

Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 BauGB

zu den Flurstücken 6528 und 6529 in der Gemarkung Rissen,

zwischen

der **Freien und Hansestadt Hamburg**,

vertreten durch das Bezirksamt Altona, dieses vertreten durch die Bezirksamtsleiterin Frau Dr. Liane Melzer, diese vertreten durch den De-

- im Folgenden: **Stadt Hamburg** -

und

der **Marn & NGEG Objekt Rissen II GmbH & Co. KG**,

vertreten durch Ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die Marn & NGEG Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch ihre einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Dr. Niels Bunzen und Herrn Arne Biederbeck, Sell-Speicher, Wall 55, 24103 Kiel

- im Folgenden: **Vorhabenträgerin** -

- gemeinsam im Folgenden: **Vertragsparteien**-

Präambel

Dieser Vertrag betrifft die Flurstücke 6528 und 6529 der Gemarkung Rissen, belegen Alte Sülldorfer Landstraße 413 und 409. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rissen 43 vom 18.12.2001. Der Bebauungsplan weist das Flurstück 6528 als Gewerbegebiet und das Flurstück 6529 als allgemeines Wohngebiet aus. Die Vorhabenträgerin hat die Flurstücke mit notariellem Kaufvertrag vom 20.02.2017 erworben und wurde am 01.02.2018 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen (Anlage 1). Zum Zeitpunkt des Erwerbs handelte es sich noch um ein einziges Grundstück (das Flurstück 566), das anschließend in die Flurstücke 6528 und 6529 real geteilt wurde.

Da die Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen bei weitem den Bestand übersteigt, besteht der Bedarf, Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Im Stadtteil Rissen wird für 170 der derzeit noch vorhandenen öffentlich geförderten Wohneinheiten voraussichtlich im Jahr 2023 die Mietpreis- und Belegungsbindung auslaufen. Die Vertragspartner möchten zur Sicherung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen beitragen. Die Vorhabenträgerin wird aus diesem Grund auf dem Flurstück 6529 öffentlich geförderte Mietwohnungen, teils für vordringlich wohnungssuchende Haushalte, errichten. Damit wird ein Beitrag zur Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum im Bezirk Altona und im Stadtteil Rissen geleistet.

In Rissen besteht ferner Bedarf an einer erheblichen Anzahl von Plätzen in der Kindertagesbetreuung, der sich auf einen geschätzten Mittelwert von ca. 100 Plätzen beläuft. Aufgrund verschiedener Wohnungsbauvorhaben und als Folgewirkung der Errichtung von Wohnunterkünften für geflüchtete Familien in Rissen wird laut Aussage der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) vom Oktober 2016 der Bedarf an Plätzen in der Kindertagesbetreuung in den nächsten Jahren auf rund 140 Plätze steigen. Vor diesem Hintergrund möchte die Stadt Hamburg die Errichtung einer Kindertageseinrichtung auf dem Flurstück 6528 der Gemarkung Rissen ermöglichen. Das Flurstück 6528 ist planungsrechtlich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO Kindertageseinrichtungen ausnahmsweise zulässig. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit und Erteilung dieser Ausnahme sollen durch diesen Vertrag sowie das nachlaufende Baugenehmigungsverfahren geschaffen werden. In Anbetracht des bereits derzeit hohen Bedarfs an Plätzen in Kindertageseinrichtungen beabsichtigt die Stadt Hamburg, für den Fall, dass im Übrigen alle Voraussetzungen für die Erteilung der notwendigen Baugenehmigung(en) vorliegen, einer Ausnahme i.S.v. § 8 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO für das Flurstück 6528 grundsätzlich zuzustimmen.

DIES VORAUSGESCHICKT, vereinbaren die Vertragsparteien was folgt:

§ 1

Gegenstand und Zweck des Vertrages

(1) Dieser Vertrag dient der Realisierung der folgenden Bauvorhaben auf den Flurstücken 6528 und 6529 in der Gemarkung Rissen, belegen Alte Sülldorfer Landstraße, östlich Alte Sülldorfer Landstraße 413, eingetragen in das Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg Blankenese, Blatt 1495 (siehe Anlage 1):

- Schaffung von 20 öffentlich geförderten Mietwohnungen mit dazugehörigen Außen- und Nebenanlagen
- Errichtung einer Kindertagesstätte mit Außen- und Nebenanlagen

(im Folgenden gemeinsam: das **Bauvorhaben**).

(2) Mit diesem Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt Hamburg zur Durchführung des Bauvorhabens auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko sowie zur Übernahme aller Kosten, die im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrags entstanden sind bzw. entstehen.

(3) Die nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträgerin einzuholenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen für das Bauvorhaben sind nicht Gegenstand dieses Vertrages, insbesondere ersetzt dieser Vertrag die erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen nicht.

§ 2

Bestandteile und Anlagen des Vertrages

Wesentliche Bestandteile dieses Vertrages sind auch die Anlagen zu diesem Vertrag:

- Anlage 1: Auszug aus dem Grundbuch des Amtsgerichts Blankenese, Blatt 1495 vom 18.02.2018 zu den Flurstücken 6528 und 6529
- Anlage 2: Bestätigung der Förderwürdigkeit der Wohnungen durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)
- Anlage 3: Freiflächenplan Kita und Wohnbebauung
- Anlage 4: Bonitätsnachweis

§ 3

Errichtung öffentlich geförderter Mietwohnungen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens 20 von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) öffentlich geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung auf dem Flurstück 6529 zu errichten. Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt nach den zum Abschluss dieses Vertrages geltenden Förderrichtlinien mindestens 15 Jahre (ab Erlass der Förderzusage; die Laufzeit der Bindung endet 15 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit).
- (2) Von diesen öffentlich geförderten Mietwohnungen werden
 - 10 Wohneinheiten im 1. Förderweg mit einer Einstiegsrente in Höhe der jeweils geltenden Mietpreisregelungen der IFB (2017: 6,40 € je Quadratmeter Wohnfläche nettokalt monatlich) errichtet;
 - 10 Wohneinheiten im 2. Förderweg mit einer Einstiegsrente in Höhe der jeweils geltenden Mietpreisregelungen der IFB (2017: 8,50 € je Quadratmeter Wohnfläche nettokalt monatlich) errichtet.
 Von den 10 im 1. Förderweg geförderten Mietwohnungen werden 4 Wohneinheiten für vordringlich wohnungssuchende Haushalte gemäß den Richtlinien der IFB Hamburg errichtet (sogenannte WA-Bindung).
- (3) Die Bestätigung der Förderwürdigkeit der von der Vorhabenträgerin auf dem Flurstück 6529 geplanten Wohnungen im Sinne von Absatz 2 durch die IFB ist diesem Vertrag als Anlage 2 beigelegt.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass bei einer Förderung mit Darlehen durch die IFB eine vorzeitige vollständige Rückzahlung des Baudarlehens grundsätzlich möglich ist. Jedoch verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auf eine vorzeitige Vollrückzahlung zu verzichten. Durch diesen Verzicht soll die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindung von vollen 15 Jahren sichergestellt, mithin eine Verkürzung ausgeschlossen werden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, über die Anforderungen der HBauO hinaus, sieben Wohneinheiten und deren Außenanlagen zumindest insoweit barrierefrei zu gestalten, dass sie den Anforderungen der DIN 18040 „Barrierefreies Bauen, Planungsgrundlagen, Teil 2: Wohnungen“ ohne Rollstuhlgerechtigkeit (Merkmal R) genügen.

§ 4

Errichtung einer Kindertagesstätte nebst Außenanlagen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine Kindertageseinrichtung nebst den erforderlichen Außenanlagen mit Spielgeräten, jedoch ohne die Erstausrüstung, auf dem

Flurstück 6528 der Gemarkung Rissen auf eigene Kosten herzustellen (vgl. Freiflächenplan in der Anlage 3).

- (2) Die Kindertageseinrichtung, einschließlich der Außenspielfläche mit Spielgeräten, ist nach Maßgabe und in Übereinstimmung mit dem Regelwerk für Kindertageseinrichtungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (BG/GUV-SR S2) sowie den Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration der Stadt Hamburg (BASFI) zu errichten. Die Vorhabenträgerin wird die Ausführungsplanung mit der zuständigen Abteilung der BASFI abstimmen. Die Kindertageseinrichtung muss für eine ganztägige Betreuung von mindestens 40 Kindern entsprechend den Anforderungen der BASFI geeignet sein.
- (3) Die Vorhabenträgerin wird den Betrieb der Kindertageseinrichtung durch die Vermietung oder den Verkauf an einen von der Vorhabenträgerin auszuwählenden, geeigneten Träger, der bereits an der Planung der Kindertageseinrichtung vor Baubeginn zu beteiligen ist, sichern.
„Geeigneter Träger“ im Sinne von Satz 1 ist ein Betreiber nur dann, er die Voraussetzungen des § 15 Abs. 2 des Hamburgischen Kinderbetreuungsgesetzes erfüllt. Bei der Auswahl des Trägers, ob als Mieter oder Käufer der Kindertageseinrichtung, ist die zuständige Abteilung der BASFI vor Abschluss des Kaufvertrages bzw. des Mietvertrages anzuhören. Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin mit dem ausgewählten Träger einen Mietvertrag über die Kindertageseinrichtung abschließt, soll die Mietdauer 15 Jahre betragen. Sofern der Mieter es wünscht, kann zudem eine Verlängerungsoption (zweimal um jeweils 5 Jahre) vereinbart werden. Der vereinbarte Mietzins darf den durch die Bestimmungen zur Finanzierung der Kindertagesbetreuung in Hamburg, herausgegeben durch die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI), Abteilung für Familie und Kindertagesbetreuung, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses festgelegten maximalen Mietpreis je Quadratmeter nicht überschreiten.
- (4) Die Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen der BASFI sowie das Regelwerk für Kindertageseinrichtungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (BG/GUV-SR S2) sehen bestimmte Anforderung an Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen vor, die von der Vorhabenträgerin bei der Errichtung des Außenspielfeldes und der Spielgeräte zu erfüllen sind. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Betreuung von Krippenkindern gemäß Ziffer 2.2 der Richtlinien eine angemessene, direkt angebundene Außenspielfläche von mindestens 6 m² pro Krippenkind erfordert. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass der Nachweis ausreichender Außenspielflächen im Sinne der Richtlinien für die Erteilung der Betriebserlaubnis für die Kindertageseinrichtung gemäß § 45 Abs. 1 SGB VIII zwingend erforderlich ist. Die zu errichtenden Spielgeräte (Sandkiste etc.) dürfen nur in einer Distanz von mindestens 5 m zum Stamm des im Bebauungsplan Rissen 43 festgesetzten Baumes aufgebaut werden. Die erforderliche Einzäunung der Außenspielfläche ist baumschonend ohne feste Fundamente im Kronentraufbereich des Baumes durchzuführen.
- (5) Wenn der Vorhabenträgerin kein ausreichend großes Außengelände zur Verfügung steht, muss mit den Kindern der Elementargruppe ein Spielplatz aufgesucht werden können, der für die Kinder – je nach Altersgruppe gemäß ihrer Entwicklung - in bis zu 15 Minuten gut zu Fuß erreichbar ist und zur Verfügung steht, (vgl. Ziffer 2.2 der Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen der BASFI). Die Nutzung dieses Spielplat-

zes oder anderer Außenflächen Dritter durch die Kindertageseinrichtung ist mit dem jeweiligen Eigentümer einvernehmlich abzustimmen, soweit es sich nicht um einen öffentlichen Spielplatz handelt. Die Vereinbarung zur Nutzung des Spielplatzes bzw. der Außenfläche ist schriftlich zu fixieren und mit der Einreichung des Bauantrages der BASFI sowie dem Bezirksamt Altona (Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Fachamt Bauprüfung) vorzulegen.

§ 5

Durchführung des Bauvorhabens, Abstimmung der Gestaltung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Bauvorhaben entsprechend dem Freiflächenplan (Anlage 3), einschließlich aller im Plan dargestellten Maßnahmen, auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko durchzuführen.

Die Durchführung des Bauvorhabens hat nach Maßgabe der verbindlichen bauleiplanerischen Festsetzungen und unter Einhaltung aller einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu erfolgen.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt Hamburg vor Einreichung der Bauanträge die Entwürfe zur Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen, einschließlich der Oberflächenmaterialien, Ausstattungselemente und Einbauten, des Wegebbaus und der Beleuchtung, zur Zustimmung vorzulegen.

Ohne die Zustimmung der Stadt Hamburg wird die Vorhabenträgerin keinen Bauantrag einreichen. Stellt sie demgegenüber dennoch einen Bauantrag, wird er von der Stadt Hamburg als nicht vollständigen im Sinne von § 61 Absatz 3 der Hamburgischen Bauordnung behandelt, solange die Zustimmung nicht erteilt ist.

