

**Begründung zum
Bebauungsplan Bergedorf 115**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	4
2	Grundlage und Verfahrensablauf	5
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
	3.1 Raumordnung und Landesplanung	5
	3.1.1 Flächennutzungsplan	5
	3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	5
	3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände	6
	3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	6
	3.2.2 Bodenverunreinigungen	6
	3.2.3 Kampfmittelverdacht	6
	3.2.4 Baumschutz	6
	3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	6
	3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	6
	3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	8
	3.3.3 Städtebauliches Gutachterverfahren	8
	3.4 Angaben zum Bestand	8
4	Umweltbericht	10
5	Planinhalt und Abwägung	10
	5.1 Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung	10
	5.2 Art der Nutzung	12
	5.2.1 Allgemeines Wohngebiet	12
	5.2.2 Kerngebiet	13
	5.3 Maß der Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen)	15
	5.3.1 Allgemeines Wohngebiet	15
	5.3.2 Kerngebiet	19
	5.4 Verschattungsuntersuchung	20
	5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	26
	5.6 Straßenverkehrsfläche	27
	5.7 Stellplätze	28
	5.8 Gemeinschaftsanlagen	29
	5.9 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	29
	5.10 Immissionsschutz	30
	5.10.1 Lärm	30
	5.10.2 Luftschadstoffe	35
	5.10.3 Lichtemissionen	36
	5.11 Bodenverunreinigungen, Grundwasserschutz	36
	5.12 Einsatz regenerativer Energien	36
	5.13 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	37
	5.14 Artenschutz	38
	5.15 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	41

	5.16 Abwägungsergebnis.....	43
6	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....	44
7	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....	44
8	Flächen- und Kostenangaben.....	44
	8.1 Flächenangaben.....	44
	8.2 Kostenangaben	44

1 Anlass der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9.600 m² am östlichen Rand der Innenstadt von Bergedorf. Sie liegt an der Südseite der Bergedorfer Straße im Bereich des Mohnhofs zwischen der Töpfertwiete im Westen, der Hassestraße im Osten und der Rektor-Ritter-Straße im Süden. Das Plangebiet wird im Wesentlichen von einem Gebäude- und Freiflächenkomplex eingenommen, der aus einem ehemaligen Kaufhaus, einem Bürohochhaus sowie Parkplatz und Anlieferbereich besteht und in den 1960er Jahren errichtet wurde. Weiterhin sind die Flächen von Wohn- und Geschäftsgebäuden westlich des Kaufhausgeländes Teil des Plangebiets.

Nach Schließung des Kaufhauses im Jahre 2004 ist es nicht mehr gelungen, eine neue großflächige Einzelhandelsnutzung dauerhaft anzusiedeln. Daher soll die Südseite der Bergedorfer Straße im Bereich des Mohnhofs als Kerngebiet weitgehend aufgegeben und städtebaulich neu strukturiert werden. Das Kaufhausgebäude mit seiner rückwärtigen Bebauung soll abgebrochen werden. Zukünftig soll diese Fläche im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets im Wesentlichen der Wohnnutzung dienen. Das Bürohochhaus soll erhalten bleiben und weiterhin als Kerngebiet ausgewiesen werden.

Der Bereich Bergedorfer Straße / Mohnhof / Rektor-Ritter-Straße befindet sich im Zentrum des Entwicklungsgebiets Bergedorf-Süd. Bergedorf-Süd ist seit dem Jahr 2011 Fördergebiet des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) und wurde gleichzeitig als Fördergebiet im Rahmen des Bundesprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ festgelegt. Dieser Festlegung gingen umfangreiche vorbereitende Untersuchungen im Sinne von § 141 des Baugesetzbuchs voraus, die im Jahre 2010 abgeschlossen wurden. Anlass dieser Untersuchungen waren Funktionsverluste des Gebiets, die durch Leerstände, hohe Fluktuation und einen schlechten baulichen Zustand von Gebäuden äußerlich sichtbar wurden. Hinzu kam eine geringe Aufenthaltsqualität vieler öffentlicher und privater Freiräume. Die Entwicklung des Plangebiets für den Wohnungsbau kann das Quartier weiter stärken.

Das Plangebiet ist seit mehreren Jahren im bezirklichen Wohnungsbauprogramm als Potenzialfläche aufgeführt.

Auf Grundlage eines städtebaulichen Gutachterverfahrens mit hochbaulicher Vertiefung wurde im April 2014 ein Entwurf ausgewählt, der rund 90 Wohnungen in Geschossbauweise und damit eine intensive Ausnutzung der innerstädtischen Fläche vorsieht. Ein Anteil von 30% der Wohnungen soll als geförderter Wohnraum erstellt werden. Die bestehende gründerzeitliche Wohnbebauung an der Hassestraße und der Rektor-Ritter-Straße war nicht Gegenstand des Gutachterverfahrens. Sie wird nicht in das Plangebiet einbezogen, weil hierfür ein städtebauliches Erfordernis nicht besteht.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet im Bergedorfer Zentrum geschaffen werden. Ziel ist es, auf den teilweise brachliegenden Flächen neue Nutzungen mit einer hohen standortgerechten städtebaulichen Qualität anzusiedeln. Besonders zu berücksichtigen sind die vorhandene Bebauungsstruktur und gesunde Wohnverhältnisse.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Der Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB lagen vor.

Das Planverfahren wurde vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB (13. Mai 2017) förmlich eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB fand vom 17. Oktober bis 17. November 2016 statt. Sie wurde somit vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB angewendet wurden. Der Aufstellungsbeschluss B01/18 datiert vom 22.01.2018 (Amtl. Anz. S. 202). Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 12. September 2014 (Amtl. Anz. S. 1646) am 6. Oktober 2014 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs hat nach der Bekanntmachung vom 2. Februar 2018 (Amtl. Anz. S. 203) vom 12. Februar bis 13. März stattgefunden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. 485) stellt für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs „Gemischte Baufläche“ und für den südlichen Teil „Wohnbaufläche“ dar. Die Bergedorfer Straße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar. Es sind keine Änderungen bzw. Berichtigungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und für den südlichen Teil das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Die Bergedorfer Straße ist als Milieu „sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist im nördlichen Teil des Geltungsbereichs der Biotopentwicklungsraum 13a „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“, im südlichen Teil der Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dargestellt. Die Bergedorfer Straße ist als Biotopentwicklungsraum 14e „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Bergedorf 35 vom 2. Oktober 1975 (HmbGVBl. S. 176) in der Fassung der zweiten Änderung vom 10. Februar 2010 (HmbGVBl. S. 124). Der Bebauungsplan sichert den derzeitigen baulichen Bestand. Das Kaufhaus mit seiner rückwärtigen Anlieferzone, das Hochhaus sowie das zweigeschossige Eckgebäude Rektor-Ritter-Straße / Töpfertwiete sind als Kerngebiet festgesetzt, die Wohnbebauung an der Töpfertwiete / Bergedorfer Straße sowie am nördlichen Abschnitt der Töpfertwiete als allgemeines Wohngebiet. Teil des allgemeinen Wohngebiets sind auch eingeschossige Gebäude westlich des Kaufhauses, in der sich kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen befinden. Für das Kerngebiet gilt als Höchstmaß eine Geschossfläche von 9.000 m². Die Straßenverkehrsflächen sind in ihrer derzeit bestehenden Abgrenzung festgesetzt.

3.2.2 Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet wird von zwei Grundwasserschäden unterströmt. Es handelt sich jeweils um Belastungen des Grundwassers mit leichtflüchtig chlorierten Kohlenwasserstoffen. Die Druckspiegelhöhe des Grundwassers liegt etwa auf Normalhöhennull (NHN).

3.2.3 Kampfmittelverdacht

Bombenblindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg sind unter Umständen noch im Plangebiet vorhanden. Bei Bauvorhaben ist der Kampfmittelräumdienst zu beteiligen.

3.2.4 Baumschutz

Für den Geltungsbereich gilt 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).

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept Bergedorf 2010 wird das Plangebiet als Randlage innerhalb des Hauptzentrums eingestuft. Zudem wird die Bergedorfer Straße mit der „Mohnhof-Kreuzung“ als städtebauliche Barriere und die derzeitige Einzelhandelsnutzung als suboptimal bewertet. Eine Aufwertung des Standorts (beispielsweise in Form eines „Shopping-Centers“) wird kritisch gesehen, weil dies das Hauptzentrum schwächen könnte. Vorgeschlagen wird die Ansiedlung eines Einzelhandelsanbieters aus dem Bereich „Einrichtung und Wohnen“, das bereits im direkten Umfeld vertreten ist. Denkbar ist aus gutachterlicher Sicht auch die Ansiedlung beziehungsweise Verlagerung eines zeitgemäßen Vollsortimenters. Empfohlen wird insgesamt eine Mischung aus (Erdgeschoss-) Einzelhandelsnutzung und sonstiger Wohn- oder gewerblicher Nutzung. Empfohlen wird zudem eine

städtebauliche Integration der Bebauung durch geschlossene Bauweise, Mehrgeschossigkeit und straßenbegleitende Anordnung der Gebäude.

Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Bergedorf-Süd 2014

Im Februar 2014 wurde im Rahmen der „Gebietsentwicklung Bergedorf-Süd“ eine Erhebung der Erdgeschossnutzungen im Bereich des Einzelhandels sowie der Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe durchgeführt. Ergebnis sind insbesondere folgende Empfehlungen für die Südseite der Bergedorfer Straße zwischen Schleusengraben und Mohnhof:

- Die Bereiche seien einzelhandelsseitig primär für die Gebietsversorgung und im Segment der qualifizierten Nahversorgung geeignet, da die Laufkundschaft fehle.
- Optimierungen im Bestand (z.B. Nahversorgung) seien förderlich und im Sinne einer langfristigen Standortsicherung dringend anzuraten.
- Im Bereich des ehemaligen Kaufhauses südlich Mohnhof spiele Einzelhandel im Erdgeschoss perspektivisch allenfalls für die Gebietsversorgung eine Rolle. Die Neubaupläne bedeuteten auch mehr Einwohnerpotenzial für das Entwicklungsgebiet und für eine entsprechende Versorgung.
- Eine mögliche Entwicklung im Bereich des Kaufhauses sollte daher hinsichtlich der Eignung für ergänzenden Einzelhandel geprüft werden.

Wohnungsbauprogramm 2017

Die Fläche zwischen der Bergedorfer Straße, der Hassestraße, der Rektor-Ritter-Straße und der Töpferwiete ist im Wohnungsbauprogramm 2017 als Potentialfläche für insgesamt 90 zusätzliche Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau enthalten. Hervorgehoben werden insbesondere die hohe Zentralität und die gute verkehrliche Anbindung. In der Bewertung wird ausgeführt, dass die Fläche „aufgrund der zentralen Lage sehr gut für eine urbane wohnbauliche Entwicklung geeignet“ sei.

Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten sowie sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten für den Bezirk Bergedorf 2013 (Vergnügungsstättenkonzept)

Insbesondere auch vor dem Hintergrund der geplanten Wohnnutzung soll im Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Bergedorfer Vergnügungsstättenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept erfolgen. Der Bezirk Bergedorf besitzt gemäß seinem Vergnügungsstättenkonzept eine sowohl über dem Hamburger Durchschnitt als auch über dem Bundesdurchschnitt liegende Ausstattung an Glücksspielautomaten, Spielhallenkonzessionen und Spielhallenstandorten. Im Vergnügungsstättenkonzept wurde ausgehend von einer Bestandsanalyse daher ein Standortentwicklungskonzept abgeleitet. Das Standortentwicklungskonzept gibt grundsätzliche Zielrichtungen für die gebietstypische Zulässigkeit der genannten Nutzungen vor.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Dem Bebauungsplan Bergedorf 115 liegen folgende Untersuchungen zugrunde:

- Artenschutzfachliche Untersuchung, Mai 2017
- Schalltechnische Untersuchung, Mai 2017
- Lichttechnische Stellungnahme, Oktober 2014
- Luftschadstoffuntersuchung, Mai 2017
- Verschattungsuntersuchung, Oktober 2017
- Oberflächenentwässerungskonzept, Juni 2017

3.3.3 Städtebauliches Gutachterverfahren

Im Zeitraum von Februar bis April 2014 wurde für das Plangebiet ein städtebauliches Gutachterverfahren mit hochbaulicher Vertiefung durchgeführt. Die westlich des Kaufhausgebäudes bzw. östlich der Töpfertwiete heute vorhandene Wohn- und Gewerbebebauung wurde ebenfalls betrachtet, jedoch nicht hochbaulich ausgearbeitet, da sie vorläufig erhalten bleiben soll. Betrachtet wurde auch der Bereich westlich der Töpfertwiete, wobei hier weitere Untersuchungen erforderlich sind. Die heute bestehende Wohnbebauung östlich der Töpfertwiete wird in den Geltungsbereich einbezogen, auch wenn die Neubebauung in diesem Bereich erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle zwischen dem gewerblich geprägten Bereich an der Bergedorfer Straße und dem südlich angrenzenden gewachsenen Wohnquartier Bergedorf-Süd. Die geschlossene Bebauung entlang der Bergedorfer Straße ist nach dem Durchbruch dieser Straße in den 1960er Jahren entstanden. Es befinden sich dort ein leerstehendes Kaufhausgebäude und ein Bürohochhaus. Das Kaufhausgebäude hat eine graue Fassade mit dunkel verglasten Vorbauten mit dreieckigem Grundriss, die in den öffentlichen Straßenraum ragen. Das siebengeschossige Hochhaus verfügt an den Längsseiten über eine Metall-/ Glasfassade, die Stirnseite ist verklankert. Prägnant ist ein an der Südwestseite angebauter, ebenfalls verklankelter sieben- bis achtgeschossiger Büroturm. Er hat eine Arkade, die etwa 6 m in den Straßenraum ragt.

Das Plangebiet ist zwar ein traditioneller Gewerbe- und Einzelhandelsstandort, hat jedoch in den letzten Jahren deutlich an Attraktivität eingebüßt. Hierfür sind mehrere Ursachen verantwortlich. Strukturell nachteilig ist die Barrierewirkung der Kreuzung Mohnhof / Bergedorfer Straße, die das Plangebiet von dem Einkaufsbereich der Fußgängerzone Sachsentor trennt. Diese Kreuzung bietet für Passanten nur geringe Aufenthaltsqualität und ist umständlich zu überqueren. Zudem sind in den vergangenen Jahren im Zusammenhang mit dem Neubau des Bahnhofs Bergedorf und der Verlagerung des ZOB im westlichen Teil der Bergedorfer Innenstadt in erheblichem Umfang neue großflächige Einzelhandelsflächen geschaffen worden, die den zeitgenössischen Anforderungen entsprechen. Die vorhandene Bausubstanz des Kaufhauses ist hingegen sowohl gestalterisch / architektonisch als auch energetisch nicht mehr zeitgemäß, die Anzahl der Stellplätze ist für eine großflächige Einzelhandelsnutzung nach heutigen Maßstäben zu gering.

An der Töpfertwiete befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude mit Frisörsalon ebenfalls aus den 1960er Jahren, das durch eingeschossige Läden am Mohnhof bzw. an der Bergedorfer Straße mit dem Kaufhausgebäude verbunden ist. Das Wohngebäude verfügt Richtung Töpfertwiete über einen begrünten Vorgartenbereich. In der Ladenzeile sind kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie ein Restaurant untergebracht. Die Töpfertwiete mit ihrer geschlossenen Bauweise ist eine Sackgasse, die durch eine etwa 4 m breite Fußwegeverbindung an die Bergedorfer Straße angebunden wird. Zur Überwindung der Höhendifferenz zur Bergedorfer Straße ist eine Treppe bzw. Rampe vorhanden. Eine Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge besteht in Höhe der Zufahrt zum ehemaligen Kaufhaus.