Die Stadt Hamburg verpflichtet sich gegenüber der Vorhabenträgerin, die vorgelegten Entwürfe zur Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen innerhalb von drei Wochen zu prüfen und hierzu schriftlich Stellung zu nehmen oder diesen schriftlich zuzustimmen.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt Hamburg vor Einreichung der Bauanträge die äußere Fassadenabwicklung sowie die Grundrisse aller Baukörper zur Zustimmung vorzulegen.

Ohne die Zustimmung der Stadt Hamburg wird die Vorhabenträgerin keinen Bauantrag einreichen. Stellt sie demgegenüber dennoch einen Bauantrag, wird er von der Stadt Hamburg als nicht vollständigen im Sinne von § 62 der Hamburgischen Bauordnung behandelt, solange die Zustimmung nicht erteilt ist.

Die Stadt Hamburg verpflichtet sich gegenüber der Vorhabenträgerin, die vorgelegten Fassadenentwürfe und Grundrisse aller Baukörper innerhalb von drei Wochen zu prüfen und hierzu schriftlich Stellung zu nehmen oder diesen schriftlich zuzustimmen.

- (4) Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auch hinsichtlich der Auswahl der Fassadenmaterialien die Zustimmung der Stadt Hamburg einzuholen. Sie wird dazu vor Beginn der Fassadenbauarbeiten eine Bemusterung der Fassadenmaterialien mit den zuständigen Mitarbeitern der Stadt Hamburg aus dem Bezirksamt Altona (Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) durchführen. Dabei sind aussagekräftige Referenzen, die die zukünftige Materialität der Fassaden wiederge-

ben, vorzulegen. Die Zustimmung hat schriftlich zu erfolgen und darf nur aus stadtplanerischen Gründen verweigert werden.

- (5) Abweichungen von Entwürfen, Grundrissen und/oder Fassadenmaterialien im Sinne der Absätze 2 bis 4, denen die Stadt Hamburg bereits zugestimmt hat, sind im Einvernehmen mit der Stadt Hamburg möglich. Das Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn der Leiter des Dezernats Wirtschaft, Bauen und Umwelt und der Leiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Altona der Abweichung schriftlich zugestimmt haben.

§ 6

Ersatzpflanzungen

Für Bäume, die im Zuge der Durchführung des Bauvorhabens gefällt werden, wird die Vorhabenträgerin Ersatzpflanzungen vornehmen. Die Ersatzpflanzungen sind entsprechend dem Freiflächenplan (Anlage 3) durchzuführen und zu erhalten.

§ 7

Durchführungsfristen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens bis zum 01.09.2018 vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge einzureichen. Die Vollständigkeit der Bauanträge richtet sich nach der Hamburgischen Bauordnung, zudem müssen die nach § 5 Absatz 2 und 3 dieses Vertrages erforderlichen Zustimmungen bei Antragstellung vorliegen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 18 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben, bestehend aus
- einem Wohngebäude mit mindestens 20 öffentlich geförderten Mietwohnungen, einschließlich Außen- und Nebenanlagen, und
 - einer Kindertageseinrichtung mit Außen- und Nebenanlagen

zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren fertigzustellen.

Der Baubeginn sowie die Gesamtfertigstellung (Innuzugsnahme) sind der Stadt Hamburg schriftlich anzuzeigen (vgl. § 77 HBauO).

- (3) Nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände (z.B. Wetter, Streik, höhere Gewalt), die zu Zeitverzögerungen führen, verlängern sich die in Absatz 1 und 2 vereinbarten Fristen. Dies gilt auch, falls mit den baulichen Maßnahmen nicht begonnen werden darf oder diese nach Baubeginn unterbrochen werden müssen, weil Dritte die Baugenehmigung mit Rechtsmitteln im Wege vorläufigen Rechtsschutzes erfolgreich angegriffen haben und die Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs/der Anfechtungsklage oder die Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung verwaltungsseitig oder gerichtlich verfügt worden ist. In den vorgenannten Fällen verlängern sich die Fristen um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der vertraglichen Durchführungsverpflichtung verhindert war, zzgl. eines angemessenen Zeitraums für die Wiederaufnahme der Baumaßnahmen. Die Frist zur Einreichung der Bauanträge verlängert sich, wenn die Stadt Hamburg nicht binnen der in § 5 Absätze 2 und 3 dieses Vertrages vorgesehenen Fristen über die zur Zustimmung eingereichten Entwürfe und Grundrisse entscheidet, um den Zeitraum der von der Stadt

Hamburg verursachten Verzögerung.

§ 8 **Pflichten der FHH**

- (1) Die Stadt Hamburg wird über die Bauanträge der Vorhabenträgerin binnen 3 Monaten nach deren Einreichung entscheiden.
- (2) Die Frist zur Entscheidung über die eingereichten Bauanträge beginnt mit der Bestätigung der Vollständigkeit der Unterlagen gemäß § 70 Absatz 2 i.V.m. § 62 Absatz 1 HBauO zu laufen.

§ 9 **Planungs- und Verfahrenskosten**

- (1) Die Vorhabenträgerin wird der Stadt Hamburg die durch die Erstellung dieses städtebaulichen Vertrages entstandenen internen Verwaltungskosten i.H.v. 2.600,79 € auf Grundlage von § 11 Absatz 1 Nr. 3 BauGB erstatten. Die Rechnungstellung erfolgt durch die Stadt Hamburg nach Vertragsabschluss.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Vorhabenträgerin auf eigenes wirtschaftliches Risiko alle Kosten trägt, die in Zusammenhang mit der Planung, Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens, einschließlich dessen Erschließung, anfallen.

§ 10 **Sicherheitsleistung**

- (1) Zur Sicherung der Erfüllung der ihr nach diesem Vertrag obliegenden Zahlungsverpflichtungen, einschließlich Vertragsstrafen nach § 10 dieses Vertrages, leistet die Vorhabenträgerin der Stadt Hamburg Sicherheit in Form einer unbefristeten, unwiderruflichen, selbstschuldnerische und unbedingten Bankbürgschaft auf erstes Anfordern zu Gunsten der der Stadt Hamburg in Höhe von 384.000,00 EUR (in Worten: dreihundertvierundachtzigtausend Euro).
- (2) Die Bürgschaftserklärung muss den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der der Vorausklage, der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit, es sei denn, die zur Aufrechnung gestellte Forderung ist rechtskräftig festgestellt oder unbestritten, enthalten. Darüber hinaus ist die Bürgschaftserklärung unter Verzicht auf den Anspruch auf Befreiung von der Bürgschaft gegen den Hauptschuldner und das Recht zur Hinterlegung abzugeben.
- (3) Die Sicherheitsleistung wird binnen eines Monats nach Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages von der Vorhabenträgerin geleistet.
- (4) Die Stadt Hamburg wird ihre Rechte aus der Bürgschaft nicht in Anspruch nehmen, wenn die Vorhabenträgerin auf erstes Anfordern unverzüglich nachweist, dass sie ihren mit der Bürgschaft besicherten Verpflichtungen aus diesem öffentlich-rechtlichen-Vertrag ohne eigenes Verschulden ganz oder teilweise nicht bzw. nicht fristgerecht nachkommen kann.

- (5) Vor der Inanspruchnahme der Bürgschaft hat die Stadt Hamburg die Vorhabenträgerin mit einer Frist von einem Monat zur Erfüllung der verletzten vertraglichen Zahlungsverpflichtung bzw. zur Zahlung der fälligen Vertragsstrafe (s. § 11 Absatz 3) aufzufordern.
- (6) Die Stadt Hamburg wird, sofern keine Inanspruchnahme aufgrund eines Sicherungsfalls erfolgt, die gemäß Absatz 1 geleistete Bürgschaft in Höhe von EUR 384.000 in zwei Tranchen wie folgt freigeben:
- EUR 192.000 innerhalb von einem Monat nach Eingang der Anzeige der Innutzungnahme des Wohnungsbaus durch die Vorhabenträgerin bei Stadt Hamburg,
 - EUR 192.000 innerhalb von einem Monat nach Bestätigung der Stadt Hamburg, dass alle Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag durch die Vorhabenträgerin erfüllt worden sind. Zuvor hat die Vorhabenträgerin einen geeigneten schriftlichen Nachweis zu erbringen, aus dem sich ergibt, dass alle ihre Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag erfüllt worden sind. Die Stadt Hamburg ist berechtigt vor Erteilung der Bestätigung das Vorhaben zur Inaugenscheinnahme und Prüfung zu besichtigen.
- (7) Sollte innerhalb einer Frist von einem Monat nach Bestätigung der Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen durch die Stadt Hamburg (§ 7 Absatz 2 dieses Vertrages) keine Baugenehmigung erteilt oder die erteilte Baugenehmigung gerichtlich durch vorläufigen Rechtsschutz erfolgreich angefochten worden sein (Ruhestatbestände), ist die Bürgschaft innerhalb einer Frist von 30 Tagen seit Kenntnisnahme von diesem Umstand an die Vorhabenträgerin zurückzugeben.
- (8) Sind die Ruhestatbestände nach Absatz 7 ausgeräumt, sodass die zuvor benannten rechtlichen Hindernisse für die Durchführung der vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr bestehen, ist die erneute Hinterlegung der Bürgschaft durch die Vorhabenträgerin innerhalb von 4 Wochen nach entsprechender schriftlicher Mitteilung der Stadt Hamburg an die Vorhabenträgerin über den Wegfall der unter Absatz 5 genannten Ruhestatbestände bei der Stadt Hamburg (Bezirksamt Altona, Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt, A/D4/G10), nachzuweisen.

§ 11 Vertragsstrafe

- (1) Erfüllt die Vorhabenträgerin die ihr obliegenden Verpflichtungen aus den §§ 3 bis 7 und § 12 dieses Vertrages nicht oder nicht fristgerecht, kann die Stadt Hamburg von der Vorhabenträgerin nach den Bestimmungen dieses § 11 und unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit nach billigem Ermessen Vertragsstrafen in Höhe von bis zu 24.000 EUR (in Worten: vierundzwanzigtausend Euro) je Einzelfall verlangen.

Die Gesamthöhe der Vertragsstrafen ist kumulativ auf einen Höchstbetrag von 384.000 EUR (in Worten: dreihundertvierundachtzigtausend Euro) begrenzt.

- (2) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die Stadt Hamburg unter Abwägung der Interessen beider Parteien im Einzelfall nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen.

- (3) Voraussetzung für die Verwirkung, mithin die Entstehung eines Anspruchs auf Zahlung einer Vertragsstrafe ist, dass die Stadt Hamburg der Vorhabenträgerin fruchtlos in schriftlicher Form eine Frist von mindestens zwei Wochen zur Erfüllung der verletzten vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat.

Die Vertragsstrafe wird nach fruchtlosem Ablauf der Frist sofort zur Zahlung fällig.

Wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann die Stadt Hamburg nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe von der Vorhabenträgerin verlangen.

Die jeweilige Vertragsstrafe wird nach Ablauf der Frist sofort zur Zahlung fällig.

§ 12

Rechtsnachfolge, Weitergabeverpflichtung

- (1) Vor Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens (s. § 7 Absatz 2) bedarf ein Wechsel der Vorhabenträgerin, mit der Folge des Ausscheidens der Vorhabenträgerin aus den Rechten und Pflichten dieses Vertrages (befreiende Schuldübernahme), der vorherigen Zustimmung der Stadt Hamburg.

Die Stadt Hamburg ist berechtigt, die Bonität der neuen Vorhabenträgerin auf Kosten der bisherigen Vorhabenträgerin zu prüfen oder prüfen zu lassen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu zu bewerten. Die Stadt Hamburg kann ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig machen. Eine Versagung der Zustimmung bedarf eines wichtigen Grundes. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Bauvorhabens innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist. In allen anderen Fällen ist die Zustimmung zu erteilen.

- (2) Für den Fall der Veräußerung der Flurstücke 6528 und 6529, bebaut oder unbebaut, vor Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens (s. § 7 Absatz 2) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit einer Weitergabeverpflichtung auf den/die neuen Eigentümer zu übertragen und diese(n) für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten. Für den Fall, dass nur eines der Flurstücke veräußert wird bzw. die Flurstücke getrennt voneinander veräußert werden, sind sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, die das jeweilige Flurstück betreffen, entsprechend Satz 1 zu übertragen. Die Sätze 1 und 2 gelten auch für den Fall der Bestellung eines Erbbaurechts an einem bzw. beiden Flurstücken.

Soll mit der Veräußerung auch ein Wechsel der Vorhabenträgerin erfolgen, gelten zudem die Regelungen des Absatz 1. Soll dagegen kein Wechsel der Vorhabenträgerin stattfinden, erfolgt die Übertragung der Rechte und Pflichten im Wege des Schuldbetriebs, so dass der/die Rechtsnachfolger der Stadt Hamburg neben der Vorhabenträgerin haftet/haften.