Der rückwärtige Bereich der Gebäude ist fast vollständig versiegelt und dient der Anlieferung und für private Stellplätze. Lediglich eine kleine Fläche hinter dem Wohngebäude an der Töpfertwiete ist als Rasenfläche mit Gehölzen gärtnerisch angelegt. Dort befindet sich eine Birke, ansonsten gibt es im Plangebiet keine Bäume. Im süd-westlichen Bereich des Innenhofs befindet sich eine seit mehreren Jahren aufgegebene private Tankstelle.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Norden nach Süden um etwa 3 m ab. Der Geländesprung verläuft innerhalb der Gebäude an der Bergedorfer Straße, deren Untergeschoss nach Süden unterhalb dieser Straße liegt.

Unmittelbar südlich und östlich angrenzend an das Plangebiet ist eine drei- bis viergeschossige geschlossene Bebauung vorzufinden, die zumeist Ende des 19. / Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden ist. Die Wohngebäude haben kleine Gartenflächen im rückwärtigen Bereich, teilweise mit Baumbestand. Im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen wurden Bausubstanz und Straßenräume der Rektor-Ritter-Straße und der Hassestraße in den letzten Jahren aufgewertet (Baumpflanzungen, Sanierung des historischen Straßenpflasters).

Die weitere Umgebung des Plangebiets zeichnet sich entsprechend der Lage am Rand des Bergedorfer Zentrums durch städtebaulich heterogene Strukturen aus. Nördlich der Bergedorfer Straße liegt der historische Stadtkern mit der Fußgängerzone Sachsentor und vorwiegend kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Westlich und südlich des Plangebiets dominiert eine Mischung aus Gewerbenutzungen und Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise. In südöstlicher Richtung, am Brookdeich, dominieren gewerbliche Nutzungen, während sich die Bebauung nach Osten und Nordosten auflockert und in eine durchgrünte Einzelhausbebauung übergeht.

Die Bergedorfer Straße ist eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße und Teil der Bundesstraße 5, die Hamburg insbesondere mit Geesthacht und Lauenburg verbindet. Diese Straße ist durch eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung sowie durch sieben- bis achtgeschossige Solitärgebäude westlich des Plangebiets geprägt. Im Verlauf der Holtenklinkerstraße und der Wentorfer Straße sind vereinzelt zwei- bis viergeschossige Gebäude zu finden.

Im Kreuzungsbereich Mohnhof zweigt die Wentorfer Straße (B 207) Richtung Wentorf / Schwarzenbek ab. Der Knotenpunkt Mohnhof ist verkehrlich stark belastet, es verkehren dort werktäglich etwa 36.000 Fahrzeuge.

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Busverkehr angebunden. Unmittelbar am Plangebiet befindet sich die Haltestelle Mohnhof. Sie wird von einer Vielzahl von Buslinien angefahren, die u.a. zum Bahnhof Bergedorf verkehren (S-Bahn und Regionalverkehr, vereinzelt auch Fernzüge). Der Bahnhof ist etwa 700 m entfernt.

Schulstandorte befinden sich in fußläufiger Distanz an der Straße Am Brink (Übergreifendes Schulangebot) sowie in 900 m Entfernung in der Ernst-Henning-Straße (Ganztagsgrundschule). Etwa 200 m nördlich des Plangebiets an der Straße Hinterm Graben befinden sich zwei Kindertagesstätten, zwei weitere Kindertagesstätten haben ihre Standorte in der August-Bebel-Straße und am Brookdeich.

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

4 Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Absatz 1 Alternative 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, der der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraums dient.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor, da Flächen wiedernutzbar gemacht werden und die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m² liegt. Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Im Hinblick auf § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB sind keine Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten zu erwarten, da sich keine in planungsrelevanter Nähe befinden.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Insgesamt besteht daher keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54). Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind jedoch in die Abwägung einzustellen.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass eine Nachnutzung des Kaufhausgebäudes durch Einzelhandelsbetriebe nicht gelungen ist, und in Anbetracht der wohnungspolitischen Ziele

Hamburgs ist die Entscheidung gefallen, den Standort als Kerngebiet aufzugeben und für den Wohnungsbau zu aktivieren. Hiervon ausgenommen ist das Bürohochhaus, das weiterhin genutzt wird und im Rahmen eines Kerngebiets erhalten bleiben soll. Die Schaffung von Wohnraum in zentrumsnaher Lage trägt der hohen Wohnraumnachfrage Rechnung und folgt den Prinzipien der Innenentwicklung und der Wiedernutzung von Flächen. Die Inanspruchnahme von Freiraum wird vermieden. Durch die räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen und Arbeiten, die unmittelbare Nähe zur Bergedorfer Innenstadt und das gute Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln bestehen gute Voraussetzungen, ein innerstädtisches Wohngebiet zu entwickeln.

In seinem gegenwärtigen Zustand lassen sich im Plangebiet noch heute die städtebaulichen Veränderungen ablesen, die mit dem Durchbruch der Bergedorfer Straße in den 1950er Jahren verbunden waren. Die seinerzeit südlich und östlich des Plangebiets erhalten gebliebene kleinteilige Altbebauung stößt stellenweise unvermittelt auf Gebäudestrukturen, die nach dem Bau der Straße seit den 1960er Jahren errichtet wurden. Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Umstrukturierung als Wohngebiet soll die Gelegenheit genutzt werden, einen harmonischen Übergang zwischen der bestehenden gründerzeitlichen Wohnbebauung und dem Bereich am Mohnhof herzustellen. Zudem soll an der Südseite des Mohnhofs eine Raumkante geschaffen werden, um diesen weitläufigen Verkehrsknoten städtebaulich einzufassen. Diese Raumkante soll zudem ein angemessenes Gegenüber für die Bebauung an der Nordostseite des Mohnhofs bilden, die teilweise altstädtischen Charakter hat.

Erreicht wird dies durch eine vier- bis sechsgeschossige geschlossene Bebauung, die entlang der Bergedorfer Straße und der Töpfertwiete straßenbegleitend angeordnet ist und durch Gebäude im rückwärtigen Bereich ergänzt wird. Die Neubebauung fügt sich hinsichtlich Höhe und Kubatur in die vorhandene städtebauliche Struktur ein.

Die Wohnbebauung an der Ostseite der Töpfertwiete soll vorläufig noch erhalten bleiben, mittelfristig jedoch ebenfalls durch neue Gebäude ersetzt werden. Dieser Bereich wurde im Rahmen des Gutachterverfahrens ebenfalls untersucht, allerdings in einer geringeren Bearbeitungstiefe. Konzeptionell ist er Bestandteil des Bebauungskonzepts. Die später geplanten Wohnungen sollen zusätzlich zu den 90 Wohneinheiten der ersten Realisierungsphase entstehen bzw. die in die Jahre gekommenen Wohnungen ersetzen.

Im Zusammenhang mit der Umstrukturierung des Plangebiets soll die Töpfertwiete neu gestaltet werden. Die Töpfertwiete hat eine wichtige Funktion als fußläufige Verbindung zwischen Bergedorf-Süd und der Innenstadt, die sie jedoch im gegenwärtigen Zustand nur eingeschränkt gerecht werden kann. Ziel ist eine gestalterische Aufwertung und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Die derzeitigen Vorgartenbereiche der Wohngebäude an der Töpfertwiete sollen im Rahmen der späteren Neubebauung in den öffentlichen Straßenraum einbezogen werden. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, indem die Straßenverkehrsfläche entsprechend erweitert wird.

Am Mohnhof und in dessen unmittelbarer Umgebung sind in den vergangenen Jahren bereits einige neue Gebäude entstanden beziehungsweise wurden architektonische Verbesserungen durchgeführt. Auch Bergedorf-Süd hat durch städtebauliche bzw.

Wohnumfeldmaßnahmen schon an Attraktivität gewonnen. Der Bebauungsplan Bergedorf 115 fügt sich in diese Entwicklung ein und setzt sie gleichzeitig fort.

5.2 Art der Nutzung

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind das zu erhaltende Bürohochhaus mit dem westlich angebauten Treppenhausturm und ein neu zu errichtendes Verbindungsgebäude zwischen dem Bürohochhaus und den zukünftigen Wohngebäuden. Das allgemeine Wohngebiet entspricht dem Ziel, das Plangebiet vorwiegend für Wohnzwecke zu nutzen. Gleichzeitig sollen jedoch aufgrund der innenstadtnahen Lage auch andere Nutzungen zulässig sein, die sich in ein allgemeines Wohngebiet einfügen. Dies gilt insbesondere für die Gebäude mit Fassaden zur Bergedorfer Straße. Die dort bisher vorhandene Bebauung wird teilweise noch durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt. Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang die Aussagen der Untersuchung zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort „Bergedorf-Süd“. Im Rahmen dieser Untersuchung wird der Standort der „Zone II“ zugeordnet, die als Ergänzungsbereich mit Mischnutzung definiert wird. Für den Bereich südlich der Bergedorfer Straße werden folgende Empfehlungen gegeben:

- Optimierung im Bestand (Erweiterung Verkaufsflächen auf marktübliche Größenordnungen)
- Konzentration auf die Gebietsversorgung/ Nahversorgung
- zu kleine Flächen/ Leerstände ohne Entwicklungsmöglichkeit langfristig umnutzen (Wohnen)

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets eröffnet die Möglichkeit, neben einer Wohnnutzung entsprechend dieser Empfehlungen auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zuzulassen. Darüber hinaus sind dort auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, etwa Büronutzungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes vorstellbar. Diese Nutzungen sollen deshalb gemäß § 1 Absatz 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) allgemein zulässig sein.

§ 2 Nummer 1: Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Während sich Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke in das geplante Baugebiet einfügen, haben Anlagen für sportliche Zwecke in der Regel einen erheblichen Flächenbedarf. Dieser entspricht nicht der innerstädtischen Lage des Plangebiets, zudem sollen diese Anlagen vor dem Hintergrund der gewünschten urbanen Bebauungsstruktur nicht angesiedelt werden. Sie werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Entsprechendes gilt für Tankstellen, die gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Tankstellen ziehen unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen mit Waschanlage und Einzelhandelsangeboten ebenfalls einen erheblichen Flächenbedarf nach sich. Zudem entsprechen sie mit den üblicherweise vorhandenen großformatigen Werbeschildern und Preistafeln nicht dem hier angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild.

§ 2 Nummer 2: Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig; Ausnahmen für Tankstellen werden ausgeschlossen.

5.2.2 Kerngebiet

Für das Grundstück des bestehenden Bürohochhauses mit dem dazugehörigen Treppenhausturm wird die bisher geltende Festsetzung als Kerngebiet beibehalten. Nutzungsänderungen sind nicht vorgesehen. Eine Einbeziehung in den Bebauungsplan erfolgt zum einen, weil die geplante Wohnbebauung mit dem Hochhaus durch einen dreigeschossigen Zwischentrakt baulich verbunden wird. Zum anderen ergeben sich durch die Reduzierung der Kerngebietsfläche auf das Hochhausgrundstück im Vergleich zum bestehenden Planrecht rechnerisch höhere Nutzungsmaße, die im Bebauungsplan dementsprechend festgesetzt werden, vgl. Kapitel 5.3.2.

Analog zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet werden auch im Kerngebiet Tankstellen, die nach § 7 BauNVO im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen zulässig sind, sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Sie fügen sich an dieser Stelle nicht ein und wären aufgrund ihres Flächenbedarfs auch nicht realisierbar.

§ 2 Nummer 3: Im Kerngebiet sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

Der Bebauungsplan Bergedorf 35 enthält in der Fassung seiner zweiten Änderung vom 10. Februar 2010 die folgende Festsetzung:

In den (...) Kern- und Mischgebieten südlich der Bergedorfer Straße sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist, unzulässig.

In der Begründung zur zweiten Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 35 wird hierzu Folgendes ausgeführt:

Südlich der Bergedorfer Straße sind die Versorgungsfunktionen der Misch- und Kerngebiete besonders für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete zu sichern. Diese Misch- und Kerngebiete sind eine räumlich-funktionale Verbindung von den südlich angrenzenden Wohngebieten zur Fußgängerzone Sachsentor. Mit der Änderung des Bebauungsplans kann dieses Scharnier zwischen Wohnen und Zentrum erhalten werden. Eine Barrierewirkung, wie sie mit weiterem Attraktivitätsverlust und der negativen Beeinflussung des bisherigen Charakters des Ortsteilkerns durch Spielhallen und ähnliche Nutzungen einhergeht, wird vermieden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Bergedorf 115 ist die Entscheidung gefallen, den Bereich südlich der Bergedorfer Straße als Kerngebiet weitgehend aufzugeben und als Wohngebiet zu entwickeln. Für den im Plangebiet verbleibenden Teil des Kerngebiets, der durch das städtebaulich prägende Hochhaus den Bereich Mohnhof weiterhin prägt, gelten die mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 35 verbundenen Ziele jedoch

unverändert. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass Spielhallen und ähnliche Nutzungen insbesondere zur Nachtzeit zu erheblichen Störungen der Wohnnutzungen im Plangebiet führen können.

Zu berücksichtigen sind zudem die Aussagen des Vergnügungsstättenkonzepts Bergedorf aus dem Jahre 2013. Der Bereich südlich des Mohnhofs wird darin dem „Hauptzentrum Bergedorfer Straße und Sachsenor“ zugeordnet. Er liegt in dessen Randbereich. Das Konzept spricht auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und -analyse der in Bergedorf vorhandenen Gebiete, in denen Vergnügungsstätten potenziell zugelassen werden könnten (faktische und festgesetzte Misch-, Gewerbe- und Kerngebiete) Empfehlungen für die planerische Steuerung aus. Für das Hauptzentrum wird empfohlen Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Glücksspiel zuzulassen, Glücksspiel (Wettbüros, Spielhallen) sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe jedoch restriktiv zu behandeln. Nicht zum Glücksspiel gehören u.a. Kinos, Festhallen und Hochzeitssäle sowie Diskotheken, Tanzlokale, Musikclubs aber auch Billard-, Dart- oder Tischfußballbars. Bereits ansässige Vergnügungsstätten aus diesem Bereich entlang Bergedorfer Straße beziehungsweise Holtenklinker Straße sind städtebaulich gut integriert. Jedoch können wegen der direkten Nachbarschaft eines Kerngebiets zu einem allgemeinen Wohngebiet bei zentrenrelevanten Vergnügungsstätten Nutzungskonflikte entstehen. Denn zentrenrelevante Vergnügungsstätten zeichnen sich in ihrer städtebaulichen Eigenart dadurch aus, dass sie ein über den örtlichen Bedarf hinausgehendes Angebot haben, also von überörtlicher Bedeutung und Ausstrahlung sind. Ein überörtliches Einzugsgebiet wird in der Regel durch große Einrichtungen erreicht werden, die einen entsprechenden Bekanntheitsgrad haben. Auswirkungen solcher überörtlich bedeutsamen Betriebe können zum Beispiel Lärmemissionen sein, die ansonsten nur in Kerngebieten verträglich sind, die in der Regel nicht direkt an Wohngebiete grenzen. Größenordnungen können nur im Zusammenhang mit der überörtlichen Ausstrahlung und dem konkreten Hauptzweck der Nutzung beurteilt werden und sind daher anhand des konkreten Einzelfalls im Rahmen von Nutzungsanträgen städtebaulich detailliert zu begutachten.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO sind im Geltungsbereich städtebaulich vertretbar, da durch diese Einschränkung auf nicht-zentrenrelevante Vergnügungsstätten und den begleitenden Ausschluss von Glücksspiel mögliche Nutzungskonflikte vermieden werden beziehungsweise in nachgeordneten Genehmigungsverfahren geregelt werden können. Glücksspiel und zentrenrelevante Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe werden ausgeschlossen.

§ 2 Nummer 4: Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 04. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323)), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Vergnügungsstätten sind nur im Sinne von § 4a Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) zulässig.

In das Kerngebiet einbezogen wird ein neu zu errichtender Gebäudeteil, der unmittelbar westlich an das Hochhaus angebaut wird und eine Verbindungsfunktion zu der neu entstehenden Wohnbebauung am Mohnhof übernimmt. Eine Wohnnutzung ist an dieser Stelle auszuschließen, weil wegen des südlich des Verbindungsbaus gelegenen Treppenhausturms Fenster ausschließlich nach Norden angeordnet werden können und daher keine Lärm abgewandte Orientierung der Schlafräume möglich ist (vgl. Kap. 5.10.1). Gesunde Wohnverhältnisse können hier planungsrechtlich nicht sichergestellt werden.

§ 2 Nummer 5: Innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind Wohnungen unzulässig. Ausnahmen für Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.

5.3 Maß der Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen)

5.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Die im allgemeinen Wohngebiet geltenden Nutzungsmaße orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept, das diesem Bebauungsplan zugrunde liegt. Das städtebauliche Konzept wurde im Rahmen eines Gutachterverfahrens ermittelt. Es dient der Umsetzung der städtebaulichen Ziele.

Die Realisierung des städtebaulichen Konzepts erfordert die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Ergebnis des Gutachterverfahrens festgesetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Plangebiets zwischen der Straßenverkehrsfläche der Bergedorfer Straße einerseits und der Töpfertwiete bzw. dem rückwärtigen Bereich des Grundstücks andererseits eine Höhendifferenz von drei Metern besteht, die einem Geschoss entspricht. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird daher so festgesetzt, dass für die Bebauung entlang der Bergedorfer Straße die Straßenverkehrsfläche der Bergedorfer Straße und für die übrige Bebauung die Töpfertwiete die Bezugsebene bildet.

§ 2 Nummer 7:

Für die Berechnung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird für die Gebäude, bei denen eine Fassade an die Bergedorfer Straße grenzt, die Bergedorfer Straße als Bezugsebene festgesetzt. Für die übrigen Gebäude wird die Töpfertwiete als Bezugsebene festgesetzt.

An der Bergedorfer Straße sind fünf bzw. sechs Vollgeschosse zulässig. Das sechste Geschoss muss entsprechend der festgesetzten Baugrenzen zurückgesetzt werden. Vor dem Hintergrund der besonderen Situation (Schaffung einer städtebaulich wirksamen Raumkante, Lärmschutz) ist die Geschossigkeit dort zwingend festgesetzt. Im Südwesten des Geltungsbereichs an der Töpfertwiete ist in Anlehnung an die Kubatur der Bebauung an der Rektor-Ritter-Straße eine fünfgeschossige Bebauung zulässig, auch dort ist das oberste Geschoss zurückzusetzen. Für das Solitärgebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstücks sind vier Vollgeschosse zulässig, wiederum bei zurückgesetztem obersten Geschoss.

Geschosse oberhalb des höchstzulässigen Vollgeschosses werden ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Gebäudekubatur zu sichern. Eine hiervon abweichende Regelung gilt für den Bereich der Bestandsbebauung an der Bergedorfer Straße und dem nördlichen Teil der Töpfertwiete, die vorerst erhalten bleibt.

§ 2 Nummer 8: Oberhalb des festgesetzten obersten Vollgeschosses sind keine weiteren Geschosse zulässig. Das gilt nicht innerhalb der mit „(B)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen.

Für diesen Bereich liegt noch keine Planung für die Anordnung der obersten Geschosse vor. Er wird daher von der Festsetzung § 2 Nr. 7 ausgenommen. Soweit die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit fünf festgesetzt ist, ist ebenfalls ein weiteres Geschoss zulässig, das allerdings kein Vollgeschoss sein darf. Es wird festgesetzt, dass die obersten Geschosse zurückzusetzen sind und höchstens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen dürfen:

§ 2 Nummer 9: Das oberste Geschoss in den mit „(B)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen muss an mindestens einer Außenwand gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens 1,5 m zurückgesetzt werden. Die Geschossfläche des obersten Geschosses darf 66 vom Hundert (v.H.) der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Ergänzend zu der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden Gebäudehöhen festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die Gebäude unabhängig von den realisierten Geschosshöhen in das Ortsbild einfügen. An der Bergedorfer Straße liegt die Geländehöhe zwischen 5,76 m und 6,15 m über NHN, die dort festgesetzte Gebäudehöhe von 27 m über NHN entspricht somit etwa 21 m über Geländeniveau. Das Höhenniveau der Töpfertwiete liegt ungefähr bei 3,60 m bis 3,80 m über NHN, die dort geltende Höhe von 21 m über NHN entspricht in etwa 17 m über Straßenniveau. Die Höhe des Gebäudes im Blockinnenbereich liegt bei etwa 13 m über Geländeoberfläche.

Für untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugsüberfahrten) oder haustechnische Anlagen kann sich die Notwendigkeit ergeben, die festgesetzten Gebäudehöhen zu überschreiten. Daher werden Überschreitungen zugelassen, die für untergeordnete Bauteile bis zu einem Meter und für haustechnische Anlagen bis zu 1,50 m betragen dürfen. Damit haustechnische Anlagen optisch nicht dominant in Erscheinung treten, müssen diese um mindestens 1,50 m von der Außenfassade zurückgesetzt angeordnet werden.

§ 2 Nummer 10: Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten) um bis zu 1 m und durch technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden. Technische Aufbauten sind um mindestens 1,5 m von den Außenfassaden zurückzusetzen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, weil GRZ und Zahl der Vollgeschosse das Maß der Nutzung in ihrem Zusammenwirken ausreichend definieren.

Die hier getroffenen Festsetzungen haben zur Folge, dass die Obergrenzen des § 17 BauNVO überschritten werden. § 17 BauNVO lässt in allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 zu. Die GRZ wird um etwa 20% überschritten, diese liegt bei

ungefähr 0,5). Die Obergrenze für die GFZ wird deutlich überschritten: In der Gesamtaddition der Geschossflächen der geplanten Gebäude in den Vollgeschossen ergibt sich im allgemeinen Wohngebiet eine GFZ von etwa 2,1.

§ 17 Absatz 2 BauNVO lässt es zu, diese Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen zu überschreiten. Das vorliegende städtebauliche Konzept und die mit ihm verbundenen Ziele stellen städtebauliche Gründe dar, die eine Überschreitung rechtfertigen. Dies sind insbesondere:

- Schaffung eines geordneten Übergangs zwischen dem innerstädtischen Bereich Mohnhof und dem Stadtquartier Bergedorf-Süd. Beide Bereiche sind geprägt von einer geschlossenen, mehrgeschossigen Bauweise. Die Bebauung in Bergedorf-Süd ist dreigeschossig mit ausgebautem Steildach, was unter Berücksichtigung der Geschosshöhen einer modernen viergeschossigen Bebauung entspricht. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer geschlossenen Bebauung mit vergleichbarer Höhe und Geschossigkeit.
- Herstellung einer Raumkante am Mohnhof, die in der Lage ist, den großräumigen Verkehrsknoten städtebaulich zu fassen, der bestehenden innerstädtischen Bebauung an der Nordseite ein angemessenes Gegenüber zu geben und die mit dem weiterhin bestehenden siebengeschossigen Bürohochhaus städtebaulich harmoniert. Daraus ergibt sich an dieser Stelle die Notwendigkeit einer nochmals höheren Bebauung.

Zudem ist es generell geboten, diese innenstadtnahe Fläche auch im Sinne der Ziele des Wohnungsbauprogramms und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angemessen auszunutzen. Zu berücksichtigen sind auch Belange des Lärmschutzes. Die starke Verkehrsbelastung auf der Bergedorfer Straße und der daraus resultierende Verkehrslärm machen es erforderlich, dort eine geschlossene Bebauung mit entsprechender Höhe zu errichten, um die dahinter liegenden Gebäude abzuschirmen.

Voraussetzung für die Überschreitung der Obergrenze ist, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Ein Ausgleich erfolgt dadurch, dass

- der ruhende Verkehr vollständig in einer Tiefgarage untergebracht wird. Der Innenbereich ist dadurch autofrei. Er wird in großen Teilen begrünt und bietet Raum für Privatgärten sowie für eine zentrale Grünfläche mit Spielplatz, die allen Bewohner zur Verfügung steht und die zu diesem Zweck als Gemeinschaftsanlage planungsrechtlich gesichert wird (vgl. auch § 2 Nummer 14),
- in fußläufiger Entfernung (ca. 400 m) mehrere öffentliche Grünflächen vorhanden sind. Zu nennen sind die Grünanlagen um das Bergedorfer Schloss und um die Schulbrooksbek,
- die Dächer extensiv begrünt werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Besonnungssituation wurde im Rahmen einer Verschattungsstudie untersucht. Für die überwiegende Mehrzahl der Wohnungen kann eine ausreichende Besonnung nach den

Vorgaben der einschlägigen DIN 5034-1 (2011), d.h. mindestens eine Stunde Besonnung eines Raums in jeder Wohnung am 17. Januar und eine mehrstündige Besonnung am 21. März erreicht werden. Für einzelne Wohnungen werden Vorschläge für weitere Optimierungen aufgezeigt, vgl. Kapitel 5.4.

Die nach der Hamburgischen Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen werden mit zwei Ausnahmen ebenfalls eingehalten: zum einen im Bereich der Hofzufahrt von der Töpfertwiete, wo es zu Überlappungen zwischen den seitlichen Abstandsflächen der bestehenden Bebauung nördlich und der neuen Bebauung südlich dieser Zufahrt kommt. Zum anderen betrifft dies den Abstand zwischen dem Solitärgebäude im Innenhof und dem Gebäude, das im rechten Winkel zur Töpfertwiete steht.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, weil das Plangebiet bereits im Bestand nahezu vollständig bebaut und versiegelt ist und daher keinen besonderen Wert für den Naturhaushalt aufweist. Trotz der vergleichsweise hohen Dichte führt die Neubebauung in dieser Hinsicht eher zu einer Verbesserung, da neben der Dachbegrünung auf der Tiefgaragendecke zusätzliche Vegetationsflächen im Innenhofbereich geschaffen werden.

Bedingt durch die Entsiegelung großer Teile der Hoffläche bzw. durch die Begrünung des Innenhofs und der Dachflächen ist im Vergleich zum Bestand eine Verbesserung des Kleinklimas zu erwarten. Die meteorologische Forschung hat für städtebauliche Situationen, die mit der Eckbebauung Töpfertwiete / Ritter-Rektor-Straße vergleichbar sind, aufgezeigt, dass neue Gebäude im Lee nicht zu einem Windstillstand und daher in der Folge nicht zu Luftschadstoffakkumulationen führen. Die Luftschadstoffuntersuchung hat ergeben, dass die Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub sicher unterschritten werden. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich die Wohnverhältnisse verbessern.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen, wobei die GRZ für diese Anlagen um 50% überschritten werden darf. Zulässig wäre daher eine Überschreitung bis 0,75. Die Tiefgarage umfasst einschließlich der unterirdischen Nebenflächen und abzüglich der unterbauten Standflächen der Gebäude etwa 2.300 m². Daraus ergibt sich eine Überschreitung der GRZ, die höher liegt als 0,75. Daher wird festgesetzt:

§ 2 Nummer 6: Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 gilt eine Kappungsgrenze für die Überschreitung von 0,8. Eine Überschreitung bis 0,8 würde hier jedoch nicht ausreichen. Die zusätzliche Überschreitung für Tiefgaragen ist erforderlich, um den Innenhofbereich frei von versiegelten Stellplatzflächen zu halten und begrünte, gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen anlegen zu können. Daher wird von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 Gebrauch gemacht, von Satz 2 abweichende Festsetzungen zu treffen. Belange des Bodenschutzes werden nicht zusätzlich berührt, weil das Grundstück bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt ist.

Es werden Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung des Grundstücks (der Tiefgaragenoberfläche) getroffen.

Für die nicht in das Plangebiet einbezogene Bestandsbebauung an der Hassestraße und der Rektor-Ritter-Straße ist eine absolute Geschossfläche von 9.000 m² für die dortige Bebauung insgesamt festgesetzt (Bergedorf 35). Diese Festsetzung bezieht sich bisher auch auf einen kleinen Teil des Flurstücks 2063, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergedorf 115 liegt. Eine Überprüfung ergab, dass diese geringfügige Reduzierung der Bezugsfläche keine Auswirkungen auf die Ausnutzbarkeit des bestehenden Baurechts hat. Für die Bebauung an der Hassestraße und an der Rektor-Ritter-Straße besteht kein Planungserfordernis.

5.3.2 Kerngebiet

Das Kerngebiet umfasst das bestehende Bürohochhaus mit Treppenturm und Verbindungsbau zu den geplanten Wohngebäuden. Ziel ist es, das Hochhaus in seinem Bestand zu sichern und einen geordneten Übergang zur neuen Bebauung herzustellen. Die Festsetzungen werden daher im Wesentlichen entsprechend dem bestehenden Planrecht (Bergedorf 35) getroffen. Die Einbeziehung des Hochhauses in den Bebauungsplan Bergedorf 115 ist erforderlich, weil der Bebauungsplan Bergedorf 35 für das Kerngebiet eine Geschossfläche von 9.000 m² als absolute Zahl festsetzt, die sich auf das gesamte Flurstück 2063 bezieht. Diese umfasst neben dem Hochhaus auch das Kaufhausgebäude und das Gebäude der stillgelegten Tankstelle, die zukünftig jeweils Bestandteil des allgemeinen Wohngebiets werden. Daher ist die bisher geltende Geschossfläche für das verbleibende Kerngebiet zu hoch und muss neu ermittelt werden. Für die Sicherung des Hochhauses in seinem baulichen Bestand ist eine Geschossfläche von noch rund 1.900 m² erforderlich, hinzu kommt rund 400 m² Geschossfläche für das Verbindungsgebäude. Die sich ergebende Summe von 2.300 m² wird festgesetzt. Vor dem Hintergrund der vollständigen Überbauung des Grundstücks ergibt sich eine GRZ von 1,0. Bezogen auf die Bergedorfer Straße als Bezugsebene hat das Hochhaus sieben Vollgeschosse, die ebenfalls festgesetzt werden. Das Verbindungsgebäude wird entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung mit fünf Vollgeschossen festgesetzt.

Die sich ergebende Geschossflächenzahl von etwa 7,7 überschreitet zwar die Obergrenze des § 17 BauNVO bezogen auf das festgesetzte Kerngebiet bei weitem, dies ist jedoch der Tatsache geschuldet, dass es sich hier um eine Restfläche handelt, die lediglich ein Gebäude umfasst und die mit einer Geschossfläche in der festgesetzten Größenordnung bereits vollständig überbaut ist. Das bestehende Hochhaus beruht auf der städtebaulichen Konzeption der 1960er Jahre, die der neu durchgebrochenen Bergedorfer Straße mit mehreren freistehenden oder teilweise in den Blockrand einbezogenen Hochhäusern eine eigene Identität gegeben hat. Es ist ein Merkzeichen an der Kreuzung Mohnhof und inzwischen ein prägender Bestandteil des Bergedorfer Stadtbilds geworden und soll durch das festgesetzte Maß der Nutzung langfristig erhalten werden.