- 3) Für den Fall der Veräußerung von Teilen der (bebauten oder unbebauten) Flurstücke, einschließlich der Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum, vor Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens (s. § 7 Absatz 2) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin,

- entweder sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, die den veräußerten Grundstücksteil und/oder das Wohnungs- oder Teileigentum betreffen, mit einer Weitergabeverpflichtung auf den/die neuen Eigentümer im Wege des

Schuldbeitritts zu übertragen und diese(n) für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten *oder*

- sicherzustellen, dass sie ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag vollständig vertragsgemäß wahrnehmen und erfüllen kann (Sicherstellung der Durchführung und Fertigstellung des Gesamtvorhabens), indem sie in die Vereinbarung über die Veräußerung geeignete Regelungen aufnimmt. Dabei ist durch eine Weitergabeverpflichtung zu gewährleisten, dass die Sicherstellung im Sinne von Satz 1 auch in Fällen von Weiterübertragungen durch Rechtsnachfolger Bestand hat.
- (4) Im Rahmen der Übertragung von Rechten und Pflichten entsprechend den Absätzen 2 und 3 ist der/die neue(n) Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte(n) mit einer Vertragsstrafe bewehrt zu verpflichten, innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss der Vereinbarung über die Veräußerung Sicherheit entsprechend § 10 dieses Vertrags gegenüber der Stadt Hamburg zu leisten. Für den Fall, dass infolge eines Schuldbeitritts eine Anpassung der Sicherheitsleistungen zur Vermeidung einer Übersicherung der Stadt Hamburg erforderlich ist, werden die Vertragsparteien eine entsprechende Vereinbarung treffen.
- (5) Für den Fall einer vollständigen oder teilweisen Veräußerung der Flurstücke 6528 und/oder 6529, einschließlich der Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum, nach Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens (s. § 7 Absatz 2) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, die das veräußerte (Teil)Grundstück und/oder Wohnungs- oder Teileigentum betreffen *und* die im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung über die Veräußerung noch nicht, nicht vollständig und/oder nicht vertragsgemäß erfüllt worden sind, auf den/die neuen Eigentümer zu übertragen und diese(n) für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten. Sollen Rechte und/oder Pflichten aufgrund ihrer vollständigen vertragsgemäßen Erfüllung gemäß Satz 1 nicht übertragen werden, wird die Vorhabenträgerin vor Abschluss der Vereinbarung über die Veräußerung eine schriftliche Bestätigung von der Stadt Hamburg über die Erfüllung einholen.

§ 13 Bonitätsnachweis

- (1) Die Vorhabenträgerin hat bei der Vertragsunterzeichnung einen Nachweis über Ihre Bonität zu erbringen. Der Nachweis ist von der Vorhabenträgerin in Form einer Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstitutes bei der Stadt Hamburg einzureichen. Der Nachweis wird als Anlage 4 zu diesem Vertrag genommen.
- (2) Sollte der Vorhabenträgerin zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung eine Finanzierungszusage noch nicht vorliegen, ist eine schriftliche Auskunft des Kreditinstituts, mit dem die Vorhabenträgerin den größten Teil ihrer finanziellen Transaktionen abwickelt (sog. Hausbank), zu der bisherigen Geschäftsbeziehung mit der Vorhabenträgerin oder eine Liquiditätserklärung eines vereidigten Steuerberaters/Wirtschaftsprüfers einzuholen. Dieser Nachweis wird dann anstelle des Nachweises einer Finanzierungszusage diesem Vertrag als Anlage beigefügt (Anlage 4). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für diesen Fall, die Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstituts nach Bauantragstellung, jedoch vor Erteilung der Baugenehmigung, bei der Stadt Hamburg nachzureichen.

Den Eingang der Finanzierungsbestätigung wird die Stadt Hamburg unverzüglich gegenüber der Vorhabenträgerin schriftlich bestätigen.

§ 14

Vollstreckungsunterwerfung

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der von ihr in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz in Verbindung mit dem Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetz vom 04.12.2012 (HmbGVBl. 2012 S. 510) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 15

Kündigung, Vertragsanpassung

- (1) Jede Vertragspartei ist berechtigt, im Falle des Vorliegens der Voraussetzungen des § 60 Absatz 1 Satz 1 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HmbVwVfG) eine Vertragsanpassung zu verlangen oder, sofern eine Anpassung des Vertragsinhalts nicht möglich oder einer Vertragspartei nicht zuzumuten ist, den Vertrag zu kündigen. Die Regelung des § 60 Absatz 1 Satz 2 HmbVwVfG bleibt unberührt.
- (2) Im Falle einer wirksamen Kündigung dieses Vertrages nach Absatz 1 stehen der Vorhabenträgerin keine Ansprüche auf Erstattung ihrer bis dahin im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben getätigten Aufwendungen zu. Noch nicht zurückgegebene Bürgschaften sind binnen eines Monats nach Eintritt der Wirksamkeit Kündigung von der Stadt Hamburg zurückzugeben.

§ 16

Hamburgisches Transparenzgesetz

- (1) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein. Eine Veröffentlichung gegenüber Dritten nach Maßgabe der HmbTG durch die Stadt Hamburg ist ohne besondere Zustimmung der Vorhabenträgerin möglich und gerechtfertigt.

Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam (§ 10 Abs. 2 HmbTG).

Die Stadt Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn ihr nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für sie unzumutbar wäre. Für den Fall des Rücktritts werden sämtliche Entschädigungs- und/oder Kostenerstattungsansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt Hamburg ausgeschlossen.

Werden durch die Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister oder durch dessen Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse der Vorhabenträgerin verletzt, haftet die Stadt Hamburg für hierdurch ent-

standene bzw. entstehende Schäden nur in Fällen des Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit.

- (5) Die FHH verpflichtet sich, unmittelbar nach Abschluss dieses Vertrages das Verfahren zur Veröffentlichung in dem Transparenzprotal einzuleiten.

§ 17

Schlussbestimmungen

- (1) Alle Erklärungen und sonstigen Mitteilungen in Zusammenhang mit diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform und sind persönlich, per Post, per Einschreiben, per Kurier oder im Wege elektronischer Kommunikation an die nachfolgend bestimmten Empfänger zu übermitteln, es sei denn, einzelne Regelungen dieses Vertrages bestimmen einen anderen Empfänger auf Seiten einer der Vertragsparteien. Im Falle von Erklärungen und Mitteilungen gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg:

Anschrift: Bezirksamt Altona, Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt,
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Jessenstraße 1-3, 22767 Hamburg.

Tel.: (040) 42811-6014

Email: stadt-und-landschaftsplanung@altona.hamburg.de

Im Falle von Erklärungen und Mitteilungen gegenüber der Marn & NGE G Objekt Rissen II GmbH & Co.KG:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Oder an einen anderen Empfänger oder eine andere Anschrift, die der einen Vertragspartei von der anderen Vertragspartei zuvor schriftlich mitgeteilt wurde.

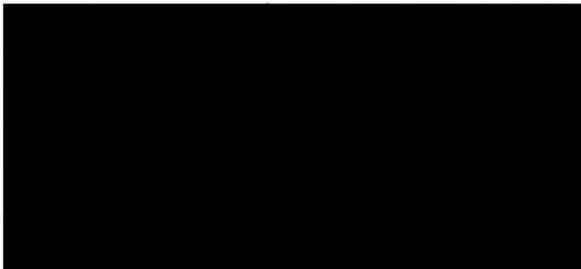
Gesetzliche Formvorschriften, insbesondere für Bauanträge (einschließlich Unterlagen), Genehmigungen und Bescheide, bleiben von dieser Vereinbarung unberührt.

- (2) Dieser Vertrag enthält zusammen mit seinen Anlagen sämtliche Vereinbarungen und Erklärungen der Vertragschließenden im Hinblick auf den Vertragsgegenstand. Er ersetzt alle früheren Übereinkommen, mündlichen oder schriftlichen Absichtserklärungen und anderen rechtsverbindlichen oder unverbindlichen Absprachen zwischen den Vertragsparteien in Bezug auf den Vertragsgegenstand. Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, einschließlich dieser Regelung, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (4) Die Überschriften in diesem Vertrag dienen lediglich der Übersichtlichkeit und berühren die Vertragsauslegung nicht.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche bzw. Streitigkeiten der Vertragsparteien aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Hamburg.

§ 18 Salvatorische Klausel

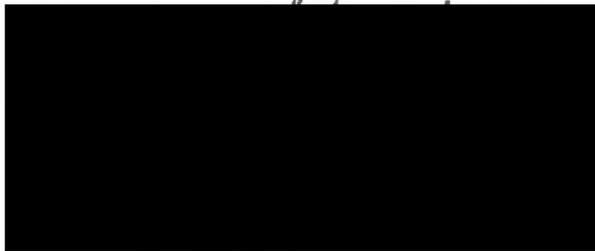
Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer oder mehrerer Regelungen dieses Vertrages lässt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages unberührt. Dasselbe gilt für den Fall, dass der Vertrag eine notwendige Regelung nicht enthält. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung oder zur Ausfüllung der Regelungslücke tritt die gesetzlich zulässige und durchführbare Regelung, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen, undurchführbaren oder fehlenden Regelung nach der Vorstellung der Parteien wirtschaftlich am nächsten kommt.

Für die Stadt Hamburg:

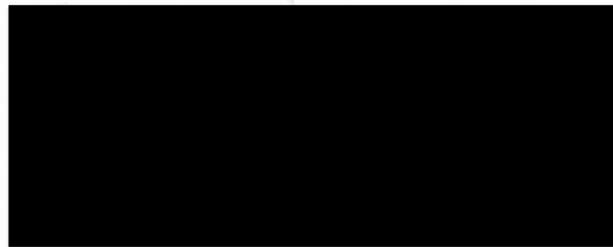


Bezirksamt Altona,
Leitung des Dezernats für Wirtschaft,
Bauen und Umwelt

Für die Vorhabenträgerin:



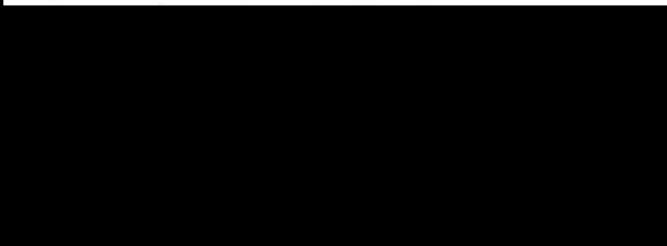
Marn & NGEK Objekt Rissen II
GmbH & Co. KG
Geschäftsführer



Bezirksamt Altona
Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt,
Leitung des Fachamtes Stadt- und
Bauen und Umwelt



Marn & NGEK Objekt Rissen II
GmbH & Co. KG
Geschäftsführer



Bezirksamt Altona, Rechtsamt,
Referentin für Rechtsangelegenheiten

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle
des Blattes Rissen Blatt 1495 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 29.08.1997. Haupt

Amtsgericht Hamburg-Blankenese

Grundbuch

von

Rissen

Band **33** Blatt **001495**

Dieses Blatt ist bei der Umstellung
gemäß § 70a GBVerf auf das Losblatt-
Grundbuch an die Stelle des bisherigen
Blattes mit der gleichen Bezeichnung
getreten.
Die im bisherigen Blatt enthaltenen
Rötungen sind schwarz, insbesondere
als schwarze Unterreichung, sicht-
bar.

Eingetragen am 23. Nov. 93

Jürgens

Vieder

Amtsgericht Hamburg Hanse

Grundbuch

von

Rissen

Band 33 Blatt 1495

Die Übereinstimmung des vorstehenden Inhalts dieses Bestandsverzeichnisses (dieser Abteilung) mit dem bloherigen Inhalt wird bescheinigt.

Hamburg, den 23. Nov. 93

[Signature]

Das Grundbuchblatt mit den Seiten 281 bis 300 ist aus dem aufgetrennten festen Band Nr. 73 des Grundbuches

von Rissen

vollständig hierher umgehftet worden.

Hamburg, den 28. Juni 1985

[Signature]

Dieses Blatt ist an die Stelle des jeweils 41. Blattes auf dem 33. Band des Grundbuches eingetragen worden.