5.4 Verschattungsuntersuchung

Im Rahmen einer Verschattungsuntersuchung wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnungssituation simuliert, da das nach BauNVO zulässige Maß der Nutzung überschritten wird und zum Teil die erforderlichen Abstandsflächen nach HBauO unterschritten werden. Betrachtet wurden:

- mögliche Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung an der Westseite der Hassestraße (Gebäude Nr. 2 – 18), der Nordseite der Rektor-Ritter-Straße (Gebäude Nr. 2 – 8) und der Töpferwiete (Ostseite Gebäude Nr. 5 bis 9) ,
- eine mögliche Verschattung der geplanten Gebäude untereinander.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die Baukörper der geplanten Neubebauung als Gebäude 1, Gebäude 2 und Gebäude 3 bezeichnet.

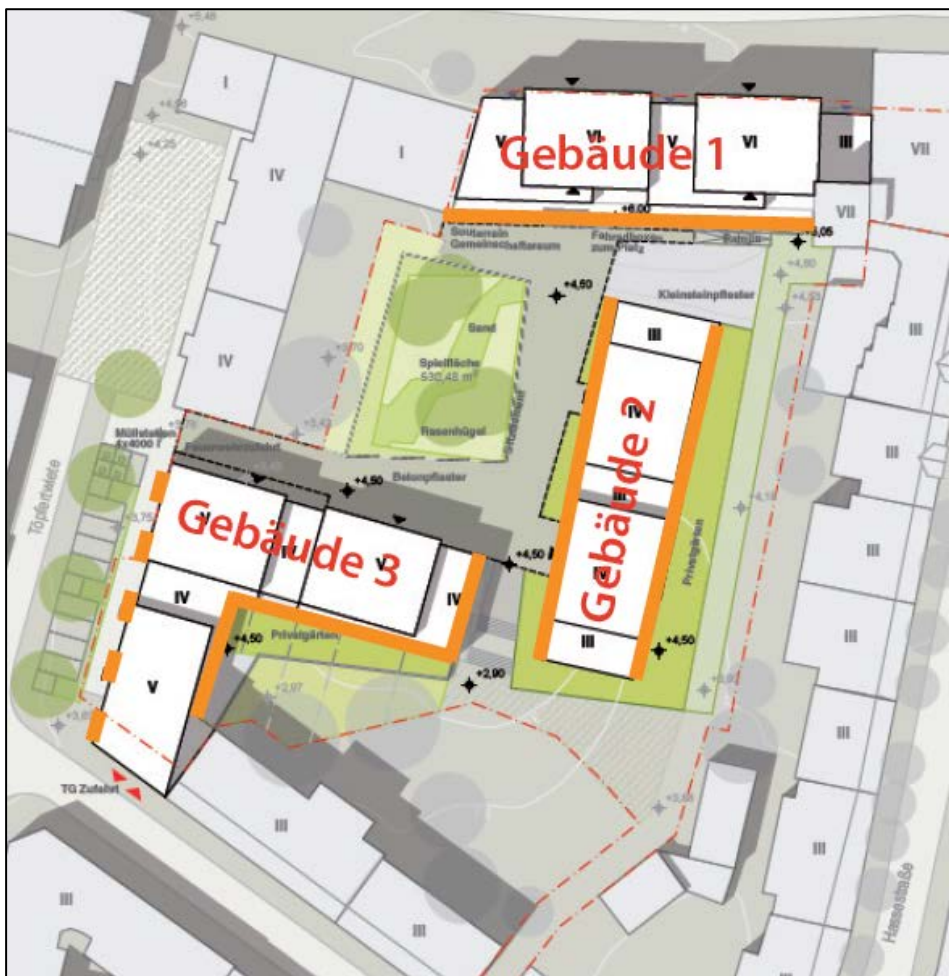


Abb. 1: Bezeichnung der Gebäude

In Ermangelung verbindlicher, gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien wurde für die vorliegende Verschattungsstudie die DIN 5034-1 (1999) als Orientierungswert herangezogen. Nach der DIN 5034-1 gilt ein Gebäude als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer am 17. Januar eines Jahres eine Stunde und am 21. März vier Stunden beträgt. Maßgeblich ist die Mitte des Fensters, wobei es ausreicht, wenn je Wohnung ein Raum besonnt ist. Herangezogen wird außerdem ein Beschluss des OVG Berlin vom

27.10.2004. Danach gilt die Anforderung an die Besonnung als gewahrt, wenn eine Wohnung am 21. März eines Jahres für zwei Stunden besonnt ist.

Vertiefend betrachtet werden die beiden Bereiche, an denen die Abstandsflächen der HBauO nicht eingehalten werden. Das betrifft zum einen die vorläufig noch zu erhaltenden Bestandsgebäude an der Töpfertwiete nördlich der Grundstückszufahrt, wo es zur Überlappung mit den Abstandsflächen der geplanten Neubebauung südlich der Zufahrt kommt (Gebäude 3). Die Bestandsgebäude wurden bezogen auf einzelne Fenster und die bestehenden Wohnungsgrundrisse untersucht. Zum anderen betrifft es innerhalb der Neubebauung den Abstand zwischen den Gebäuden 2 und 3. Auch hier wurde grundriss-scharf vorgegangen. Angenommen wurden hierbei die zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs vorliegenden ersten Entwürfe der Grundrisse. Aus der Verschattungsstudie ergeben sich Hinweise auf mögliche Optimierungen der Grundrisse.

Für die **bestehende Bebauung** ergibt sich folgendes:

Westfassaden Wohnbebauung Hassestraße

- Am 17.01. kommt es zu einer geringfügigen Mehrverschattung. Die Vorgabe der DIN 5043-1 kann an dem südlichen Abschnitt der Ostfassade bereits gegenwärtig nicht eingehalten werden (Verschattung durch die Bebauung an der Rektor-Ritter-Straße), die geplante Neubebauung ändert an dieser Situation nichts. In den unteren Geschossen des nördlichen Fassadenabschnitts kommt es zu einer leichten Verbesserung, da sich der Abstand im Vergleich zum bestehenden Kaufhausgebäude vergrößert.
- Am 21.03. kommt es zu einer geringfügigen zusätzlichen Verschattung. Eine zweistündige Besonnung ist gegeben mit Ausnahme von zwei Wohnungen am südlichen Fassadenabschnitt. Auch hier hat die neue Bebauung keine Auswirkungen.

Nordfassaden Wohnbebauung Rektor-Ritter-Straße

- Es ergeben sich an keinem Tag Veränderungen, weil die Sonne diese nach Nordosten ausgerichtete Fassade nicht erreicht bzw. kein Schatten eines der neuen Gebäude auf diese Fassade fällt.

Bestehende Wohnbebauung Töpfertwiete

- Am 17.01. kommt es zwar zu einer Mehrverschattung der Ostfassaden, eine einstündige Besonnung wird dort nicht erreicht. Da die dortigen Wohnungen jedoch alle Aufenthaltsräume an der Westfassade haben, werden die Vorgaben der DIN 5034-1 mit Ausnahme einer Wohnung dennoch eingehalten. Diese einzige Ausnahme ist eine Wohnung im EG am nördlichen Ende des Gebäudes. Dort beträgt die Besonnungsdauer am 17.01. etwa 50 Minuten, d.h. die Vorgabe der DIN 5034-1 wird unterschritten. Für die Simulation der Besonnungssituation an der Westfassade wurde das bestehende Planrecht des Bebauungsplans Bergedorf 35 zugrunde gelegt, d.h. eine geschlossene Bebauung mit drei Vollgeschossen zzgl. zurückgesetztem Obergeschoss.

Vier Wohnungen haben zusätzlich ein Fenster zur Südfassade, wo sich die Überlappung mit der Abstandsfläche des südlich davon neu zu errichtenden Gebäudes auswirkt. In den Obergeschossen haben diese Wohnungen auch an der Südfassade eine ein- bis

zweistündige Besonnung. Lediglich die Wohnung im Erdgeschoss ist an der Südfassade nur 30 Minuten besonnt, eine einstündige Besonnung ist aber an der Westfassade dieser Wohnung gegeben. Die Vorgaben der DIN 5034-1 werden daher eingehalten.

- Am 21.03. kommt es im Vergleich zu der Bestandssituation zu einer Verbesserung der Besonnung an der Ostfassade. Eine zweistündige Besonnungsdauer wird für alle Wohnungen erreicht.

Die Situation der **geplanten Gebäude**:

Gebäude 1:

- Am 17.01. wird eine einstündige Besonnung erreicht mit Ausnahme einer Wohnung im Erdgeschoss, die lediglich 15 Minuten besonnt wird.
- Eine zweistündige Besonnung am 21.03. ist für alle Wohnungen gewährleistet.

Gebäude 2:

- An der Ostfassade werden eine einstündige Besonnung am 17.01. und eine zweistündige Besonnung am 21.03. erreicht. Für die Westfassade, wo es zu einer Überlappung mit den Abstandsflächen des westlich geplanten neuen Gebäudes kommt, wird eine einstündige Besonnung am 17.01. mit Ausnahme von zwei Wohnungen erreicht. Eine dieser Wohnungen ist im südlichen Teil des Gebäudes im Erdgeschoss. Sie hat nach derzeitigem Planungsstand Aufenthaltsräume auch an der Ostfassade, so dass die DIN 5034-1 eingehalten wird. Die zweite betroffene Wohnung liegt im 1. OG im nördlichen Gebäudeteil. Sie ist ausschließlich nach Westen ausgerichtet. Hier beträgt die Besonnung am 17.01. etwa 45 Minuten. Am 21.03. wird eine zweistündige Besonnung im 2. Obergeschoss und in den zurückgesetzten Obergeschossen erreicht, nicht jedoch in Teilen des Erdgeschosses und im 1. Obergeschoss. An dem betreffenden Fassadenabschnitt ist eine Wohnung vorgesehen, die ausschließlich nach Westen ausgerichtet ist. Eine Detailbetrachtung zeigt, dass eine zweistündige Besonnung dieser Wohnung nahezu erreicht wird (Besonnungszeit 1 Stunde 55 Minuten). Eine einstündige Besonnung am 17.01. ist dort ebenfalls gegeben.

Gebäude 3:

- Die Ostfassade des Gebäudeteils entlang des südlichen Abschnitts der Töpfertwiete ist am 17.01. weitgehend verschattet. Von der Westseite erfolgt eine Besonnung erst ab dem zweiten Obergeschoss. Die Vorgabe der DIN 5034-1 kann für vier Wohnungen nicht eingehalten werden. Besonders betroffen sind zwei Wohnungen im Eckbereich zur Rektor-Ritter-Straße, diese sind am 17.01. gar nicht besonnt. Zwei weitere Wohnungen im Erdgeschoss und im Eckbereich des Gebäudes werden 55 bzw. 45 Minuten besonnt. Es existieren zudem nach dem derzeitigen Stand der Grundrissplanung in den Eckbereichen je Etage zwei Wohnungen, die nur nach Westen bzw. nach Süden zur Rektor-Ritter-Straße ausgerichtet sind. Diese Wohnungen werden im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss vollständig verschattet. Insgesamt werden die Vorhaben der DIN 5034-1 für acht Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nicht eingehalten.

- Die Südfassade des Gebäudeteils südlich des Innenhofs wird am 17.01. um die Mittagszeit (12 Uhr) besonnt. Eine einstündige Besonnung wird für den überwiegenden Teil der Fassade erreicht, allerdings nicht für das Erdgeschoss. Die Vorgabe der DIN 5034-1 ist dort für vier Wohnungen nicht erfüllt. Lediglich die östliche Erdgeschosswohnung wird über die Ostfassade besonnt, die Besonnungsdauer beträgt hier 2 Stunden und 40 Minuten.
- Am 21.03. wird mit einer Ausnahme eine zweistündige Besonnung für die Wohnungen im Gebäude 3 erreicht. Die betreffende Wohnung ist eine Stunde und 15 Minuten besonnt.

Als Ergebnis der Verschattungsstudie wurden Optimierungsmöglichkeiten an Fassaden und Grundrissen der geplanten Gebäude geprüft.

Bestandsgebäude Töpfertwiete 5

Derzeit bestehen keine Konflikte, weil alle Wohnungen jeweils in zwei Himmelsrichtungen ausgerichtet sind. Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass auch bei einer späteren Neubebauung die Wohnungen durchgesteckt realisiert werden.

Gebäude 1:

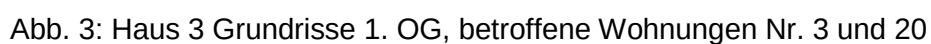
Grundrissoptimierungen sind nicht möglich, ohne das städtebauliche Konzept grundsätzlich in Frage zu stellen. Geprüft wurde außerdem, inwieweit die Besonnung durch Vorsprünge oder Erker verbessert werden könnte. Erker bzw. Vorsprünge wären jedoch gestalterisch nachteilig und würden die Baukosten erhöhen, gleichzeitig führen sie zu einer nur geringfügigen Verbesserung der Belichtung. Eine Verbesserung der unmittelbaren Besonnung wäre auch damit nicht zu erreichen. Unter Abwägung der Verhältnismäßigkeit wiegen die mit dieser Lösung verbundenen Nachteile die Vorteile nicht auf.

Die Wohnung im EG, bei der die Anforderungen der DIN 5034-1 für den 17. Januar nicht eingehalten werden, soll daher an der Südfassade vergrößerte Fensterflächen erhalten. Die zu verwendenden Fassadenfarben und -materialien für das gegenüber gelegene Haus 2 werden mit Hamburg im Rahmen der Gestaltungsberatung im Genehmigungsverfahren abgestimmt. Beides ist vertraglich geregelt.

Gebäude 2

Für die Wohnung im 1. OG, an der die Anforderungen der DIN 5034-1 für den 17. Januar nicht eingehalten werden (dort 45 Minuten Besonnung) wird im Rahmen der weiteren Planung geprüft, ob sie analog zum Erdgeschoss mit der benachbarten Wohnung zusammengelegt werden kann. Das betreffende Gebäude wird im Zuge eines späteren Bauabschnitts errichtet. Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass die Grundrisse in einer hinsichtlich der Besonnung qualitativ gleichwertigen Art ausgeführt werden, zum Beispiel durch die Ausrichtung jeweils einer Wohnung in zwei Himmelsrichtungen. Die geringfügige Unterschreitung der Vorgabe des OVG Berlin (Beschluss vom 27.10.2004) an einer weiteren Wohnung um 5 Minuten kann als hinnehmbar angesehen werden.

Am Gebäude 3 wird die Vorgabe der DIN 5034 für den 17. Januar für 12 Wohnungen unterschritten, die im EG und im 1. OG dieses Gebäudes liegen, siehe nachfolgende Abbildungen.



24

werden kann. Bei den Wohnungen 12 und 17 werden Grundrissänderungen vorgenommen, für die unbesonnten Wohnungen 13, 14 und 15 werden Maisonettelösungen entwickelt. Bei der Wohnung 8 beträgt die Besonnung 55 Minuten, eine Unterschreitung um 5 Minuten kann als hinnehmbar angesehen werden. Die Wohnung 11 hat an zwei Fassaden Besonnungszeiten von 45 Minuten bzw. 40 Minuten. Damit wird bei einer Gesamtbetrachtung die Vorgabe der DIN 5034-1 ebenfalls erfüllt.

Es verbleiben die an der südwestlichen Gebäudeecke gelegenen Wohnungen 4 und 19 im EG bzw. 3 und 20 im 1. OG. Diese Wohnungen 19 und 20 erhalten am 17. Januar 15 Minuten bzw. 30 Minuten Besonnung, die Wohnungen 3 und 4 sind gar nicht besonnt. Die Wohnungen 4/ 19 und 3/ 20 grenzen jeweils aneinander.

Es wurde geprüft, auch diese Wohnungen zusammenzulegen. Die Prüfung hat ergeben, dass aus folgenden Gründen ein Zusammenlegung nicht erfolgen soll: Dem städtebaulichen Gutachterverfahren lag ein Wohnungsschlüssel zugrunde, der eine Mischung verschiedener Wohnungsgrößen für unterschiedliche Nachfragegruppen vorsieht. Daraus resultierte die Vorgabe eines Wohnungsschlüssels, der einen Anteil von 70% an kleineren 2 – 2,5 Zimmerwohnungen vorsieht. Durch Überarbeitungshinweise aus der Preisgerichtssitzung zu Gunsten einer dichteren Bebauung und die sonstige Konkretisierung der Planung ist der Anteil größerer Wohnungen inzwischen deutlich höher.

Es wurde auch eine Grundrissoptimierung der Wohnungen 3 und 4 bzw. 19 und 20 unter Beibehaltung der Wohnungsanzahl an dieser Stelle geprüft. Dies ist jedoch nicht zielführend, weil Vergrößerungen der Grundrisse der Wohnungen 3 und 4 eine Verkleinerung der ohnehin kleinen Grundrisse der Wohnungen 19 und 20 bedeuten würden.

Sollte sich im Rahmen der Bauantragsplanung eine Veränderung ergeben, ist eine Zusammenlegung oder Grundrissoptimierung planungsrechtlich grundsätzlich möglich.

Letztlich wurde geprüft, ob städtebauliche Optimierungen vorgenommen werden können. In städtebaulicher Hinsicht ist zu berücksichtigen, dass die Verschattung dieser Wohnungen durch die bestehende Bebauung an der Südseite der Rektor-Ritter-Straße verursacht wird. Das städtebauliche Konzept sieht eine Schließung des Baublocks im Sinne einer Stadtreparatur vor. Eine andere Anordnung der Gebäude bzw. ein Verzicht auf eine straßenbegleitende Bebauung wären mit den hier geltenden städtebaulichen Zielen nicht vereinbar, da sich eine solche Bebauungsstruktur in die Umgebung, in der die Gebäude regelmäßig straßenbegleitend errichtet worden sind, nicht einfügen würde.

Im Ergebnis sollen die betroffenen Wohnungen einen möglichst großen Verglasungsanteil erhalten, wobei dieser wiederum mit den Belangen der Privatsphäre in der Detailplanung abzuwägen ist. Erker bzw. Vorsprünge wären auch an dieser Stelle gestalterisch nachteilig und erhöhen die Baukosten, während sie die Belichtungssituation nur geringfügig verbessern würden. Eine unmittelbare Besonnung wäre nicht zu erreichen. Diese Lösung soll daher auch für diese Wohnungen nicht verfolgt werden. Ein vergrößerter Verglasungsanteil ist vertraglich geregelt.

Vergleichbare Situationen sind regelmäßig in Bereichen mit geschlossener Blockrandbebauung anzutreffen. Auch vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung

der Tatsache, dass eine intensive Auseinandersetzung mit dem Plangebiet und verschiedenen Bebauungsalternativen in städtebaulicher Hinsicht erfolgt ist, wird die Nichteinhaltung der DIN 5034-1 für die verbleibenden vier Wohnungen als hinnehmbar bewertet. Eine zweistündige Besonnung am 21.03. ist gegeben.

Auswirkungen auf die bestehende Bebauung

Die Vorgabe der DIN 5034-1 wird für einige der Erdgeschosswohnungen an der Westfassade der bestehenden Wohngebäude entlang der Hassestraße verfehlt. Dies hängt jedoch nicht ursächlich mit der geplanten Bebauung zusammen, weil die Verschattung durch bereits bestehende Gebäude verursacht wird. Knapp verfehlt wird sie außerdem an einer Wohnung im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes an der Töpfertwiete. Die Wohnung liegt am nördlichen Ende des Gebäudes. Eine 50-minütige Besonnung dieser Wohnung ist gewährleistet. Auch dies ist als hinnehmbar anzusehen. Eine weitere Wohnung im Erdgeschoss ist an der Südfassade nur 30 Minuten besonnt, eine einstündige Besonnung ist aber an der Westfassade dieser Wohnung gegeben. Im Hinblick auf die perspektivisch geplante Neubebauung wurde eine vertragliche Regelung getroffen, wonach diese Wohnung durchzustecken ist, um auch zukünftig eine Besonnung an der Ost- und der Westfassade sicherzustellen.

Die Vorgabe des OVG Berlin, nach der am 21.03. eine zweistündige Besonnung zu gewährleisten ist, wird für fast alle Bestandswohnungen eingehalten. Am südlichen Abschnitt der Westfassade der Bebauung an der Hassestraße ist dies für zwei Wohnungen nicht der Fall, es besteht dort jedoch kein ursächlicher Zusammenhang mit der neu zu errichtenden Bebauung.

5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich eng an diesem Konzept und lässt nur kleinere Spielräume für eine spätere Detaillierung der Planung. Die Anordnung der zurückgesetzten oberen Geschosse ist ein wichtiger Aspekt hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Baukörper. Sie wird ebenfalls durch Baugrenzen festgelegt, die wiederum kleinere Spielräume lassen.

Etwas großzügiger ist die überbaubare Grundstücksfläche im nordwestlichen Teil des Plangebiets (Wohnbebauung östlich der Töpfertwiete) abgegrenzt. Dieser Bereich wurde im Rahmen des Gutachterverfahrens zwar konzeptionell mit überplant, allerdings in einer geringeren Planungstiefe. Beispielsweise wurden für diese bestehenden Gebäude keine Grundrisse entwickelt. Die grundsätzliche Gebäudeanordnung, die sich an der bestehenden Bebauung orientiert, wird gesichert, allerdings ist es erforderlich, für die spätere Konkretisierung dieser Bebauung etwas größere Spielräume zu belassen. Daher wird die räumliche Anordnung der zurückgesetzten obersten Geschosse hier nicht durch Baugrenzen festgesetzt, sondern durch die Festsetzung § 2 Nr. 8, vgl. Kap. 5.3.1.

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten als Baukörperfestsetzung bzw. als baukörperähnliche Festsetzung, die gemäß § 8 Abs. 6 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19) Vorrang vor den Abstandsflächen hat.

An einigen Fassaden sind Balkone vorgesehen, die Erdgeschosswohnungen an der Bergedorfer Straße erhalten teilweise Terrassen. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche belässt nur kleine Spielräume, um das vorgesehene städtebauliche Konzept zu sichern. Gleichzeitig sollen Außenwohnbereiche in Form von Balkonen und Terrassen ermöglicht werden, weil diese Bestandteil eines zeitgemäßen Wohnstandards sind. Daher wird festgesetzt, dass die Baugrenzen durch Balkone und Terrassen überschritten werden dürfen:

§ 2 Nummer 11: Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,5 m und durch Terrassen um bis zu 4 m überschritten werden. Im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen Balkone eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m über Geländeoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche einhalten.

Im Bereich von Straßenverkehrsflächen ist eine lichte Höhe von 3,5 m einzuhalten um mögliche Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs auszuschließen.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Kerngebiet wird bestandsgemäß festgesetzt und umfasst das gesamte Baugebiet. Hinzu kommt eine Arkade mit einer Tiefe von etwa 6 m, die im Bestand vorhandenen ist und aus dem bestehenden Planrecht übernommen wird. Die Arkade wird durch eine Baulinie gesichert. Die lichte Höhe wird mit mindestens 3,50 m festgesetzt, auch dies ist bereits im bestehenden Planrecht der Fall. Festgesetzt ist eine geschlossene Bauweise, damit die Straßeneinmündung Hassestraße auch zukünftig städtebaulich begleitet werden kann.

5.6 Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsfläche der Bergedorfer Straße am Mohnhof bzw. deren Straßenbegrenzungslinie wird unverändert übernommen. Die Straße übernimmt als Hauptverkehrsstraße auch zukünftig keine Erschließungsfunktion für das Plangebiet. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Töpfertwiete. An der Töpfertwiete wird die Tiefgaragenzufahrt angeordnet. Die Töpfertwiete soll im Zuge der vorgesehenen Umstrukturierung des Plangebiets neu gestaltet werden. Sie übernimmt eine wichtige Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer aus Bergedorf-Süd in Richtung Innenstadt und wird mit der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet weiter an Bedeutung gewinnen. Die derzeitige Gestaltung wird stark durch Zufahrten zu privaten Stellplatzflächen westlich und östlich dieser Straße sowie durch einen großzügig angelegten Wendebereich bestimmt. Dieses Erscheinungsbild wird der Verbindungsfunktion nicht gerecht, die gestalterische Qualität fällt im Vergleich zu den neu gestalteten angrenzenden Straßenräumen der Hassestraße und der Rektor-Ritter-Straße deutlich ab.

Die östliche Straßenbegrenzungslinie soll so verändert werden, dass die Töpfertwiete zukünftig eine ihrer Verbindungsfunktion entsprechende einheitliche Breite erhält. Dafür ist es erforderlich, die Vorgartenbereiche der Wohngebäude Töpfertwiete Nr. 7 und Nr. 9 in den Straßenraum einzubeziehen. Auch im Bereich der Grundstückszufahrt in das Plangebiet wird die Straßenverkehrsfläche erweitert, um einen für die Bedürfnisse der Sonderverkehre (Feuerwehr, Müllabfuhr) ausreichenden Wendehammer anlegen zu können. Untergeordnete Teilflächen öffentlicher Straßenverkehrsflächen südlich der Grundstückszufahrt sowie am

nördlichen Ende der Töpfertwiete, die nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt werden, ordnet der Bebauungsplan umgekehrt dem privaten Bauland zu.

An der Töpfertwiete bestehen zurzeit etwa 15 öffentliche Parkstände, wobei die Parkstände längs der Straße in ihrer Anzahl nicht eindeutig abgegrenzt sind. Durch die Umgestaltung der Töpfertwiete reduziert sich die Anzahl auf voraussichtlich 7 Parkstände. Angesichts der guten Versorgung mit Buslinien und der unmittelbar benachbarten Bushaltestelle „Mohnhof“ ist der Verlust von Parkständen weniger gravierend, als in anderen städtischen Lagen und wird als hinnehmbar bewertet. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass im Umfeld mehrere Parkhäuser zur Verfügung stehen, die offensichtlich über freie Kapazitäten verfügen.

Im Bereich der Einmündung der Rektor-Ritter-Straße in die Töpfertwiete (Rektor-Ritter-Straße 8) weicht das vorhandene Gebäude aus der Flucht zurück. Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit, die vorhandene Bauflucht entsprechend des städtebaulichen Charakters der gründerzeitlichen Blockrandbebauung der Rektor-Ritter-Straße zukünftig bis zur Einmündung der Töpfertwiete fortzusetzen. Die betreffende Straßenverkehrsfläche der Rektor-Ritter-Straße wird dem Bauland zugeordnet. Die dort vorhandenen Fahrradständer werden im Rahmen der Neugestaltung der Töpfertwiete in die Töpfertwiete verlagert. Ein dort ebenfalls vorhandener Schaltkasten für die Stromversorgung wird an einen anderen Standort versetzt.

5.7 Stellplätze

Um ein ruhiges, kinderfreundliches Wohnumfeld ohne Kfz-Verkehr mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, wird festgesetzt, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Vor diesem Hintergrund ist eine ausgedehnte Tiefgarage erforderlich, die unterhalb der Bebauung und des Innenhofs angelegt werden soll und die zu großen Teilen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung ermöglicht.

§ 2 Nummer 12: Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen einschließlich Zufahrten und Fluchttreppen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der im Rahmen des Gutachterverfahrens vorgegebene Stellplatzschlüssel von 0,9 wird aufgrund des zwischenzeitlich geänderten Mobilitätsziels, das innerhalb des Bezirkszentrums eine verstärkte Nutzung der hier vorhandenen guten ÖPNV-Erschließung anstrebt, nicht mehr vorgesehen. Der Vorhabenträger wurde aber durch Vertrag verpflichtet, in jeder Bauphase im Durchschnitt 0,4 private Stellplätze für öffentlich geförderte Wohnungen sowie 0,6 private Stellplätze für jede sonstige Wohnung zu errichten. Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, die Bebauung in Abschnitten zu realisieren: In einem ersten Abschnitt werden die Gebäude entlang der Bergedorfer Straße und der Töpfertwiete errichtet, in einem zweiten Abschnitt die Gebäude im Innenhofbereich. Vorgesehen ist, die Tiefgargeneinfahrt bereits in ihrer endgültigen Lage herzustellen, jedoch ist eine Erweiterung der Tiefgarage in dem Bereich der bestehenden Wohnbebauung an der Töpfertwiete im Zuge einer späteren Neubebauung konzeptionell bereits berücksichtigt.

Für die Lage der Tiefgaragenzufahrt wurden zwei Alternativen geprüft, letztlich erwies sich die Anordnung an der Töpfertwiete insbesondere hinsichtlich Schall (keine Überschreitung der

Richtwerte der TA Lärm an Gebäuden außerhalb des Plangebiets) als vorteilhaft. Zudem gibt es keine Wohnungen auf der gegenüber gelegenen Straßenseite, so dass es nicht zu Blendeffekten durch Scheinwerfer ausfahrender Fahrzeuge kommen kann. Im Hinblick auf die vorgesehene Lage der Zufahrt wurden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen, vgl. Kap. 5.10.1. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die Lage der Zufahrt festzusetzen.

§ 2 Nummer 13: Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt ist nur an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle zulässig.

5.8 Gemeinschaftsanlagen

Zentraler Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist es, einen Innenhofbereich herzustellen, der von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden kann. Der begrünte Innenhofbereich dient unter anderem auch als Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung, vgl. Kap. 5.3.1. Um sicherzustellen, dass der Innenhofbereich im Zuge der späteren Realisierung der Freiflächen tatsächlich als gemeinschaftlich nutzbare Anlage herzustellen ist, wird der Innenhof zum überwiegenden Teil als Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Diese Gemeinschaftsanlage ist so abgegrenzt, dass es möglich bleibt, kleinere Bereiche unmittelbar vor den Gebäuden den jeweiligen Wohnungen als private Gartenanteile zuzuordnen.

Das Ziel eines gemeinschaftlich nutzbaren grünen Innenhofs würde unterlaufen, wenn dort Nebenanlagen wie Kellerersatzräume oder ähnliche Anlagen errichtet würden, von denen Wirkungen wie Gebäude ausgehen. Daher wird festgesetzt:

§ 2 Nummer 14: Auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Kinderspiel- und Freizeitfläche sind oberirdische Gebäude sowie bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen und die nicht der Kinderspiel- und Freizeitnutzung dienen, unzulässig.

5.9 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich Bergedorfs und ist bereits baulich genutzt. Ein Anschluss an die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung ist gegeben. Die Oberflächenentwässerung erfolgte bisher, soweit bekannt, vollständig in das anliegende Regenwassersiel. Alle technischen Medien sind vorhanden.