Beziehen. Entschieden am 27. August 1988

[Signature]

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe	
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	q m ²
1	2	a	b	c/d	e	4		
(8)		Rissen		566	3	<p><u>Gebäude- und Freifläche</u> <u>Alte Sülldorfer Landstraße,</u> <u>östlich Alte Sülldorfer Landstraße 413</u></p> <p>Gebäude- und Freifläche Alte Sülldorfer Landstraße, östlich Alte Sülldorfer Landstraße 413</p> <p>Gebäude- und Freifläche Alte Sülldorfer Landstraße, nordwestlich Alte Sülldorfer Landstraße 409</p>	6	99
				6528			13	00
				6529				

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. d. Grundstücke		Zur lfd. Nr. d. Grundstücke	
5	6	7	8
8	<p>Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmitteilung vom 14.06.2016 (Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, ON 94) berichtet am 08.12.2016.</p> <p>Steinke</p>		
8	<p>Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmitteilung vom 28.09.2017 (Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, ON 97) berichtet am 10.10.2017.</p> <p>Steinke</p>		

7
01413917

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Sorte Nummer der Grundstücke im Grundbuch	Grundlage der Eintragung
1	Martin Johann Ladiges in Hamburg - Rissen	8	Für auf dem gezeichneten Blatt 95 eingetragene Eigentums- und Pachtrechte des Landes/ des in Eintragung am 27. August 1888/7 <i>Lieber Nachlass</i>
2	Kolon Anna Tapparina Ladiges geb. Kleinemann in Hamburg - Rissen	8	Auf Grund des Testaments des Ehepartners Ladiges vom 16. April 1888 an dessen Erbengemeinschaft in dem gerichtlichen Erbschaftsverfahren des Obergerichts Hamburg-Blankenese eingetragen am 3. August 1940. <i>Müller</i> <i>Kleinmann</i>
3a	Mäurer John Ladiges	8	Auf Grund des am 2. September 1852 und eingetragenen am 24. Februar 1853.
b	Witwe Amanda Böhme geborene Ladiges, beide in Hamburg - Rissen in Erbengemeinschaft		<i>Witwe Böhme</i> <i>Ladiges</i>
a ¹⁾	Francas Elise Ladiges geb. Armbrust	8	Anteil des verstorbenen John Ladiges ist übergegangen auf Francas Ladiges aufgrund des notariellen Testaments vom 1. Juli 1966 (URK Rolle 452/66 des Notars Dr. Krüger) sowie des Erbschaftsprotokolls vom 30. Mai 1968 (507 IV 268/45) des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese eingetragen am 23. September 1968. <i>Francas</i> <i>Armbrust</i>
4a	Francas Elise Ladiges geborene Armbrust.	8	Auf Grund des Erbscheins vom 16. Januar 1974 und des Berichtigungsantrages vom 31. Mai 1974 (GN 79) eingetragen am 2. Januar 1975. <i>Francas</i> <i>Armbrust</i>
b	Hanka Bertha Anna Lange geborene Böhme, - in Erbengemeinschaft -		
5	Hanka Bertha Anna Lange geborene Böhme	8	Auf Grund des Testaments vom 1. Juli 1966 und des Berichtigungsantrages vom 17. November 1974 (GN 80) eingetragen am 2. Januar 1975. <i>Hanka</i> <i>Böhme</i>
6	Firma Berendsohn Aktiengesellschaft, Hamburg	8	Aufgrund der Auflassung vom 31. Januar 1989 (GN 86) eingetragen am 31. Juli 1989. <i>Berendsohn</i> <i>Aktiengesellschaft</i>

Die Übereinstimmung des vorstehenden Inhalts dieses Bestandsverzeichnisses (dieser Abteilung) mit dem bisherigen Inhalt wird bescheinigt.
Hamburg, den 23. Nov. 93
Stensund *Vielhöfer*
Blatt 1495

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
7	Berendsohn Grundbesitz GmbH & Co. KG	8	Aufgrund der Auflassung vom 11.06.2014 (ON 92 in Blatt 1495) eingetragen am 31.07.2014.
8	Marn & NEEG Objekt Rissen II GmbH & Co. KG, Kiel -Amtsgericht Kiel HRA 8798 KI-	8	Jens Aufgrund der Auflassung vom 20.02.2017 (ON 98) eingetragen am 01.02.2018. Waage

01413918

3
2
1

1 laufende Nummer der Eintragungen	2 lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3 Lasten und Beschränkungen
1-6	gelöscht Bei Umstellung des Blattes neu gefaßt am 23. Nov. 93 <i>Stempel</i>	<i>Vidua</i>

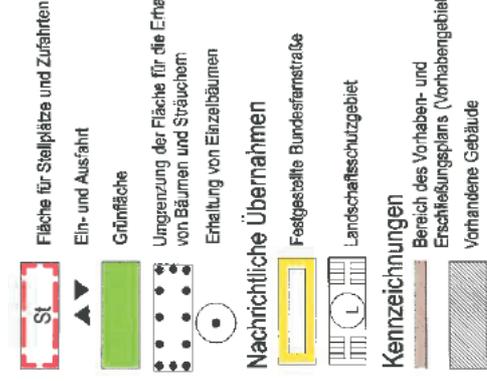
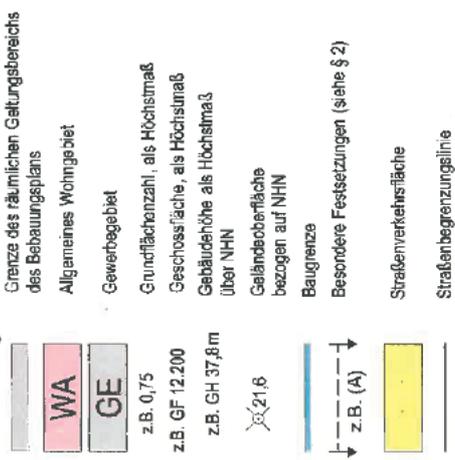
3
2
1

Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
7	8	<p>Auflassungsvormerkung für Marn & NGEK Objekt Rissen II GmbH & Co KG, Kiel -Amtsgericht Kiel HPA 8298 KI-; die Abtretung des Übertragungsanspruches ist ausgeschlossen; gemäß Bewilligung vom 16.06.2014 -URNr. 1609/2014 DI- Notar Dr. Robert Diekgräf in Hamburg (ON 93 in Blatt 1495) eingetragen am 13.06.2016.</p> <p>Jens</p>

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer d. Spalte 1		Laufende Nummer d. Spalte 1	
4	5	6	7
7	<p>Das Recht hat Rang nach Abteilung III Nr. 25; eingetragen am 31.05.2017.</p> <p>Meyer-Jark</p>	7	<p>Gelöscht am 01.02.2018.</p> <p>Waage</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurf Rissen 52

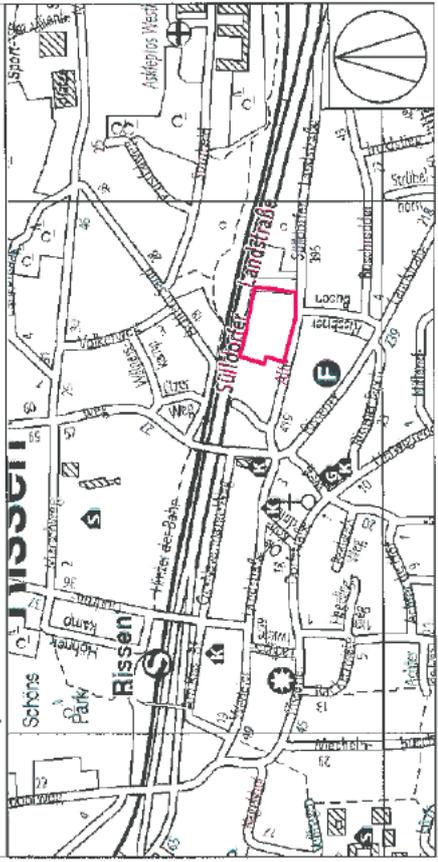
Festsetzungen



Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II der Verordnung über das Wasserschutzgebiet: Barmstedt vom 13. Februar 1990 (=MBO-Vbl. 1990, S. 17) (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1157, 1062).
 Längemaße und Höhenangaben in Metern.
 Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2017.
 Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan und es besteht ein Durchführungsvertrag zum Vorhabengebiet.

Übersichtsplan



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Rissen 52 - Entwurf
 (Anlage 1 zum Durchführungsvertrag)

Stand: 12.01.2018
 Maßstab 1 : 1000 (im Original)
 Ortsteil 227

Bezirk Altona



Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurf Rissen 52

Festsetzungen

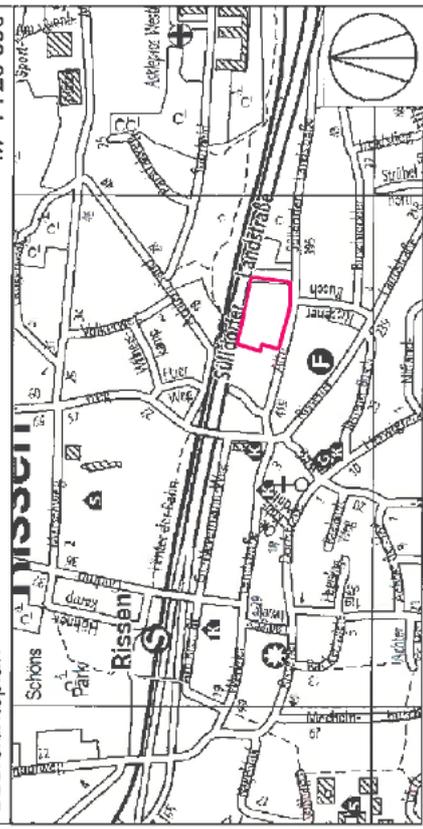
- WA** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- GE** Allgemeines Wohngebiet
- GE** Gewerbegebiet
- z.B. 0,75** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GF 12,200** Geschossfläche, als Höchstmaß
- z.B. GH 37,8 m** Gebäuhöhe als Höchstmaß über NHN
- 21/6** Geländeoberfläche bezogen auf NHN
- Beugengr.** Beugengrenze
- z.B. (A)** Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- Strassenverkehrsfläche** Straßenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie** Straßenbegrenzungslinie

- SI** Fläche für Stellplätze und Zufahrten
- Ein- und Ausfahrt** Ein- und Ausfahrt
- Grünfläche** Grünfläche
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen** Erhaltung von Einzelbäumen
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Freigelegte Bundesfernstraße** Freigelegte Bundesfernstraße
 - Landschaftsschutzgebiet** Landschaftsschutzgebiet
- Kennzeichnungen**
 - Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans (Vorhabenbezogen)** Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans (Vorhabenbezogen)
 - Vorhandene Gebäude** Vorhandene Gebäude
 - Strassenhöhe bezogen auf NHN** Straßenhöhe bezogen auf NHN

Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II der Verordnung über das Wasserschutzbereich; Baurechts vom 13. Februar 1990 (HmbVerordn. 1990, S. 17) Maßgebend ist die Baumartverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062).
 Liegenschafts- und Höhenangaben in Metern.
 Der Katasterauschnitt II (KAI-NIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2017.
 Zu diesem Bebauungsplan gehören ein Vorhaben- und Erschließungsplan und es enthält ein Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Übersichtsplan



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rissen 52 - Entwurf

(Anlage 1 zum Durchführungsvertrag)

Stand: 12.01.2018

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteil 227



V e r o r d n u n g

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52

(Anlage 7 zum Durchführungsvertrag)

Vom

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 08. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147) wird verordnet:

§ 1

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rissen 52 für das Gebiet zwischen der Sülldorfer Landstraße und der Alten Sülldorfer Landstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 227) wird festgestellt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Alte Sülldorfer Landstraße – West- und Südgrenzen des Flurstücks 3942, über das Flurstück 4991, Nordgrenze des Flurstücks 4991, über die Flurstücke 4989 (Sülldorfer Landstraße, B 431) und 4991, Ostgrenze des Flurstücks 5055 der Gemarkung Rissen.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche aus der Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im Gewerbegebiet sind selbstständige bauliche Anlagen für logistikrelevante Nutzungen wie zum Beispiel Lagerräumen, Warendurchgangs- und Umschlaglager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Verteilzentren sowie Kurier-, Express- und Paketdienstleister sowie solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Röstereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann. Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe und Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, diesen räumlich untergeordnet sind und nicht mehr als 50 m² Verkaufsfläche umfassen.
3. Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) nach §

8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) sowie Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 der BauNVO ausgeschlossen.

4. Im allgemeinen Wohngebiet darf eine Wohnnutzung erst aufgenommen werden, wenn die Bebauung des Gewerbegebiets vollständig errichtet ist.
5. Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der BauNVO ausgeschlossen.
6. Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
7. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,75 für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
8. Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume mitzurechnen.
9. Oberer Bezugspunkt für die maximale zulässige Gebäudehöhe ist die Attika. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
10. In den Baugebieten kann eine Überschreitung der Baumgrenzen für Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Kronen- und Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume und Gehölze nicht beeinträchtigt werden. Bei Vordächern, Balkonen und Erkern dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. An der nach Norden ausgerichteten Fassade des Gewerbebaukörpers ist im 2. Obergeschoss, entlang der gesamten Fassadenlänge, eine Überschreitung der Baumgrenze bis zu einer Tiefe von 1,5 m für Fluchtbalkone zulässig.