Für das Plangebiet wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, das eine vorgegebene Begrenzung der Einleitmenge in das Regenwassersiel auf 69 l/s berücksichtigt. Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein Teil des Regenwassers im Plangebiet zurückgehalten und verzögert in das Siel in der Töpfertwiete abgegeben. Die festgesetzte Dachbegrünung und die Begrünung des Innenhofs (siehe Kap. 5.13) tragen bereits dazu bei, dass das Wasser den Pflanzen zur Verfügung steht und auch verdunsten kann. So kann das anfallende Oberflächenwasser reduziert werden.

Im Entwässerungskonzept wird die Entwicklung des Bauvorhabens in zwei Phasen berücksichtigt. Zur Vereinfachung wird im ersten und auch im zweiten Bauabschnitt das Regenwasser der Gebäude an der Bergedorfer Straße 152 - 158 und in der Töpfertwiete 7 - 9 sowie des Hochhauses am Mohnhof ungedrosselt in die vorhandenen Siele in der Töpfertwiete

bzw. in der Hassestraße eingeleitet. Den Regenwasserbilanzen ist zu entnehmen, dass die erteilte Einleitmengenerlaubnis von max. 69 l/s für die Ableitung im ersten Bauabschnitt mit 65,3 l/s, wie auch im zweiten Bauabschnitt mit 60,7 l/s nicht ausgeschöpft wird.

Für den Überflutungsfall ist die Rückhaltung des Regenwassers in unterirdischen Füllkörperrigolen geplant, die in einem Rohrverbund zusammengeschlossen sind und das Regenwasser verzögert abgeben. Es besteht auch die Möglichkeit, nach positiver Überprüfung der örtlichen Bodenverhältnisse, den geplanten Rigolenverbund von einer Rückhaltung in eine Versickerung auf eigenem Grund umzuwandeln. Die Verortung der Rigolen bzw. die Versickerung ist entlang der südlichen Kante der Tiefgarage geplant. Die angrenzenden Bauteile der Tiefgaragenwand und der erweiterten Tiefgaragensohlplatte sind deshalb in wasserundurchlässiger Bauart zu errichten.

Mit der Herstellung von Dachbegrünung, Begrünung der Tiefgarage und der Versickerung von anfallendem Regenwasser auf eigenem Grundstück – sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen – wird den Zielen der RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) Rechnung getragen.

5.10 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt am Mohnhof bzw. an der Bergedorfer Straße. Die Bergedorfer Straße ist eine der wichtigen Einfallstraßen nach Hamburg und stark befahren. Dies hat entsprechende Lärm- und Schadstoffbelastungen zur Folge, die insbesondere im Hinblick auf die unmittelbar an der Bergedorfer Straße geplante Wohnbebauung gutachterlich zu untersuchen waren. Hinzu kommen Lärmbelastungen durch die nord-westlich gelegene Eisenbahnstrecke Hamburg - Berlin und auch durch Fahrzeuge auf den übrigen umgebenden Straßen. Zu untersuchen waren zudem Lichtimmissionen, denen die gegenüber der geplanten Tiefgaragenzufahrt liegenden Wohnnutzungen ausgesetzt sein könnten.

5.10.1 Lärm

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm untersucht. Zu untersuchen waren zudem gewerbliche Lärmbelastungen. Dies betrifft das westlich der Töpfertwiete gelegene Parkhaus, zudem ist auch die Tiefgarage innerhalb des Plangebiets als gewerbliche Anlage zu bewerten. Verkehrs- und Gewerbelärm sind aufgrund unterschiedlicher Berechnungsvorschriften und Grenzwerte grundsätzlich getrennt zu betrachten.

In der lärmtechnischen Untersuchung wurde die Entwicklung des Plangebiets in zwei Bauabschnitten berücksichtigt. Zum einen wurde die Bebauung, die kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden soll bei einem Erhalt der nord-westlichen Gebäude Töpfertwiete 5 bis 9 und Bergedorfer Straße 152 bis 158 betrachtet und zum anderen die vollständige Entwicklung des Plangebiets gemäß Ergebnis des Gutachterverfahrens und Bebauungsplan.

Verkehrslärm

Neben dem Straßenlärm (insbesondere durch die Bergedorfer Straße) war auch der Schienenlärm zu untersuchen, der von der Eisenbahnstrecke Hamburg - Berlin ausgeht. Diese verläuft in etwa 700 m Entfernung zum Plangebiet und weist eine hohe Frequenz an Fern-, Regional- und Güterzügen auf, zudem verkehrt dort die S-Bahn.

Der Straßenverkehrslärm wird in Hamburg auf Grundlage der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) beurteilt. Demnach gilt in allgemeinen Wohngebieten ein Grenzwert von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) zur Nachtzeit. Der Straßenverkehrslärm wurde für das Jahr 2025 prognostiziert, wobei die vorliegenden Daten des Amtes für Verkehr und Straßenwesen aus dem Jahr 2011 verwendet und eine Zunahme von 1% pro Jahr angesetzt wurde. Der Verkehr auf den Nebenstraßen südlich des Plangebiets wurde durch eine Zählung während einer Tagesstunde ermittelt, die dann anhand von Tagesganglinien auf den gesamten Tag hochgerechnet wurde.

Für die Ermittlung des Schienenlärms wurden die Prognosedaten der Deutschen Bahn für den betreffenden Streckenabschnitt für das Jahr 2025 zugrunde gelegt.

Hohe Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sind an den der straßenzugewandten Fassade der Bebauung am Mohnhof zu verzeichnen. An den Nordfassaden betragen die Pegel tagsüber 71 - 73 dB(A), nachts sind 64 - 66 dB(A) zu verzeichnen. Für die westliche Fassade werden tagsüber 66 - 67 dB(A) und nachts 59 – 60 dB(A) prognostiziert. Dort sind allerdings keine Fenster angeordnet, weil aufgrund der festgesetzten geschlossenen Bauweise die zukünftig geplante Ersatzbebauung für die bestehende Wohnbebauung an der Töpfertwiete an diese Fassade angebaut wird. Die Pegel an der östlichen Fassade in Richtung des bestehenden Bürohochhaus betragen 62 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts. An der südlichen Fassade werden die Grenzwerte tagsüber und nachts in der ersten und zweiten Bauphase eingehalten.

Gesondert zu betrachten sind die oberen Geschosse. Die Pegel an den nördlichen Fassaden betragen 71 - 72 dB(A) tags und 64 - 65 dB(A) nachts, an den seitlichen Fassaden liegen die Pegel bei 61 - 62 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) zur Nachtzeit.

Pegel von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts überschreiten nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (AZ 9 C 2.06., Urteil vom 07.03.2007) die Grenze der Gesundheitsgefährdung.

An den Fassaden der Bebauung am südlichen Abschnitt der Töpfertwiete einschließlich ihres rechtwinkligen Anbaus wird der Grenzwert von 59 dB(A) tagsüber eingehalten. Einzige Ausnahme ist die der Rektor-Ritter-Straße zugewandte Fassade im Südwesten des Plangebiets, dort liegen die Pegel tagsüber zwischen 60 und 63 dB(A).

Die Nachtzeit muss differenziert betrachtet werden: Ohne zweiten Bauabschnitt kommt es zur Nachtzeit zu Überschreitungen an der West- und Südfassade sowie an einem einzigen Emissionspunkt an der Nordfassade (Pegel zwischen 50 dB(A) und 56 dB(A) in Abhängigkeit von Lage und Geschosszahl). Mit Errichtung des zweiten Bauabschnitts treten weniger Überschreitungen an der Westfassade auf (50 - 52 dB(A)), während keine Überschreitungen an der Nordfassade und gleichbleibende Überschreitungen an der Südfassade (bis auf eine Ausnahme im 3. OG, die sich um 1 dB erhöht) auftreten. An den rückwärtigen Fassaden werden die Grenzwerte immer eingehalten.

An allen Fassaden des Gebäudes im Innenhof werden die Grenzwerte tags und nachts eingehalten.

Vor dem Hintergrund dieser Situation sind zur Konfliktbewältigung unterschiedliche Festsetzungen erforderlich.

Für die Gebäude Richtung Mohnhof werden an der Nordfassade Schallpegel prognostiziert, die die Grenze der Gesundheitsgefährdung überschreiten. In dieser Situation ist im Regelfall kein Wohnen mehr zulässig, es sei denn, durch eine Blockrandschließung kann ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung einer bestehenden Belastungssituation erreicht werden. Dies ist hier der Fall, da die vorhandene Wohnbebauung an der Töpfertwiete und der Hassestraße durch die derzeitige zum Mohnhof nur zweigeschossige Bebauung nicht ausreichend vor dem Verkehrslärm der Bergedorfer Straße abgeschirmt wird. Durch den geschlossenen Blockrand kann hier eine lärmabgewandte Fassadenseite hergestellt werden, zu der die Schlafräume zu orientieren sind. Die dem Lärm zugewandten Fassaden müssen eine zweite Schale erhalten (Zweischaligkeit der Fassade).

Die Situation wird sich weiter verbessern, wenn die bestehende Wohnbebauung an der Töpfertwiete ersetzt und die Bebauung an der Bergedorfer Straße durchgängig fünf- bzw. sechsgeschossig hergestellt wird.

§ 2 Nummer 16: An der Bergedorfer Straße sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

Da die Schlafräume und Kinderzimmer zwingend zur lärmabgewandten Seite zu orientieren sind, ist es aus grundrisstechnischen Gründen unter Umständen nicht vermeidbar, Aufenthaltsräume ohne Schlaffunktion (Wohnräume) auch zur Bergedorfer Straße zu orientieren. Sofern diese Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien) erhalten sollen, sind aufgrund der Lärmbelastung von über 70 dB(A) Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. In Hamburg gilt die Vorgabe, dass für Außenwohnbereiche ein Tagpegel von weniger als 65 dB(A) einzuhalten ist.

§ 2 Nummer 17: An der Bergedorfer Straße ist für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an der lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Pegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugeordneten Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

Die übrigen Gebäude im Plangebiet verfügen über lärmabgewandte Fassadenseiten (nächtlicher Pegel unterhalb 49 dB(A)). Ein Pegel von 65 dB(A) zur Tagzeit wird nirgends überschritten.

Soweit ein nächtlicher Pegel von 49 dB(A) an einer Fassadenseite nicht überschritten wird, kann die Grundrissklausel angewendet werden, d.h. eine lärmabgewandte Grundrissorientierung. Diese wird festgesetzt für die Bebauung an der Töpfertwiete, deren lärmzugewandte Fassade in der Planzeichnung mit „(c)“ gekennzeichnet wird:

§ 2 Nummer 18: Im allgemeinen Wohngebiet sind für den mit „c“ bezeichneten Fassadenabschnitt die Wohn- und Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn an allen Gebäudeseiten einer Wohnung der verkehrslärmbezogene Tagpegel höchstens 59 dB(A) und der verkehrslärmbezogene Nachtpegel höchstens 49 dB(A) beträgt.

Die in der schalltechnischen Untersuchung prognostizierten Lärmpegel gelten unter der Voraussetzung, dass die Bebauung an der Bergedorfer Straße auf den Grundstücken 160 und 162 realisiert worden ist. Um öffentlich-rechtlich sicherzustellen, dass die in der lärmtechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Bedingungen tatsächlich eintreten, wird folgende Festsetzung getroffen:

§ 2 Nummer 15: Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Wohnnutzung erst zulässig, wenn durch die Errichtung von Gebäuden entlang der Bergedorfer Straße der verkehrslärmbezogene Nachtpegel an den lärmabgewandten Gebäudeseiten der Wohnungen auf höchstens 49 dB(A) verringert wird.

Gewerbelärm

Potentielle Quellen von Gewerbelärm sind das Parkhaus eines Fitnessstudios an der Westseite der Töpfertwiete sowie die Tiefgarage der geplanten Wohnbebauung. Auch diese gelten als gewerbliche Anlagen.

Für Gewerbelärm sind die Richtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) maßgeblich, diese liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts. Bezogen auf das Parkhaus werden weder tagsüber noch nachts Überschreitungen dieser Richtwerte prognostiziert. Überschreitungen ergeben sich allerdings durch die Tiefgarage. Die prognostizierten Überschreitungen liegen für die oberhalb der Zufahrt gelegenen Wohnungen zwischen 2 dB(A) und 7 dB(A), die Überschreitung um 7 dB(A) ergibt sich für die direkt über der Einfahrt liegende Wohnung. Überschreitungen werden darüber hinaus für Teile der Fassade an der Töpfertwiete nördlich der Tiefgargenausfahrt prognostiziert. Dies betrifft das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss, die Überschreitungen betragen dort 1 dB(A) bzw. 2 dB(A).

Wohngebäude außerhalb des Plangebiets sind nicht betroffen.

Dieser Prognose liegt eine schalltechnisch ungünstige starke Steigung der Rampe zugrunde, die zudem unmittelbar an der Gebäudekante beginnt. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung bestehen verschiedene Möglichkeiten, die Lärmbelastung der Tiefgargenausfahrt zu reduzieren:

- Verwendung schallabsorbierender Materialien für die Innenwände der innenliegenden Rampe der Tiefgaragenrampe,

- größerer Abstand der Rampe zur Straße, d.h. Verlegung in das Innere des Gebäudes,
- als Fahrbahnbelag Asphalt anstelle von geriffeltem Beton.

Eine verschraubte oder elastisch gelagerte Regenrinne ist Stand der Technik und wurde der Prognose zugrunde gelegt.

Dessen ungeachtet wird es voraussichtlich nicht möglich sein, den Pegel so zu begrenzen, dass der Richtwert von 40 dB(A) für alle Wohnungen eingehalten wird. Zwar gilt für diese Fassade die Festsetzung § 2 Nummer 16, wonach Wohn- und Schlafräume aufgrund der Verkehrslärmbelastung zu der lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert werden müssen. Dies ist hier die Ostfassade. Für den Fall, dass eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume zur Lärm abgewandten Seite nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume Lärm abgewandt auszurichten. Allerdings ist für die betroffenen Wohnungen, die nördlich der Tiefgaragenausfahrt liegen, aufgrund der Ecksituation eine Orientierung von Schlafräumen nach Westen zur Lärmquelle voraussichtlich unvermeidlich, weil es keine Lärm abgewandte Fassaden gibt.

Der Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung“ sieht die Möglichkeit vor, auf die Einhaltung eines Innenraumpegels abzielen. Dies bedeutet, Schlafräume und Kinderzimmer können dann an die Lärm zugewandte Seite ausgerichtet werden, wenn durch geeignete Fensterkonstruktionen, zu öffnende Verglasungen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen gewährleistet wird, dass in dem betreffenden Schlafräum ein Lärmpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Diese alternative Möglichkeit der Konfliktlösung ist deshalb gerechtfertigt, weil die Festlegung von nächtlichen Außenpegeln in den maßgeblichen Vorschriften, hier der hilfsweise herangezogenen TA Lärm, einen ausreichend niedrigen Innenpegel für einen gesunden Schlaf ermöglichen soll. Ein ausreichender Schallschutz ist im Hinblick auf die Nachtruhe somit auch dann gegeben, wenn in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei gekipptem/ teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) in der Nacht sichergestellt ist. Der Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich aus Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr des Schlafers ein gesunder Schlaf ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislaufkrankung möglich. Dieses Schutzziel für die Nacht wird entsprechend festgesetzt.

Der Innenraumpegel ist nachts bei einem gekippten bzw. teilgeöffneten Fenster (auch bei Planung von verglasten Loggien oder Vorhangfassaden) nachzuweisen. Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster hat seine Begründung in der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken. Entsprechende Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenwahrnehmung - wie sie bereits bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt -, sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Die Spalt- bzw. Öffnungsbreite des Fensters muss daher groß genug sein, dass der vorgenannte Effekt gegeben ist. Vergleichbare Maßnahmen sind akzeptabel, wenn sie die Wahrnehmbarkeit akustischer Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten. Das gilt auch dann, wenn bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden.

Bei gewöhnlichen Fensterkonstruktionen erfolgt auch bei gekipptem Fenster bereits eine Minderung der Lärmimmissionen um 15 dB(A). Bei der hier ermittelten Lärmbelastung ist dies jedoch nicht ausreichend. Erforderlich sind Maßnahmen wie zwei hintereinander liegende Fenster oder spezifische Fensterkonstruktionen.

Der Innenraumpegel wird aus Gründen der Gleichbehandlung für alle Fassaden festgesetzt, an denen der Richtwert der TA Lärm zur Nachtzeit durch die Tiefgaragenausfahrt überschritten wird. Konkret betroffen von dieser Festsetzung sind nach derzeitigem Planungsstand fünf Wohnungen. Die Gesichtspunkte der Verhältnismäßigkeit, die im Hinblick auf den Verkehrslärm zum Verzicht auf die Festsetzung eines Innenpegels geführt haben, kommen daher nicht zum Tragen. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass konventioneller, passiver Lärmschutz bei Gewerbelärm – im Unterschied zum Verkehrslärm – als Mittel der Konfliktlösung aufgrund der Vorgaben der TA Lärm nicht zulässig ist. Dahingegen besteht beim Einsatz spezieller Fensterkonstruktionen („HafenCity-Fenster“) kein konventioneller Schallschutz im o.g. Sinne.

§ 2 Nr. 19: In ersten, zweiten und dritten Obergeschossen des mit „a“ bezeichneten Fassadenabschnitts sowie im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss des mit „b“ bezeichneten Fassadenabschnitts ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

5.10.2 Luftschadstoffe

Angesichts der Lage der geplanten Wohngebäude an der stark befahrenen Bergedorfer Straße war es erforderlich, die Luftschadstoffbelastung zu untersuchen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die vorgesehenen Wohnungen in den unteren Geschossen des Gebäudes an der Bergedorfer Straße.

Die maßgeblichen, vom Straßenverkehr emittierten Luftschadstoffe sind Stickstoffoxide (NO₂) sowie Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}). Die einzuhaltenden Grenzwerte sind in der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 10. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2244) geregelt. Für Stickstoffdioxid (NO₂) darf ein Jahresmittel von 40 µg/m³ Luft nicht überschritten werden, ein Stundenmittel von 200 µg/m³ darf an maximal 18 Tagen im Jahr überschritten werden. Für Feinstaub (PM₁₀) gilt ein zulässiges Jahresmittel von ebenfalls 40 µg/m³ Luft sowie ein Tagesmittel von 50 µg/m³ Luft, das an höchstens 35 Tagen im Jahr überschritten werden darf. Für den Feinstaub PM_{2,5} gilt ein zulässiges Jahresmittel von maximal 25 µg/m³ Luft, ein Stunden- oder Tagesmittel ist nicht festgelegt.

Das Luftschadstoffgutachten nimmt eine Prognose für das Jahr 2025 vor. Es wird die Verkehrsbelastung zugrunde gelegt, die für das Jahr 2020 zu erwarten ist. Für den Schadstoffausstoß der Kfz wird das Prognosejahr 2020 zugrunde gelegt. Die Prognose erfolgt anhand von acht Untersuchungspunkten, die über das Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung verteilt sind. Drei Punkte liegen an der Bergedorfer Straße (U1, U2 und U6), zwei weitere Punkte an der Töpfertwiete und der Rektor-Ritter Straße (U4 und U5) und ein Punkt an der Westseite der Töpfertwiete (U8). Die Punkte U3 und U7 liegen im Inneren des Plangebiets. Für die meteorologische Situation (insbesondere Windverhältnisse) wurden Jahresdaten der Station Hamburg-Fuhlsbüttel des Deutschen Wetterdienstes verwendet. Die dort erhobenen Winddaten gelten als repräsentativ für innerstädtische Bereiche in Hamburg. In die Prognose eingeflossen sind zudem Hintergrundbelastungen, die hier mit $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Luft für NO_2 , $21 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Luft für PM_{10} und $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Luft für $\text{PM}_{2,5}$ angesetzt wurden.

Ergebnis der Prognose ist, dass für alle drei prognostizierten Schadstoffe die Grenzwerte der 39. BImSchV sicher unterschritten werden. Dies gilt auch für NO_2 an den Untersuchungspunkten an der Bergedorfer Straße, prognostiziert wird eine maximale Belastung von $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Luft am Untersuchungspunkt U6. Die Grenzwerte für PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$ werden noch deutlicher unterschritten. Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung bestehen für eine Wohnnutzung selbst in den unteren Geschossen unmittelbar an der Bergedorfer Straße keine Einschränkungen.

5.10.3 Lichtemissionen

Untersucht wurde, inwieweit das Abblendlicht von Fahrzeugen, die aus der Tiefgarage fahren, Wohnnutzungen auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Töpfertwiete stören könnte. In dem Bereich, der von den Scheinwerfern der Fahrzeuge erfasst wird, befindet sich jedoch nur eine (derzeit leerstehende) Ladennutzung im Erdgeschoss, darüber sind Parkgeschosse. Wohnnutzungen sind nicht betroffen. Die Tiefgaragenausfahrt führt somit zu keinen Konflikten mit den in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen.

5.11 Bodenverunreinigungen, Grundwasserschutz

Das Plangebiet wird von zwei schadstoffbelasteten Grundwasserfahnen berührt. Es handelt sich jeweils um Belastungen des Grundwassers mit leichtflüchtig chlorierten Kohlenwasserstoffen. Die Druckspiegelhöhe des Grundwassers liegt etwa auf NHN-Niveau.

Die Unterkante des Kellergeschosses der geplanten Bebauung liegt nach dem derzeitigen Stand der Planung zwar mit ca. 0,2 m noch knapp oberhalb NHN, allerdings wird durch Aufzugsunterfahrten und damit verbundene technische Anlagen das NHN-Niveau voraussichtlich unterschritten. Dies führt zu einem baulichen Mehraufwand, der jedoch mit entsprechenden technischen Maßnahmen zu bewältigen ist. Gefahren für die Umwelt sind nicht zu erwarten, sofern der Stand der Technik beachtet wird.

5.12 Einsatz regenerativer Energien

Innerhalb des Programms der Integrierten Stadtteilentwicklung Bergedorf-Süd liegt ein Schwerpunkt im Bereich der energetischen Stadtsanierung. In diesem Zusammenhang wurde ein energetisches Sanierungskonzept für Bergedorf-Süd erarbeitet. Ziel ist die Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur in Bergedorf-Süd. Für das

Wohnungsbauvorhaben im Plangebiet soll im Rahmen dieses Konzepts eine Wärmeversorgung aus regenerativen Energien geprüft werden. Denkbar wäre auch die Erstellung eines Nahwärmenetzes unter Mitversorgung angrenzender Bestandsgebäude.

Im Rahmen der bisherigen Planung wurden durch ein Fachplanungsbüro verschiedene Varianten geprüft und miteinander verglichen. Im Ergebnis ist ein Nahwärmenetz wirtschaftlich günstiger als eine dezentrale Versorgung. Es wird empfohlen, für die neu zu errichtenden Gebäude ein Nahwärmenetz zu errichten, das zu einem bestimmten Anteil mit regenerativen Energien gespeist werden. Die Umsetzbarkeit wird im Rahmen der Planumsetzung geprüft. Es kann so angelegt werden, dass auch bestehende Gebäude mit angeschlossen werden können. Die Entscheidung, ob bestehende Gebäude angeschlossen werden können, setzt eine vertiefende Prüfung der Wirtschaftlichkeit für das jeweilige Gebäude voraus. Sofern die Gebäude nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen, müssen zudem die jeweiligen Grundeigentümer mitwirken.

Festgestellt wurde außerdem, dass die Realisierung eines „KfW-55-Standards“ aus wirtschaftlichen Gründen auf jeden Fall vorteilhaft ist, unabhängig davon, ob ein Nahwärmenetz erstellt wird oder eine dezentrale Versorgung der einzelnen Gebäude erfolgt. Dementsprechend wird der KfW-55-Standard der weiteren Planung zugrunde gelegt. Der KfW-55-Standard bedeutet, ein Gebäude wird so energieeffizient errichtet, dass es nur 55% der Energie benötigt, die nach der aktuell geltenden Energie-Einsparverordnung (Energieeinsparverordnung – EnEV - vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert am 24. Oktober 2015, (BGBl. I S. 1789, 1790) benötigt würde.

In einem städtebaulichen Vertrag wurde geregelt, dass die neu zu errichtenden Gebäude den „KfW-55-Standard“ erfüllen müssen.

5.13 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Die Ausbildung eines autofreien Innenhofs schafft für die zukünftigen Bewohner des Gebiets eine besondere Wohnqualität. Der Innenhof soll begrünt werden und die notwendigen Flächen für Kinderspielflächen aufnehmen, Teilflächen sollen den Erdgeschosswohnungen als private Gartenflächen zugeordnet werden. Für ökologisch wirksame Begrünungsmaßnahmen bietet das Plangebiet aufgrund der Tatsache, dass es nahezu vollständig von einer Tiefgarage unterbaut wird, allerdings nur einen begrenzten Spielraum. Festgesetzt wird eine Dachbegrünung, zudem werden Festsetzungen zum erforderlichen Substrataufbau auf der Tiefgarage getroffen.

§ 2 Nummer 20: Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen der obersten Geschosse von Gebäuden, die eine Neigung bis zu 20 Grad aufweisen, mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind auf bis zu 50 v. H. dieser Dachflächen Flächen für nicht aufgeständerte technische Anlagen und zur Belichtung sowie für deren Wartung notwendige Flächen.

Die Begrünung von Dachflächen mindert die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf das Kleinklima. Der Aufheizeffekt wird herabgesetzt. Es kommt zu einem verzögerten Wasserabfluss anfallender Niederschläge, so dass der Strukturplan Regenwasser 2030 soweit wie möglich beachtet wird. Außerdem werden mit der Begrünung

von Dachflächen in eingeschränktem Maße Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, die auf trockene Standorte angewiesen sind. Das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen wird belebt. Der festgesetzte Anteil von mindestens 50% belässt Spielraum für andere Nutzungen, beispielsweise Oberlichter für die Wohnungen in den zurückgesetzten Obergeschossen oder für Wartungszwecke. Aufgeständerte Anlagen z.B. zur Gewinnung von Solarenergie können bzw. sollen mit einer Dachbegrünung kombiniert werden. Eine Mindestsubstratstärke von 12 cm ist erforderlich, damit die Dachbegrünung Bestand hat und ihre Funktion dauerhaft erfüllen kann.

§ 2 Nummer 21: Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch oder als Spielplatzflächen anzulegen. Für Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Pflanzbereich auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen.

Um die vorgesehene Gestaltung attraktiver Grünbereiche auf den Tiefgaragenflächen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht zu versehen und zu begrünen sind. Für Bäume wird eine Substratstärke von einem Meter auf einer Fläche von mindestens 12 m² vorgeschrieben. Die Festsetzungen sind erforderlich, um Sträuchern und Bäumen je nach Wuchsgröße geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung zu verschaffen (Wurzelaufbau, Wasserversorgung). Die Tiefgaragenbegrünung hat auch positive Auswirkungen auf die Temperaturverhältnisse und das Kleinklima.

Wegen der weitgehenden Unterbauung des Innenhofs kann die für Baumpflanzungen erforderliche Substratstärke nur stellenweise hergestellt werden, weil hierfür Erdaufschüttungen erforderlich sind. Daher können nur vereinzelt Bäume gepflanzt werden. Baumpflanzungen sind insbesondere im Bereich des geplanten Spielplatzes vorgesehen, um im Sommer Schatten zu spenden.

Festgesetzt wird außerdem, dass Gehwege, soweit sie außerhalb der durch die Tiefgarage unterbauten Grundstücksfläche verlaufen, mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Damit soll gewährleistet werden, dass auf dem unversiegelten Teil des Grundstücks die Bodenfunktionen soweit wie möglich erhalten bleiben.

§ 2 Nummer 22: Im allgemeinen Wohngebiet außerhalb der durch die Tiefgarage unterbauten Fläche sind Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

5.14 Artenschutz

Zur Umsetzung des Vorhabens sind Gebäudeabrisse erforderlich. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und 2 i.V.m. Absatz 5 und 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) nicht eintreten. § 44 Absatz 5 und 6 des BNatSchG beschränkt den Untersuchungsumfang im Rahmen von Bebauungsplanverfahren auf die streng und besonders geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten. Vor diesem Hintergrund wurde für

das Plangebiet eine faunistische Potenzialanalyse / artenschutzfachliche Betrachtung erstellt.

Potenziell betroffen sind bei diesem Plangebiet Fledermäuse und europäisch geschützte Vogelarten, das sind alle freilebenden Brutvögel. Eine Betroffenheit anderer Arten des Anhang IV kann sicher ausgeschlossen werden, da die erforderlichen Lebensräume nicht vorhanden sind.

1. Fledermäuse:

Im Plangebiet sind potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen in den Nischen der Dachüberstände an den Gebäuden vorhanden. Die wenigen Bäume im Plangebiet sind zu jung und weisen keine Spalten auf. Eine Bedeutung als Jagdrevier konnte nicht festgestellt werden, so dass durch die Planung keine bedeutenden Nahrungsgebiete verloren gehen.

Der Verlust der potentiellen Fledermausquartiere kann durch die Anbringung von künstlichen Quartieren an den Neubauten ausgeglichen werden. Die Anzahl bemisst sich an der Zahl der abgerissenen Häuser: 1 Fledermausquartier je Haus; maximal 5 (diese Anforderung entfällt, wenn vor Abriss der Gebäude nachgewiesen wird, dass keine Fledermausquartiere vorhanden sind). Da ein Ausgleichserfordernis demzufolge noch nicht zwangsläufig angenommen werden kann, wurde an Stelle einer Festsetzung eine Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Bei nicht gefährdeten Arten, wie sie hier und in ganz Hamburg vorkommen, kann ein zeitlich vorübergehender Verlust der Funktionen der betroffenen Lebensstätte hingenommen werden. Es sind keine CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) notwendig.

Unmittelbar vor Abriss der Gebäude sind die Dachfalze der Gebäude auf Fledermausvorkommen zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen durch einen Fachgutachter zu überprüfen.

Bei der Verwirklichung ist bei Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf Fledermäuse demnach nicht dem Eintreten eines Verbots nach § 44 (1) BNatSchG zu rechnen.

2. Europäische Vogelarten:

Das Plangebiet bietet potentiellen Lebensraum für insgesamt 13 Brutvogelarten. Es sind keine Arten darunter, die nach Roter Liste Hamburg oder Deutschland gefährdet sind. Mit Ausnahme zweier Arten sind alle im Bestand stabil oder nehmen zu. Rückläufig sind die Bestände von Haussperling und Elster, der Haussperling steht auf der Vorwarnliste zur Roten Liste. Während der Bestand von Elstern wegen Konkurrenz und Verdrängung durch die Rabenkrähe rückläufig ist, liegt der Rückgang des Haussperlings am Verlust von Lebensräumen (schütter bewachsene Bodenflächen) und potentiellen Brutstätten (Abdichten von Spalten im Zuge von Gebäudesanierungsmaßnahmen) sowie Nahrungsangebotsmangel.