11. In den Baugebieten sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und im Garagengeschoss zulässig. Die Garagenzu- und -ausfahrt ist nur an der zeichnerisch festgesetzten Stelle zulässig.
12. An den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden ist über alle Geschosse 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 Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
13. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss einseitig nach Westen ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An der mit „(B)“ bezeichneten Westfassade sind im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss einseitig nach Osten ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An der mit „(C)“ bezeichneten Ostfassade ist im Erdgeschoss ein Laubengang mit nicht zu öffnenden Fenstern auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen.
14. Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets und den überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets sind entkoppelte Bodenplatten vorzusehen und die sich direkt berührenden Wände als geschlossene Gebäudeabschlusswände ohne Lüftungsöffnungen auszuführen. Im Gewerbegebiet sind Fenster oder Belichtungsöffnungen in den geschlossenen Gebäudeabschlusswänden, auf den Dächern sowie an den nach Westen und Osten gerichteten Fassaden nicht-öffenbar auszuführen.
15. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenzonen, Mulden und Rigolen zu versickern. Sollte eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, kann eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Regensiel in der Straße Alte Sülldorfer Landstraße nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.

16. Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronentraufbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
17. Ebenerdige Sandplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind somit Sträuchern oder Hecken einzugrünen, da sie sich von den öffentlichen Wegen nicht einsehbar sind. Im Gewerbegebiet sind die Stützmauern mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
18. In den Baugebieten sind die mit „(D)“ bezeichneten Dachflächen zu 80 vom Hundert (v.H.) der Fläche mit einem mindestens 12 cm starken und die mit „(E)“ bezeichneten Dachflächen zu 50 v.H. mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau auf einer Fläche von mindestens 12 m² mindestens 100 cm betragen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die für Terrassen, Wege, technische Dachaufbauten, Dachausstiege, Dachterrassen, Belichtungsöffnungen, Anlagen der Bel- und Entlüftung, Photovoltaikanlagen oder notwendige Windsog- und Brandschutzstreifen dienen.
19. Im Plangebiet sind an den nach Osten oder Westen gerichteten Außenwänden der Gebäude drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie drei Flachkästen als Quartiere für Fledermäuse in die Fassade zu integrieren oder anzubringen. An den nach Norden gerichteten Wänden sind zwei Koloniekästen für Sperlinge an geeigneten Stellen anzubringen. Zusätzlich sind drei Nistkästen für Dohlen fachgerecht an Bäumen anzubringen. Alle Nist- und Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Begründung zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52
(Alte Sülldorfer Landstraße)**

(Anlage 7 Durchführungsvertrag)

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	4
2. Grundlage und Verfahrensablauf	5
3. Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1 Raumordnung und Landesplanung	6
3.1.1 Flächennutzungsplan	6
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	6
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	6
3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltensverordnung	7
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen	7
3.2.4 Kampfmittelverdacht	7
3.2.5 Schutzgebiete	7
3.2.6 Baumschutz	8
3.2.7 Artenschutz	8
3.2.8 Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag	8
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	9
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	9
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	9
3.3.2.1 Lärmtechnische Untersuchung	9
3.3.2.2 Bodenuntersuchung	9
3.3.2.3 Oberflächenentwässerungskonzept	9
3.3.2.4 Baumgutachten	10
3.3.2.5 Artenschutzfachliche Untersuchung	10
3.3.2.6 Verkehrstechnische Stellungnahme	10
3.3.2.7 Verschattungsgutachten	10
3.4 Lage Plangebiet und Angaben zum Bestand	10
4. Umweltbericht	11
5. Planinhalt und Abwägung	11
5.1 Allgemeines Wohngebiet/ Gewerbegebiet	11
5.1.1 Beschreibung des Vorhabens	11
5.1.2 Art der baulichen Nutzung	15
5.1.3 Maß der baulichen Nutzung	19
5.1.4 Verschattungsuntersuchung	23
5.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	24
5.2 Verkehr	26
5.3 Ruhender Verkehr/ Garagengeschoss	27
5.4 Technischer Umweltschutz	28
5.4.1 Lärmimmissionen	28
5.4.2 Bodenschutz	35
5.5 Wasser	35
5.5.1 Oberflächenentwässerung	35

5.5.2	Schmutzwasserentwässerung	36
5.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	37
5.6.1	Baumschutz.....	37
5.6.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	39
5.6.3	Grundwasserschutz.....	41
5.6.4	Artenschutz	41
5.6.5	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	43
5.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	47
5.7.1	Bundesfernstraße.....	47
5.7.2	Landschaftsschutzgebiet.....	47
5.7.3	Wasserschutzgebiet.....	47
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	47
7.	Aufhebung bestehender Pläne	47
8.	Flächen- und Kostenangaben.....	48

1. Anlass der Planung

In Hamburg-Rissen und unmittelbar südlich der Bundesfernstraße 431, die hier vier-spurig und kreuzungsfrei ausgebaut ist, befindet sich an der Straße Alte Sülldorfer Landstraße Nr. 400 das Plangebiet. Hierbei handelt es sich um den in den 1980er Jahren eigens für den Werbe- und Geschenkartikelspezialisten Berendsohn AG geplanten Verwaltungs-, Produktions- und Logistikstandort. Für die Ansprüche der Firma Berendsohn AG ist ein großflächiges, hallenartiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 4.800 m² entstanden. Im Erdgeschoss befinden sich die Flächen für die Produktion, Hochregallager und Versandabteilung, während im 1. Obergeschoss ca. 2.000 m² Büro- und Verwaltungsfläche untergebracht sind.

Seit Ende der 1990er Jahre hat sich im Betrieb der Firma Berendsohn AG eine Umstrukturierung abgezeichnet, welche mit Zukäufen, Verlagerung und Outsourcing der Produktion, Lagerung und Versandtätigkeit einhergeht und seit 2004 zu einer deutlich reduzierten Auslastung der Betriebsflächen führt. Als Konsequenz dieser Entwicklung, hat die Firma Berendsohn AG ihre Produktions- und Logistikaktivitäten im Jahr 2013 nach Mecklenburg-Vorpommern verlagert. Bis heute sind Teile der Verwaltung am alten Standort verblieben. Die Verwaltungseinheiten nutzen ca. 350 m² des insgesamt 2.000 m² großen 1. Obergeschosses, während Allgemeinbereiche wie Kantine, Aufenthaltsräume, Toiletten und Großteile der Büros ohne Nachfrage sind. Die 2.500 m² im Erdgeschoss stehen aktuell leer.

In naher Zukunft ist auch eine vollständige Auflösung der Verwaltung geplant. So wird seit 2013 verstärkt nach einer gewerblichen Nachnutzung für den Gebäudebestand gesucht mit dem Resultat, dass bisher weder Logistikunternehmen noch Unternehmen anderer Branchen für eine Ansiedlung überzeugt werden konnten. Für das bislang erfolglose Anwerben möglicher Nachnutzer gibt es mehrere Gründe, die zum einen mit dem konkreten Standort des Plangebiets und zum anderen mit den baulichen Gegebenheiten zusammenhängen. Eine gewerbliche Nachnutzung, die mit Schwerlastlieferverkehr verbunden wäre, ist nur schwer mit der verkehrsberuhigten Straße (Alte Sülldorfer Landstraße) vereinbar und erschwert die Entscheidung für potentielle Nachnutzer. Eine weitere Hürde stellt die direkte Nachbarschaft zum, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld dar. Die Immobilie wurde als eine Einheit für die Firma Berendsohn AG gebaut, eine Teilung des Baukörpers oder eine Teilvermietung einzelner Flächen ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Ferner ist eine Nachfrage nach Produktions-, Lager-, Büro- und Verwaltungsflächen in dieser Kombination, wie sie bei der Immobilie der Firma Berendsohn AG vorherrscht, nicht mehr zeitgemäß.

Aufgrund der Lage an einer verkehrsberuhigten Straße und der Nähe zur Wohnnutzung in der Nachbarschaft eignet sich das Plangebiet grundsätzlich gut als Wohnstandort. Gleichwohl herrscht im Bezirk Altona und im Stadtteil Rissen ein Mangel an gewerblich zu nutzenden Flächen. Aufgrund fehlender Flächenpotenziale können neue gewerblich nutzbare Flächen im Bezirk Altona nur in geringem Umfang neu ausgewiesen werden. In Rissen nimmt die Dichte gewerblicher Flächen nach Westen zur Landesgrenze hin deutlich ab. Gleichzeitig besteht ein Bedarf an Gewerbeflächen, insbesondere für kleinteilige Betriebe und Handwerksbetriebe.

Vor diesem Hintergrund wurde für diesen Standort ein besonderes bauliches Konzept entwickelt, das die Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerblichen Flächenpotenzialen insbesondere für Handwerksbetriebe vorsieht. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Rissen 40 vom 06.12.1988 ist das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Da diese Gebietsfestsetzung eine Entwicklung von Wohnnutzungen nicht zulässt, ist eine Änderung des Bauplanungsrechts erforderlich.

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). Das Bebauungsplanverfahren wurde förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet, und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde vor dem 16. Mai 2017 durchgeführt, so dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 245 c BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden konnte, was in diesem Fall sachgerecht ist, weil die Planung abgeschlossen ist und die Abwägung auf Grundlage der bisherigen Vorschriften bereits stattgefunden hat. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzt. Ferner besteht kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, da ihm eine konkrete Planung einer Vorhabenträgerin (Vorhaben) zugrunde liegt. Bestandteil dieses Bebauungsplans ist ein „Vorhaben- und Erschließungsplan“, der das zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das Bezirksamt Altona, und der Vorhabenträgerin abgestimmte Vorhaben über die Errichtung von Wohngebäuden und einem Gewerbehof sowie den dazugehörigen privaten Frei- und Spielflächen konkret beschreibt und darstellt. Zur Vorhabenverwirklichung schließen das Bezirksamt Altona und die Vorhabenträgerin einen „Durchführungsvertrag“ gemäß § 12 Absatz 1 BauGB. Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten. Der Durchführungsvertrag wurde am **TT.MM.JJJJ** geschlossen. Der Durchführungsvertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 06/17 vom 12. September 2017 (Amtl. Anz. S. 1603) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 21. Juni 2016 (Amtl. Anz. S. 1091) am 06. Juli 2016 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung am 17.10.2017 (Amtl. Anz. S. 1778) in der Zeit vom 26.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 stattgefunden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt im Bereich des Plangebiets gemischte Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Es sind keine Änderungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Bereich des Plangebiets die Milieus „Verdichteter Stadtraum“ und „Gartenbezogenes Wohnen“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Nördlich des Plangebiets verläuft die Sülldorfer Landstraße als „Autobahn und autobahnähnliche Straße“. Im Verlauf der Straße Alte Sülldorfer Landstraße ist eine „Grüne Wegeverbindung“, die den Ortskern von Rissen mit dem östlich angrenzenden Bezirkspark „Rissener Kiesgrube“ verbindet, dargestellt.

Unmittelbar östlich angrenzend ist eine „Parkanlage“ im Zusammenhang mit einem „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind die Biotopentwicklungsräume 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ sowie 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen bei hohem Anteil an Grünflächen“ sowie die nördlich des Plangebiets verlaufende Sülldorfer Landstraße als „Autobahnen u.ä.“ dargestellt. Der östlich angrenzende Waldbestand wird als 8b „Nadelwälder und waldartige Flächen in Parks und auf Friedhöfen“ angesprochen. Das Landschaftsschutzgebiet ist bestandsgemäß gekennzeichnet.

Es sind keine Änderungen oder Berichtigungen des Landschaftsprogramms erforderlich.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Rissen 40 vom 06.12.1988 (HmbGVBl. S. 240), der das Baugebiet als Gewerbefläche (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei zwei zulässigen Vollgeschossen als Höchstmaß festsetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Flächenausweisung festgesetzt.

Es ist eine Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die linienförmig westlich und nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche verläuft. Die Breite dieser Fläche beträgt westlich der überbaubaren Grundstücksfläche 5 m, nordwestlich 10 m und nördlich 7 m.

Des Weiteren verläuft südöstlich im Baugebiet die Grenze eines Landschaftsschutzgebiets.

Für den westlichen Teilbereich des Plangebiets (Teilfläche des Flurstücks 3942) gelten besondere gestalterische Anforderungen. Demnach sind dort nur Dächer mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 55 Grad zulässig. Für die Dachdeckung sind Dachpfannen mit schiefergrauen oder roten Farbtönen zu verwenden, bei Putzbauten helle Farbtöne vorzusehen; bei Verblendung mit Vormauersteinen sind rote Ziegelsteine zu verwenden. Die Fenster sind kleinmaßstäblich zu gliedern; es sind keine liegenden Formate zu verwenden. Einfriedungen aus Sichtbeton, Betonwerkstein und Kunststoffen sind in diesem Bereich unzulässig.

3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltensverordnung

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Für das Plangebiet besteht keine städtebauliche Erhaltungsverordnung.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Im Fachinformationssystem Bodenschutz/ Altlasten, dem Altlastenhinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenverunreinigungen, Verdachtsflächen und/ oder Grundwasserschäden registriert.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Teile des Grundstücks das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen bei dem Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Baubeginn sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

3.2.5 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs (ca. 260 m²) unterliegt dem Landschaftsschutz. Es gelten die Beschränkungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Döckenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 365).

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Schutzzone II der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Boursberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. 1990, S. 17). Das Gebiet ist in einem förmlichen Verfahren nach § 37 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 festgesetzt worden.

3.2.6 Baumschutz

Für den Geltungsbereich – mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebiets - 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).

Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung, hier gelten die besonderen Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung.

3.2.7 Artenschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1302) zu beachten.

3.2.8 Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rissen 52 schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens. Bestandteil dieses Bebauungsplans ist ein „Vorhaben- und Erschließungsplan“, der das Vorhaben (siehe hierzu auch Kapitel 5), über die Errichtung von Wohngebäuden und einem Gewerbehof sowie den dazugehörigen privaten Frei- und Spielflächen konkret beschreibt und darstellt. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rissen 52 dargestellt. Das Vorhabengebiet umfasst das Flurstück 3942, einen Teilbereich des Flurstücks 4991, das Flurstück 5055 und die Flurstücksteile 5487-1, 5487-2, 5487-3, 5487-4, 5487-5, 5487-6 der Gemarkung Rissen. Das Vorhabengebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die Grundzüge des Vorhabens werden im Bebauungsplan festgesetzt, weitergehende Details zur Erschließung, Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie der baulichen Anlagen, landschaftsplanerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen etc. werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und über den Durchführungsvertrag gesichert. Die Darstellungen des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit den Regelungen im Durchführungsvertrag, spiegeln die zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Vorhabenträgerin abgestimmte städtebaulich-freiraumplanerische Planung wider, die innerhalb eines vereinbarten Zeitraums verbindlich umzusetzen ist.

Der zu diesem Bebauungsplan geschlossene Durchführungsvertrag regelt gemäß § 12 BauGB die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, die nicht Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, sowie die Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin. Der Durchführungsvertrag ist eine Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens im Sinne der §§ 30 und 33 BauGB.

Im Durchführungsvertrag sind u.a. folgende Regelungen/Verpflichtungen enthalten:

- Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan

- Umsetzung des Vorhabens in einem bestimmten Zeitraum
- Tragung der Planungs- und Erschließungskosten
- Mietpreisbindung für den Gewerbehof
- Aufnahme der Wohnnutzung erst nach Errichtung der gewerblichen Riegelbebauung
- Realisierung von neun kostengünstigen mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen
- Landschaftsplanerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen (u.a. Nistkästen, Baumunterhaltung, Grünpflege)
- Vertragsstrafen

Der Durchführungsvertrag kann nach Abschluss im Hamburgischen Transparenzportal öffentlich eingesehen werden.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Ein Programmplan ist für das Plangebiet nicht bekannt.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

3.3.2.1 Lärmtechnische Untersuchung

Im Februar 2017 wurde eine Schallimmissionsprognose in Bezug auf Verkehrs- sowie gewerbliche Geräusche durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung waren zum einen die durch den Verkehrslärm der benachbarten Straßen (insbesondere Bundesstraße 431 und Alte Sülldorfer Landstraße) und durch die nördlich des Plangebiets verlaufende S-Bahn-Trasse verursachten Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet. Zum anderen wurden die vom Plangebiet und dem Planvorhaben ausgehenden gewerblichen Geräuschemissionen und mögliche Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebiets untersucht. Dabei sind die Vorbelastungen durch die benachbarten gewerblich genutzten Flächen sowie die ebenfalls in der Nachbarschaft befindlichen und in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Wohngebiete (WA und WR) in der Untersuchung berücksichtigt worden.

3.3.2.2 Bodenuntersuchung

Im September 2014 wurde für die zukünftige Wohnbebauung eine zur orientierenden Baugrundbewertung erforderliche Baugrunduntersuchung durchgeführt und ein orientierender Schadstoffbericht erstellt.

3.3.2.3 Oberflächenentwässerungskonzept

Im Juni 2017 wurde ein Entwässerungskonzept für das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser erstellt.

3.3.2.4 Baumgutachten

Basierend auf dem Baumkataster aus dem Jahr 2015 liegt für das Plangebiet eine Baumbestandskartierung und -zustandsbeurteilung aus dem März 2016 vor.

3.3.2.5 Artenschutzfachliche Untersuchung

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzfachliche Untersuchung aus dem Januar 2017 für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse vor.

3.3.2.6 Verkehrstechnische Stellungnahme

Es liegt eine verkehrstechnische Stellungnahme mit Angaben zu dem planinduzierten Verkehr und zur äußeren Erschließung des Plangebiets aus dem Februar 2017 vor.

3.3.2.7 Verschattungsgutachten

Im März 2017 wurde eine Verschattungsstudie für das Plangebiet erstellt, in der die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnungssituation der Baukörper innerhalb des Plangebiets untereinander untersucht wurden.

3.4 Lage Plangebiet und Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rissen 52 liegt im Stadtteil Rissen, Ortsteil 227, er wird im Westen durch eine gewerbliche Nutzung (Kfz-Betrieb), im Norden durch die Bundesfernstraße 431, im Osten durch ein Waldgebiet und im Süden durch die Alte Sülldorfer Landstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 3942, 4991, 4989, 5055 der Gemarkung Rissen.

Das Vorhabengebiet umfasst das Flurstück 3942, einen Teilbereich des Flurstücks 4991, das Flurstück 5055 und die Flurstücksteile 5487-1, 5487-2, 5487-3, 5487-4, 5487-5, 5487-6 der Gemarkung Rissen. Das Vorhabengebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Das Flurstück 4989, das sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) befindet, wird mit der Darstellung als Bundesfernstraße (B431) im Sinne einer nachvollziehbaren und übersichtlichen Bauleitplanung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Das Vorhabengebiet wurde als Verwaltungs-, Produktions- und Logistikstandort genutzt. In dem zweigeschossigen Hauptgebäude sind Produktions- und Lagerhallen untergebracht, während der zweigeschossige Anbau als Teil des Komplexes der Verwaltungsnutzung dient. Insgesamt weist die Bebauung eine Fläche von ca. 4.800 m² auf. Der Betrieb hat im Jahr 2013 seine Produktions- und Logistikaktivitäten verlagert. Teile der Verwaltung sind bis heute im Plangebiet verblieben. Für die Verwaltungseinheiten werden noch ca. 350 m² des insgesamt 2.000 m² großen 1. Obergeschosses beansprucht, während die restlichen Flächen sowie das 2.500 m² große Erdgeschoss leer stehen.

Die Gebäude sind von einem dichten Baumbestand umgeben, von dem ein hoher Anteil als erhaltenswert erachtet wird. Dieser Baumbestand bildet gleichzeitig die visuelle und funktionale Grenze des Plangebiets. Der umlaufende Gehölzstreifen wird durch einen mächtigen, bis zu 20 m hohen Altbaumbestand aus der Leitart Eiche geprägt.

Zwischen den Gebäuden und dem Baumbestand befinden sich größtenteils Stellplätze sowie die Zufahrt zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße.

Das Grundstück ist mit Ausnahme des umlaufenden Gehölz geprägten Vegetationsstreifens durch Gebäude, Platz- und Wegeflächen vollständig versiegelt.

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

Das Geländere relief des bebauten Bereichs (Flurstück 5055) ist großflächig auf einem Höhenniveau von 24,60 m über Normalhöhenull (üNHN) verebnet. Die Alte Sülldorfer Landstraße fällt von Ost nach West auf einer Länge von rd. 150 m über 2,20 m ab. Der Höhenunterschied zwischen Bebauung und Straße wird über eine markante Böschung abgefangen. Die westliche Zufahrt zu den Stellplätzen ist als Rampe ausgebildet. Das im Westen liegende Flurstück 3942 weist einen Höhenunterschied von rd. 3 m auf. Die nördlich im Einschnitt verlaufende B 431 verläuft rd. 5 m tiefer als das Geländeneiveau. Im nördlichen Gehölzstreifen steigt das Gelände im Westen von 22,80 m üNHN nach Osten auf rd. 27,00 m üNHN an. Insgesamt bewegen sich die Geländehöhen im Plangebiet zwischen 21,60 m üNHN im Westen und rd. 27,00 m üNHN im Osten.

4. Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzt. Es wird mit dem Bebauungsplan auch 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 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1301) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484).

Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1301) zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Allgemeines Wohngebiet/ Gewerbegebiet

5.1.1 Beschreibung des Vorhabens

Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und sieht für das Plangebiet eine Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzungen vor. Hierfür wird eine Gliederung des Plangebiets vorgenommen: Zunächst wird eine gewerbliche Bebauung im nördlichen Teil des Plange-

biets errichtet, die eine schallschützende Funktion gegenüber dem aus Richtung Norden einwirkenden Verkehrslärm (S-Bahn und Bundesstraße 431) übernehmen kann. Im südlichen, zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße orientierten Teil des Plangebiets, sollen fünf Wohngebäude entstehen, die baulich unmittelbar an die Gewerbebebauung anschließen.

Gewerbehof für Handwerksbetriebe und Kleingewerbe

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist ein Gewerbehof für kleingewerbliche und handwerkliche Betriebe geplant. Dabei werden die Gewerbeflächen vertikal übereinander angeordnet. Es werden ca. 4.400 m² Bruttogeschossfläche mit zeitgemäßer Ausstattung neu geschaffen. Die lichte Raumhöhe soll im Erdgeschoss 4,30 m und in den Obergeschossen 3,20 m betragen, um vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen und individuelle Einbauten (Box-Office, Empore, Lager etc.) innerhalb der Mietflächen zu gestatten. Es ist beabsichtigt, eine flexible Einteilung der Flächen vorzunehmen. Der Hauptbaukörper des Gewerbehofs hat eine nutzbare Tiefe von ca. 11,40 m. Die vorgesehene Gebäudetiefe ermöglicht eine flexible Einteilung der Einheiten mit einer guten Belichtung.

Die Andienung des Gebäudes des Gewerbehofs sowie Liefervorgänge erfolgen ausschließlich von der Nordseite; aus Schallschutzgründen hat der Gewerbehof nach Süden, nach Westen und Osten und auf dem Dach keine offenbaren Fenster. Nicht-öffnbare Belichtungsöffnungen können vorgesehen werden.

Für die Dachfläche des Gewerbehofs ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Die Erschließung für Belieferung, (Kunden)dienstfahrzeuge und Mitarbeiter des Gewerbehofs erfolgt in Einrichtungsverkehr über eine Zufahrt am östlichen Rand des Plangebiets von der Straße Alte Sülldorfer Landstraße aus, eine nördliche Umfahrung des Gewerbehofs und eine Ausfahrt am westlichen Rand des Plangebiets zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße. Alle Geschosse des Gewerbehofs sind in Abstimmung mit der Handwerkskammer den Anforderungen von Handwerksbetrieben entsprechend ausgestaltet. Die Deckentraglasten betragen für das Erdgeschoss 1.500 Kg/m² und in den beiden Obergeschossen 1.000 Kg/m². Für die Erschließung der oberen Geschosse des Gewerbehofs sind Lastenaufzüge vorgesehen, die in der Dimension und Tragkraft (6 t für den großen Aufzug und 2 t für den kleinen Aufzug) den Anforderungen für gewerbliche Nutzungen entsprechen.

Die Miethöhe für die gesamte gewerblich genutzte Bruttogeschossfläche darf im Durchschnitt in den ersten 10 Jahren eine Nettokaltmiete von 8,00 €/m² nicht übersteigen. Dies wird über eine Regelung im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Standortwahl des Gewerbehofs im nördlichen Bereich des Plangebiets ist aus städtebaulichen Gründen erfolgt. Damit ein Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung an dieser Stelle überhaupt möglich wird, und das Gebot der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten wird, wurde die gewerbliche Nutzung entlang der B 431 angeordnet und hat eine lärmabschirmende Wirkung für die geplante Wohnnutzung. Die vorgesehene Ausrichtung ermöglicht auch einen ungestörten Gewerbebetrieb, da in Richtung Norden und zur B 431 hin keine schutzwürdigen Nutzungen vorhanden sind.