Im Plangebiet gibt es eine Sperlingskolonie, die das Dachgerüst der ehemaligen Tankstelle als Brutstätte nutzt. Auch für den Hausrotschwanz, dessen Bestand stabil ist, bildet dieses Tankstellendach eine potenzielle Brutstätte. Der potentiell vorkommende Mauersegler nutzt Dachüberstände an hohen Gebäuden als Brutstätte. Mit dem Abriss der Gebäude könnten

demnach Brutstätten des Haussperlings, des Hausrotschwanz und des Mauerseglers verloren gehen. Diese Vogelarten haben spezielle Lebensraumsprüche und können nicht in die Umgebung ausweichen. Da an den neuen Gebäuden ohne bewusste Gestaltung keine Brutplätze für diese Gebäudebrüter entstehen und auch die geplanten Grünflächen intensiv von den Bewohnern genutzt werden, ist damit zu rechnen, dass sich der Artenbestand verringert.

Die Artenschutzprüfung kommt deshalb zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Vorhabens einhergehende Abriss der Gebäude einen potentiellen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bildet, da es gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 des BNatSchG verboten ist, Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten zu zerstören.

Dem Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann durch Bereitstellung einer angemessenen Anzahl künstlicher Brutnischen entgegengewirkt werden:

§ 2 Nummer 23: Im allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt 3 Nisthöhlen für den Hausrotschwanz, 5 Mehrfachquartiere für den Haussperling und 20 Nisthöhlen für den Mauersegler an den Gebäudefassaden fachgerecht anzubringen und zu erhalten.

Diese Maßnahmen werden nicht als CEF-Maßnahmen festgesetzt, da der vorübergehende Verlust der Funktionen der betroffenen Lebensstätte für diese Arten hingenommen werden kann. Die hier mit Brutrevieren vorkommenden Arten bauen in jedem Jahr ein neues Nest, so dass außerhalb der Brutzeit keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungsstätten vorhanden sind.

Außerdem sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- keine Rodung der Bäume in der Brutzeit (allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG),
- kein Abriss des Tankstellendachs während der Brutzeit des Haussperlings (März bis August),
- Schaffung neuer Nahrungsflächen für den Haussperling und Hausrotschwanz durch Dachbegrünung oder andere schütterere Vegetation und Schaffung neuer Lebensräume durch lockere, besonnte Gebüsch aus heimischen und standortgerechten Pflanzen. Zur Auswahl heimischer Pflanzen wird in Anlehnung an die Publikation „Der grüne Faden“ (Freie und Hansestadt Hamburg, Stadtentwicklungsbehörde, Stand: Januar 1997) die im Anhang aufgeführte Pflanzliste für klein- und mittelkronige einheimische Baumarten und die Pflanzliste für einheimische Sträucher empfohlen.

Die übrigen zehn aufgeführten Arten sind entweder Arten mit großen Revieren oder Gehölzbrüter. Es handelt sich um flächendeckend verbreitete und wenig spezialisierte Arten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte wird in der Regel im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden können, weil diese Arten keine speziellen Habitatansprüche aufweisen und in der Umgebung des Plangebiets vergleichbare Biotopstrukturen finden werden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet sind. Gehölzbrüter verlieren vorübergehend einen kleinen Teil ihres Lebensraums. Mit der zukünftigen Anlage von begrünten Flächen können jedoch langfristig wieder neue Lebensräume entstehen.

5.15 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist auf Grundlage der bestehenden Baurechte zum überwiegenden Teil bebaut und versiegelt. Der geltende Bebauungsplan Bergedorf 35 setzt das Plangebiet überwiegend als Kerngebiet fest, der Bereich der vorhandenen Wohnbebauung an der Töpfertwiete ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine GRZ ist nicht festgesetzt, allerdings ist eine Mitrechnung von Nebenanlagen in der hier anzuwendenden BauNVO 1968 (Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) nicht vorgesehen, so dass bisher eine Vollversiegelung zulässig war. Die zulässige GRZ beträgt im allgemeinen Wohngebiet zukünftig 0,5, wobei eine Überschreitung für Nebenanlagen bis 0,9 zugelassen wird. Das in den Geltungsbereich einbezogene Kerngebiet ist vollständig überbaut. Durch die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche der Töpfertwiete zulasten bisheriger Vorgartenflächen ergibt sich eine zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit. Bezogen auf das gesamte Plangebiet und den Bebauungsplan Bergedorf 35 verringert sich die versiegelbare Fläche in der Gesamtbilanz um etwa 750 m².

Im Einzelnen ergeben sich für die Belange von Natur und Landschaft folgende Planfolgen:

Bodenfunktion

Die vorhandenen Bodenflächen sind zum größten Teil versiegelt. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten wird daher die Bodenfunktion nicht weiter eingeschränkt. Im Vergleich zur Bestandsbebauung verringert sich der geplante Versiegelungsgrad um etwa 900 m² bezogen auf Gebäude. Außerdem wird die bisher fast vollständig versiegelte Hoffläche zugunsten von Grünflächen entsiegelt. Es ergeben sich damit neutrale bzw. leicht positive Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Wasser-/ Grundwasserhaushalt

Durch die hohe Versiegelung im Bestand und durch vorhandene Grundwasserschäden besteht eine Vorbelastung beim Schutzgut Wasser. Die zukünftig geringere versiegelte Fläche und die Dachbegrünung wirken sich tendenziell positiv aus. Die Grundwasserschäden stehen einer Bebauung nicht entgegen, da nur stellenweise in den Bereich des Grundwasserspiegels eingegriffen wird. Dort sind im Zuge der Baumaßnahmen entsprechende technische Vorkehrungen erforderlich. Das Oberflächenwasser wurde bisher direkt in die vorhandenen Siele geleitet. Zukünftig wird für den Überflutungsfall eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe in das Sielnetz erforderlich.

Klima / Lufthygiene

Durch die bestehende Versiegelung, die innerstädtische Lage sowie durch den Verkehr auf der angrenzenden Bergedorfer Straße (B5) besteht eine erhebliche Vorbelastung des Schutzguts Klima/ Luft. Die Realisierung der Planung hat einerseits ein zusätzliches Verkehrsaufkommen und insoweit eine weitere Zunahme der Schadstoffbelastung zur Folge. Die Festsetzung eines Wohngebiets an Stelle eines bisherigen Kerngebiets mit Gewerbenutzung führt andererseits jedoch zu einer Entlastung. An der Töpfertwiete werden bisherige begrünte Vorgärten im Umfang von etwa 180 m² perspektivisch beseitigt und Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Perspektivisch beseitigt werden auch kleinere Grünbestände im Nordwesten des Blockinnenbereichs. Die im Zusammenhang mit

der Wohnbebauung entstehenden neuen Grünflächen im Innenhof tragen wiederum zu einer kleinklimatischen Verbesserung bei.

Stadt- und Landschaftsbild

Das Stadtbild am Mohnhof wird derzeit von einem leerstehenden zweigeschossigen Kaufhausgebäude geprägt, das nach heutigen Maßstäben städtebauliche und gestalterische Defizite aufweist. Mit der Planung erfolgt eine gezielte Aufwertung des Stadtbilds, indem die großflächige Kreuzung durch eine neue, deutlich höhere Raumkante städtebaulich gefasst wird. Zudem wird ein maßstabsgerechter Übergang zu der bestehenden Altbebauung in Bergedorf-Süd hergestellt. Der Innenhofbereich, der derzeit weitgehend versiegelt ist und durch die Rückseite des Kaufhausgebäudes mit Anlieferbereich und einer stillgelegten Tankstelle geprägt wird, erfährt ebenfalls eine deutliche Aufwertung.

Tier- und Pflanzenwelt

Das Plangebiet wird baulich intensiv genutzt und spielt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur eine untergeordnete Rolle. Begrünte Flächen sind derzeit nur im Bereich der bestehenden Wohngebäude an der Töpfertwiete vorhanden. Deren Vorgartenbereiche sind als mit Hecken eingefasste Rasenflächen gestaltet, in denen einige kleine Bäume stehen. Im Nordwesten des Innenhofbereichs, östlich angrenzend an die Wohngebäude, ist eine weitere begrünte Fläche vorhanden. Vorzufinden sind dort Rasen, Sträucher sowie eine Birke als einziger größerer Baum. Diese Grünbestände bleiben zwar vorerst noch erhalten, werden jedoch im Zuge einer späteren Neubebauung dieses Bereichs voraussichtlich auch beseitigt. Im Zuge der Gestaltung eines begrünten Innenhofs werden neue Gehölzflächen geschaffen und Bäume gepflanzt unter Verwendung standortgerechter heimischer Arten. Insgesamt werden die begrünten Flächen aller Voraussicht nach größer sein als bisher. Für die Beseitigung der Birke gelten die Regelungen der Baumschutzverordnung.

Das Plangebiet bietet potentiellen Lebensraum für insgesamt 13 Brutvogelarten. Die meisten Arten sind ubiquitär im Stadtgebiet vorhanden, es sind keine Arten darunter, die nach Roter Liste Hamburg oder Deutschland gefährdet sind. Eine gewisse Bedeutung hat das Plangebiet als Brutplatz für Gebäudebrüter, wie den potentiell vorkommenden Mauersegler, den Hausrotschwanz und den Haussperling. Zum Ausgleich werden neue künstliche Nistgelegenheiten im Plangebiet geschaffen. Im Zuge der Dachbegrünung entstehen zudem schütterere Vegetationsflächen, die dem Sperling als Nahrungsflächen dienen können. Der Abriss des Daches darf nicht während der Brutzeit (März bis August) erfolgen. Für Baumfällungen gilt die Regelung des § 39 BNatSchG (keine Rückschnitte von Pflanzen oder Baumfällungen zwischen dem 1. März und dem 30. September).

Im Plangebiet sind potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen in den Nischen der Dachüberstände an den Gebäuden vorhanden. Die wenigen Bäume im Plangebiet sind zu jung und weisen keine Spalten auf. Eine Bedeutung als Jagdrevier konnte nicht festgestellt werden, so dass durch die Planung keine bedeutenden Nahrungsgebiete verloren gehen. Falls bei der Überprüfung vor Abriss der Gebäude Fledermausquartiere nachgewiesen werden, kann durch die Anbringung von künstlichen Quartieren an den Neubauten ein Ausgleich geschaffen werden.

5.16 Abwägungsergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplans Bergedorf 115 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neuen Wohnungsbau in zentraler Lage in Bergedorf zu schaffen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Nachverdichtung bereits erschlossener und baulich eingebundener Flächen. Auf einem Großteil der Fläche befindet sich eine leer stehende Einzelhandelsimmobilie sowie eine brach liegende Tankstelle. Da sich seit mehreren Jahren keine Nutzer finden lassen, sollen die Gebäude zu Gunsten von mehrgeschossigem Wohnungsbau abgerissen werden. Vorgesehen sind die Errichtung von rund 90 Wohneinheiten in mehreren Gebäuden und die Anlage eines begrünten Innenhofs. Hiermit kann ein Beitrag zur Versorgung des Bezirks mit benötigten Wohnungen geleistet werden. Die Ergänzung mit kleinen Läden, Büros oder Dienstleistungseinrichtungen wird ermöglicht.

Um das Ergebnis des vorausgegangenen städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahrens umzusetzen, werden Baukörper und Geschossigkeit entsprechend festgesetzt. Weitere Regelungen zur Gestaltung wurden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Blockrandbebauung vor, die sich in die umgebende gründerzeitliche Bebauung einfügt. Hier kommt es in den Ecklagen zu ungünstigen Lichtverhältnissen, die in einer Verschattungsstudie untersucht wurden. Vergleichbare Situationen sind regelmäßig in Bereichen mit geschlossener Blockrandbebauung anzutreffen. Nach einer Grundrissoptimierung verbleiben vier Wohnungen, bei denen die teilweise Nichteinhaltung der DIN 5034-1 als hinnehmbar bewertet wird. Eine zweistündige Besonnung am 21.03. ist gegeben. Ein vergrößerter Verglasungsanteil wurde vertraglich geregelt.

Private Stellplätze werden in einer Tiefgarage angeordnet, um einen ruhigen, nutzbaren Innenhof herstellen zu können. Hier werden private, gemeinschaftliche und öffentlich nutzbare, grüne Freiflächen und Kinderspielmöglichkeiten hergestellt.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und zum Großteil versiegelt. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich durch die Planung gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Ausweisung und auch der real bestehenden Situation nicht. Um die Situation zu verbessern, werden der Innenhof und die Dachflächen begrünt. Wege sollen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Die dort potentiell vorhandenen Brutvogelarten sollen mit künstlichen Nisthilfen weiterhin das Plangebiet nutzen können.

Die Verkehre und die Erschließung sind über die begleitenden Straßen abwickelbar. In der Töpfertwiete und der Rektor-Ritter-Straße sind zur Realisierung einer einheitlichen Blockrandkante ein Flächentausch kleinerer Teilflächen zwischen dem privaten Grundeigentümer und der Freien und Hansestadt Hamburg notwendig. Die Verkehrsfläche der Töpfertwiete soll darüber hinaus für eine Neugestaltung der Straße mit mehr Aufenthaltsqualität und einer großzügigen fußläufigen Verbindung zwischen Bergedorf-Süd und der Innenstadt zwischen den Gebäuden erweitert werden.

Die Wohnungen im Plangebiet sind dem Verkehrslärm vor allem von der Bergedorfer Straße und dem gewerblichen Lärm der westlich angrenzenden Betriebe ausgesetzt. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden einerseits städtebauliche Maßnahmen ergriffen (Realisierung einer schallschützenden geschlossenen Bebauung entlang der Bergedorfer Straße) und andererseits durch Grundrissorientierung der schützenswerten Räume oder letztendlich durch baulich-konstruktive Maßnahmen (wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten z.B. verglaste Loggien und Wintergärten oder besondere Fensterkonstruktionen) geeignete passive Schutzmaßnahmen umgesetzt. Außenwohnbereich, die zur Bergedorfer Straße gerichtet sind, werden ebenfalls vor Lärmimmissionen geschützt. Die Festsetzung berücksichtigen eine Realisierung des Vorhabens in zwei Bauphasen, und dass entsprechend in einer ersten Bauphase keine durchgängige geschlossene Bebauung entlang der Bergedorfer Straße hergestellt wird.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

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

Im Zusammenhang mit dem geplanten Wohnungsbau wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der der Umsetzung von wohnungsbaupolitischen und städtebaulichen Zielen Hamburgs dient. Zudem wurden u.a. Regelungen zur Realisierung, zur Wärmeerzeugung, Maßnahmen zum Artenschutz und zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse vereinbart.

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für den Geltungsbereich wird der Bebauungsplan Bergedorf 35 vom 2. Oktober 1975 (HmbGVBl. S. 176) aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 9.610 m² groß. Hiervon entfallen auf öffentliche Straßenverkehrsflächen etwa 3.110 m², davon 310 m² neu. Das allgemeine Wohngebiet umfasst etwa 6.200 m², das Kerngebiet ungefähr 300 m².

8.2 Kostenangaben

Durch die Verwirklichung des Vorhabens entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten im Rahmen der Erweiterung der Straßenverkehrsflächen. Der Neuerwerb von Straßenverkehrsflächen und die Herrichtung werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

Anhang

Pflanzliste für klein- und mittelkronige einheimische Baumarten

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolia</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Lorbeerweide	<i>Salix pentandra</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>

Pflanzliste für einheimische Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Färberginster	<i>Genista tinctoria</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Wilde Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i> agg.
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>