Wohnbebauung

Durch den Gewerbehof entsteht im Norden des Plangebiets eine geschlossene Bebauung, die eine schallschützende Funktion für den südlichen Teil des Plangebiets entfaltet.

Auf dem südlichen Teil des Grundstücks kann daher eine Wohnbebauung, in Form von fünf Nord-Süd gerichteten Gebäudezeilen, realisiert werden.

Die fünf Gebäude grenzen jeweils direkt an die südliche Gebäudeabschlusswand des Gewerbehofs. Indem sowohl bei den Wohngebäuden als auch beim Gewerbehof die sich direkt berührenden Wände jeweils als geschlossene Gebäudeabschlusswände ohne Lüftungsöffnungen ausgeführt und die unterschiedlich genutzten Gebäude auf entkoppelten Bodenplatten hergestellt werden, kann die Übertragung von Lärmimmissionen, Luftschall oder Erschütterungen ausgeschlossen werden.

Die Wohngebäude weisen drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf. Die Geschosse sind dabei leicht versetzt zueinander angeordnet. Der Zugang zu den Treppenhäusern erfolgt durch ein Sockelgeschoss, das von zwei sich zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße öffnenden Innenhöfen erschlossen wird. Im Sockelgeschoss werden in Teilbereichen ebenfalls Aufenthaltsräume für die darüber liegenden Wohnungen angeordnet (Maisonettewohnungen). Die Wohnnutzungen erstrecken sich damit über fünf Ebenen. Das Sockelgeschoss wächst einseitig in das erhöhte Gelände hinein und ist somit nur von einer Seite aus – auf der Seite der Erschließungshöfe – zu sehen.

Die Geschossfläche (städtebauliche Geschossfläche, ohne Loggien, Balkone, Auskragung im UG und ohne Dachterrassenflächen, jedoch einschließlich des Eingangsgeschosses im Sockel, des Staffelgeschosses sowie dem Garagengeschoss) der fünf Wohngebäude beträgt etwa 12.200 m². Die Wohnungsgrößen variieren von zwei bis vier Zimmern bzw. etwa 57 m² bis etwa 145 m². Ein Teil der Wohnungen ist als Maisonettewohnungen geplant.

Für das westlichste und östlichste Wohngebäude sind jeweils 13 Wohnungen vorgesehen. Das mittlere Wohngebäude beinhaltet 16 Wohnungen und wird von zwei Wohngebäuden mit je 15 Wohnungen umgeben. Damit entstehen im Rahmen des geplanten Vorhabens insgesamt 72 Wohnungen.

Begründung, Freiflächenkonzept

Im Rahmen der Planung sollen prägende Einzelbäume und Gehölzbestand in den Randbereichen des Plangebiets erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden. Besonders im Norden hat der Baumbestand eine prägende Wirkung und fungiert auch als optische Abschirmung zur B 431. Im östlichen Bereich markiert der Gehölzbestand den Randbereich des sich anschließenden Waldbestands im Landschaftsschutzgebiet. Im Bereich der westlichen Ausfahrt ist der Baumbestand auf einer Böschung ausgebildet, während parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße die Bäume mit Solitärcharakter auf einer überwiegend rasenbegrüntem Böschung stehen. Die genannten Bereiche bzw. die erhaltenswerten Bäume mit Solitärcharakter werden im Rahmen der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans in ihrem Erhalt gesichert. Im Bereich der Erschließungshöfe ist die Unterbringung von Kinderspielflächen möglich. Das Freiflächenkonzept sieht grüne Gartenhöfe mit Obst- und Ziergehölzen vor wie auch gepflasterte Erschließungshöfe mit einzelnen Großsträuchern und Rasenbeeten.

Erschließung und Stellplätze

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

Die Stellplätze für Wohn- und Gewerbenutzungen werden in einem gemeinsamen Garagengeschoss mit 75 Stellplätzen untergebracht, das sich im Sockelgeschoss der Wohngebäude befindet. Dabei sind 54 Stellplätze für die Wohnnutzung und 20 Stellplätze für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Durchfahrtsbreite der Tiefgarage muss für mindestens neun der gewerblich genutzten Stellplätze mindestens 2,50 Meter betragen. Mindestens acht der Stellplätze der Tiefgarage verfügen über marktübliche Ladeanschlüsse für Elektrofahrzeuge. Für alle Stellplätze in der Tiefgarage sind ausreichende Vorkehrungen (z.B. Anschlüsse, Kabeltrüben, Leerrohre, Durchbrüche) für einen späteren Einbau von Lademöglichkeiten vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt dieser Garage ist über die östliche Überfahrt vorgesehen.

Der Gewerbehof ist über eine Umfahrung erschlossen, die im Einrichtungsverkehr ausgebildet wird. Die Zufahrt befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze, die Ausfahrt an der westlichen Grundstücksgrenze. Es wird von rund 20 Lieferverkehrszufahrten (12 Kleintransporter, 8 Kfz-Schwerverkehr) und rund 30 Zufahrten von Betriebsfahrzeugen und Kunden (überwiegend Kleintransporter) pro Tag ausgegangen.

Die Andienung der Gewerbeeinheiten erfolgt ebenerdig an der Nordfassade des Gewerbehofs. Ausreichend große Gebäudeöffnungen für die Anlieferung werden über mehrere Rolltore sichergestellt.

Der Umfahrungsweg erhält im Bereich der Anlieferung nördlich des Gewerbehofs eine durchgängige Fahrgassenbreite von 6,90 m. Diese Breite ist unter Beachtung der Anforderungen der Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST) ausreichend, um eine Begegnung von zwei Lkw zu ermöglichen. Das Lkw-Bemessungsfahrzeug ist nach PLAST 2,50 m breit (inklusive Außenspiegel 3,0 m). Zudem wurde, gemäß den Angaben der PLAST, zu beiden Seiten der Fahrbahn jeweils ein Sicherheitsabstand von mindestens 0,30 m berücksichtigt.

Zusätzlich entstehen 25 öffentlich zugängliche, oberirdische Parkplätze für Besucher. Davon sind 10 Besucherparkplätze für die gewerbliche Nutzung in Längsaufstellung entlang der nördlichen Umfahrung des Gewerbehofs geplant. Für die Wohnnutzung sind 13 oberirdische Parkplätze entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie zwei weitere Parkplätze in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge vorgesehen.

An der westlichen Plangebietsgrenze sind zudem 15 Fahrradstellplätze geplant.

Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan über den Durchführungsvertrag

Bestandteil dieses Bebauungsplans ist ein „Vorhaben- und Erschließungsplan“. Zur Regelung der Vorhabenverwirklichung haben das Bezirksamt Altona und die Vorhabenträgerin zusätzlich einen „Durchführungsvertrag“ gemäß § 12 Absatz 1 BauGB geschlossen.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grundlage der BauNVO eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt – wie in diesem Fall z.B. ein Gewerbegebiet und ein allgemeines Wohngebiet –, ist gemäß § 12 Absatz 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem zum Bebauungsplan existierenden Durchführungsvertrag verpflichtet.

Daher gilt im Bebauungsplan im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung zusätzlich die folgende Regelung:

Vgl. § 2 Nummer 1: „Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin verpflichtet.“

Diese Einschränkung ist erforderlich, da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan neben dem Vorhaben, nicht alternativ auch andere Nutzungsarten zulassen darf. Andere Nutzungsarten können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen.

Ergänzende Nutzungen auf dem Flurstück Nr. 566

Kindertagesstätte

Das Wohnungsbauvorhaben löst einen Mehrbedarf an ca. 14 Kita-Plätzen aus, dem nicht durch bestehende Einrichtungen entsprochen werden kann. Aus räumlichen Gründen, u.a. aufgrund nicht gegebener ausreichend großer Außenspielflächen, ist die Anordnung einer Kindertagesstätte innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Die Vorhabenträgerin hat jedoch Zugriff auf ein unmittelbar südlich des Plangebiets geeignetes Grundstück (Flurstück 566) und beabsichtigt, auf dem westlichen Grundstücksteil eine KiTa mit ca. 90-95 Plätzen – davon ca. 45 Krippenplätze – in mehrgeschossiger Bauweise zu errichten. Die Realisierung der Kita auf dem südlichen Grundstück (Flurstück 566) wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Freien- und Hansestadt Hamburg gesichert.

Öffentlich geförderter Wohnraum

Zur Sicherung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg, insgesamt 29 kostengünstige Mietwohnungen zu errichten. Von diesen Wohneinheiten sollen 9 Wohnungen innerhalb des Plangebiets im festzusetzenden allgemeinen Wohngebiet und 20 Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen nach den geltenden Förderbestimmungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) außerhalb des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 auf dem Flurstück 566 der Gemarkung Rissen, welches ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin steht, errichtet werden.

Eine Verpflichtung zur Realisierung der neun innerhalb des Plangebiets zu errichtenden Wohnungen wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die Realisierung der außerhalb des Plangebiets für das Flurstück 566 zu errichtenden 20 Wohnungen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesichert.

5.1.2 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerblichen Flächen, insbesondere für Handwerksbetriebe und Kleingewerbe.

Die Bauflächen im Plangebiet werden daher als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 4 bzw. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in

der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) festgesetzt.

Gewerbegebiet

Die Festsetzung als Gewerbegebiet ist abgeleitet aus dem Bestand und dient der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für kleinteilige Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe.

Ein Planungserfordernis ergibt sich aus dem zurzeit im Bezirk Altona nicht ausreichenden Angebot an Gewerbeflächen, insbesondere für handwerkliche Betriebe und kleinere Gewerbebetriebe (kleine und mittlere Unternehmen, KMU). Es ist daher ein städtebauliches Ziel, das gewerbliche Flächenangebot nicht zu reduzieren.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine enge Nachbarschaft zwischen Wohnen und Arbeiten im Sinne einer Nutzungsmischung grundsätzlich wünschenswert und in einer verdichteten Großstadt wie Hamburg auch notwendig, um die verbleibenden Flächenreserven nachhaltig für die Innenentwicklung zu nutzen. Problematisch können in einem von Wohnen geprägten oder Nutzungsgemischten Umfeld jedoch vor allem solche Nutzungen sein, die ein starkes Schwerverkehrsaufkommen nach sich ziehen. Dies gilt in besonderer Weise dann, wenn ein gewerblich genutztes Grundstück, wie in diesem Fall, an einer überwiegenden Wohnstraße liegt. Die Alte Sülldorfer Landstraße hat seit Eröffnung der Ortsumgehung Rissen im Jahr 1984 Wohnstraßencharakter und verfügt über keine überörtlich verkehrliche Bedeutung mehr. Die Entwicklung bspw. eines Produktions- oder Logistikstandortes mit entsprechendem Schwerverkehrsaufkommen würde an dieser Stelle absehbare Nutzungs- und Immissionskonflikte hervorrufen.

Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52 vorgesehene gewerbliche Nutzung zielt auf die Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben des Kleingewerbes und des Handwerks ab. Durch die besondere Bauform des Gewerbehofs, der sich lediglich nach Norden hin öffnet und damit nur einseitig Emissionsorte aufweist, verbunden mit einer geschlossenen Gebäudekante des Gewerbehofs zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, kann eine nahezu uneingeschränkte gewerbliche Nutzung gewährleistet werden.

Es ist beabsichtigt, dieses wohnstandortnahe Gewerbegebiet für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zu entwickeln, die vor allem im handwerklichen Bereich auf einen gut erreichbaren Standort angewiesen sind. Im Hinblick auf eine attraktive, kundenorientierte Gestaltung des Gewerbehofs werden im festgesetzten Gewerbegebiet selbstständige bauliche Anlagen für logistikverwandte Nutzungen wie z.B. Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlaglager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Verteilzentren sowie Kurier-, Express- und Paketdienstleister ausgeschlossen. Selbstständige Lagerräume können durch den mit ihnen verbundene Verkehrsaufkommen zur Entstehung von Immissionskonflikten bei tragen, die mit der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet unvereinbar wären. Zudem sind diese Nutzungen in der Regel mit einer geringen Arbeitsplatzdichte verbunden und entsprechen nicht der Zielsetzung, in dem stadtnahen Gewerbegebiet eine hohe Arbeitsplatzdichte zu errichten. Im Sinne einer verträglichen Lösung und zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sieht der Bebauungsplan neben der Einschränkung für Betriebe mit starken Aufkommen an Lieferverkehr auch eine Einschränkung für geruchsintensive Betriebe wie zum Beispiel

Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Solche Betriebe benötigen Standorte mit entsprechenden Abständen zu Wohnnutzungen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind Ausnahmen zulässig, wenn eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.

Vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1: „Im Gewerbegebiet sind selbstständige bauliche Anlagen für logistikrelevante Nutzungen wie zum Beispiel Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlaglager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Verteilzentren sowie Kurier-, Express und Paketdienstleister, sowie solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Brotfabriken oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.“

Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordellen sowie bordellartigen Betrieben und Einzelhandelsbetrieben

Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2: „Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe und Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.“

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke würden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer baulichen Eigenart der städtebaulichen Struktur und Gestaltung des Gebiets entgegenstehen. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist auch erforderlich, weil das mit ihnen verbundene Verkehrsaufkommen Immissionskonflikte mit sich bringen kann. Zudem fügen sich Tankstellen sowohl aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs (Waschanlage, Tankstellenshop), als auch aufgrund ihres allgemeinen Erscheinungsbilds (großflächige Werbung, Preistafeln etc.) nicht in die hier gewollte städtebauliche und gestalterische Struktur ein.

Planungsziel ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Diese zeichnen sich im Vergleich zu Einzelhandelsbetrieben oder Bordellen/ bordellartigen Betrieben regelmäßig durch eine geringere Flächenproduktivität aus. Einzelhandelsbetriebe und Bordelle/ bordellartige Betriebe sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden, um die Funktion und Eigenart des Gewerbegebiets zugunsten von Betrieben des Handwerks und kleingewerblichen Betrieben zu sichern. Bei einer allgemeinen oder ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben oder Bordellen/ bordellartigen Betrieben könnte die gewünschte städtebauliche und arbeitsmarktbezogene Funktion des geplanten Gewerbegebiets gefährdet werden. Die uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben würde das Angebot geeigneter Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe reduzieren und durch Nachzieheffekte einen Strukturwandel des „klassischen“ Gewerbegebiets in ein einzelhandelsorientiertes Gewerbegebiet anstoßen. Aus diesem Grunde werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als sogenannter Annexhandel im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebe stehen. Die angebotenen Produkte müssen in eindeutigem Zusammenhang mit der vor Ort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Gütern und Waren stehen. Damit soll den Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, Erzeugnisse unmittelbar an Endkunden zu verkaufen. Eine Verkaufsfläche von 50 m² ist zu diesem Zweck ausreichend. Die Verkaufsflächen für den Annexhandel dürfen eine Größe von 50 m² nicht übersteigen. Die möglichen Einzelhandelsbetriebe bzw. Verkaufsräume sollen sich dem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb räumlich unterordnen, damit sichergestellt wird, dass der Betrieb überwiegend von Verarbeitung und Produktion und nicht durch Warenverkauf geprägt wird.

Vgl. § 2 Nummer 2 Satz 3: „Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, diesen räumlich untergeordnet sind und nicht mehr als 50 m² Verkaufsfläche umfassen.“

Ausschluss von Vergnügungsstätten und Betriebswohnungen

Für das Gewerbegebiet wird ein Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt, da sich das Gewerbegebiet aufgrund der eigenen Struktur und aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung für diese Nutzung nicht eignet. Der Ausschluss von Betriebswohnungen wird festgesetzt, da die als Gewerbegebiet festzusetzenden Teile des Plangebiets einer hohen Immissionsbelastung aus Verkehrslärm unterliegen.

Vgl. § 2 Nummer 3: „Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) sowie Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 der BauNVO ausgeschlossen.“

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen Fehlentwicklungen, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergehen, verhindert werden. Zu den Vergnügungsstätten zählen auch Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung (GewO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396), sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Der von Vergnügungsstätten ausgehende Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr führt zu Konflikten mit der im Umfeld vorhandenen und im Plangebiet gewünschten Wohnnutzung und vermindert sowohl die Wohnqualität als auch die Standortqualität für Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist generell gegeben, weil sich durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren lassen, so dass im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen oder Büros auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer

Verdrängung oder Nichtansiedlung der gewünschten Handwerksbetriebe führen und den gewünschten Gebietscharakter gefährden.

Aufgrund von z.T. an der Schwelle der Gesundheitsbelastung liegenden Vorbelastungen des nördlichen Plangebiets durch den Straßenverkehrslärm muss im Gewerbegebiet das ausnahmsweise zulässige Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung stellt eine Einschränkung für künftig neu anzusiedelnde Gewerbebetriebe dar. In der Abwägung werden jedoch die Belange des Gesundheitsschutzes höher gewichtet. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets und die Planungsziele werden durch den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen nicht berührt.

Allgemeines Wohngebiet

Die geplante gewerbliche Bebauung im Norden des Plangebiets hat eine schallschützende Funktion für den südlichen Teil des Plangebiets. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ist es erforderlich, dass diese Bebauung fertiggestellt ist, bevor eine Wohnnutzung in dem südlichen Plangebietsteil aufgenommen werden darf.

Vgl. § 2 Nummer 4: „Im allgemeinen Wohngebiet darf eine Wohnnutzung erst aufgenommen werden, wenn die Bebauung innerhalb des Gewerbegebiets vollständig errichtet ist.“

Mit der Festsetzung des südlichen Plangebiets als allgemeines Wohngebiet wird die Struktur der von Wohnnutzung geprägten Nachbarschaft und die Lage des Plangebiets an der verkehrsberuhigten Straße Alte Sülldorfer Landstraße aufgenommen.

In allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden regelhaft auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. auch Kindertagesstätten) allgemein zulässig, sodass auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben und im Gebiet wohnungsnah Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden können.

Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, d. h. „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vgl. § 2 Nummer 5: „Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der BauNVO ausgeschlossen.“

Der Ausschluss dieser Nutzungen wird festgesetzt, um Konflikte mit der geplanten und der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die maximal zulässige Geschossfläche (GF) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Durch ein kompaktes städtebauliches

Konzept wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen.

Anstelle einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen multipliziert mit der Anzahl der Vollgeschosse eine Geschossfläche (GF) als Höchstmaß in m^2 festgesetzt. Damit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die in der Planung vorgesehenen Geschossflächen und Kubaturen möglichst genau umzusetzen. Die städtebauliche Geschossfläche beinhaltet gemäß § 20 Absatz 4 BauNVO nicht die Flächen von Loggien, Terrassen und Balkonen.

Im Sinne einer genauen Definition der Gebäudehöhen wird anstelle der Festsetzung von Vollgeschossen die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Eine genaue Definition von Gebäudehöhen kann durch die Festsetzung von Vollgeschossen nicht erreicht werden, da dadurch die Höhe der Vollgeschosse nicht eindeutig bestimmt ist.

Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete unterschritten.

Die Grundfläche des Gewerbebaukörpers beträgt ca. $1.480 m^2$. Bei der Anrechnung der versiegelten Flächen für die Zufahrten, Wege, Besucherparkplätze sowie Müll- und Fahrradabstellplätze ergibt sich eine Versiegelung von insgesamt ca. $3.450 m^2$, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan im Gewerbegebiet ermöglicht werden soll. Das Maß der Gesamtversiegelung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO liegt mit 0,97 oberhalb der über die Regelung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO für Gewerbegebiete theoretisch möglichen Überschreitung von 0,75. Um die besonderen planerischen Absichten des Vorhaben- und Erschließungsplans Rechnung zu tragen, wird gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO eine von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung getroffen. Das besondere städtebauliche Konzept, mit der sogenannten back-to-back-Lösung, erfordert eine Andienung der Gewerbehöfe von der nördlichen Seite. Die Andienung erfolgt daher über die vorgesehene Umfahrung, die auch zur Erschließung der Besucherparkplätze erforderlich ist. Mit der back-to-back-Lösung und Erschließung der Gewerbehöfe von Norden, werden insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Es wird daher festgesetzt, dass für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden darf.

Hierbei ist zu beachten, dass im Norden des Plangebiets ca. $1.260 m^2$ des Vorhabengrundstücks nicht als Bauland, sondern als private Grünfläche festgesetzt und somit bei der Berechnung der GRZ nicht einbezogen werden. Bei einer Anrechnung der festgesetzten Grünfläche würde die Gesamtversiegelung 0,7 betragen. Die Gesamtversiegelung im nördlichen Plangebiet liegt damit bei einem Maß, das für Gewerbegebiete üblich ist.

Vgl. § 2 Nummer 6: „Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht für das Gewerbegebiet eine maximal zulässige Geschossfläche von $4.400 m^2$.

Um die besonderen Ansprüche von Gewerbehofnutzern abbilden zu können, ist im Erdgeschoss eine lichte Raumhöhe von bis zu 4,30 m vorgesehen. Die zwei oberen Geschosse haben eine lichte Höhe von jeweils 3,20 m. Insgesamt wird im Bereich der Gewerbehöfe, inklusive der Attika, eine Gesamtgebäudehöhe von 35 m üNNH erreicht. Bei einer Geländehöhe von 21,6 m entspricht dies einer relativen Gebäudehöhe von 13,4 m.

Allgemeines Wohngebiet

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 festgesetzt. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit überschritten. Die Überschreitung begründet sich mit der planerischen Entscheidung, große Teile des Vorhabengrundstücks als private Grünfläche festzusetzen und damit bei der Berechnung der GRZ nicht einzubeziehen. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen auf dem Vorhabengrundstück werden in einem angemessenen Umfang Freiflächen zur wohnungsbezogenen Erholung und zur Begrünung nachgewiesen.

Die Grundfläche der Wohnbaukörper (inklusive der Flächen für Terrassen) beträgt ca. 4.040 m². Bei der Anrechnung der versiegelten Flächen für die Zufahrten und Zuwegungen ergibt sich eine Gesamtversiegelung von ca. 5.130 m², die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan im allgemeinen Wohngebiet ermöglicht werden soll. Das Maß der Gesamtversiegelung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO liegt mit 0,9 oberhalb der über die Regelung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO theoretisch möglichen Überschreitung von 0,8. Um die besonderen planerischen Absichten des Vorhaben- und Erschließungsplans Rechnung zu tragen, wird ähnlich wie im Gewerbegebiet, gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO eine von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung getroffen. Es wird festgesetzt, dass für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,75 bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden darf.

Der hohe Versiegelungsgrad ist vor dem Hintergrund der planerischen Entscheidung zu betrachten, dass im Süden Teile des Vorhabengrundstücks ca. 1.540 m² nicht als Bauland, sondern als private Grünfläche festgesetzt und somit bei der Berechnung der GRZ nicht einbezogen werden. Bei einer Anrechnung der festgesetzten Grünfläche, würde die GRZ für die Gesamtversiegelung 0,7 betragen. Damit kann die hier festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis zu 0,9 relativiert werden. Die Gesamtversiegelung im südlichen Plangebiet liegt damit bei einem Maß, das für Wohngebiete üblich ist.

Vgl. § 2 Nummer 7: „Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,75 für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“

Die festgesetzte Geschossfläche wurde aus dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept des Funktionsplans ermittelt. Die festgesetzte zulässige Geschossfläche beträgt in der Summe 12.200 m², rechnerisch würde dies einer GFZ von 2,2 (Flächen der Sockel- und Staufelgeschosse sowie des Garagengeschosses mit einbezogen) entsprechen.

Die Obergrenze des § 17 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet in Bezug auf die GRZ und die theoretisch ermittelte GFZ überschritten.

Die Überschreitung der Dichtewerte nach § 17 BauNVO ist städtebaulich vertretbar und aus städtebaulichen Gründen gewünscht

- um ein städtebauliches Konzept mit hohem architektonischem Niveau zu verwirklichen, das sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung auch der Umgebung auswirken wird,
- um die städtebauliche Leitlinie des flächensparenden Bauens zu verwirklichen und um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche (flächensparendes Bauen) kann die bauliche Nutzung von Außenbereichen vermindert werden. Damit wird die Vorschrift des § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, planungsrechtlich umgesetzt.

Im unmittelbaren Umfeld erfolgt ein Ausgleich durch

- die Schaffung hochwertiger privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen,
- die Gestaltung von geschützten Außenwohnbereichen für die Bewohner, da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorwiegend in einem Garagengeschoss vorgesehen ist,
- die Begrünung der nicht überbaubaren Dachfläche des Garagengeschosses und die extensive Begrünung der Gebäudedachflächen.

Diese mildernden und ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend vermieden werden.

Zur Erreichung des städtebaulichen Ziels, die in der Planung vorgesehenen Geschossflächen und Kubaturen möglichst genau umzusetzen, wird gemäß § 20 Absatz 3 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) im Zusammenhang mit der Festsetzung der absoluten Geschossfläche zudem festgesetzt, dass Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen, d.h. insbesondere in Staffelgeschossen, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind.

Vgl. § 2 Nummer 8: „Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume mitzurechnen.“

Aus städtebaulichen Gründen soll ferner die Gesamthöhe der Gebäude genau definiert werden. Hintergrund dieser Festsetzung ist der im Bestand vorhandene Höhenunterschied der Topographie, der durch gezielte Bodenaufschüttungen ausgeglichen werden soll. Zur Erreichung einheitlicher Gebäudehöhen infolge der Bodenaufschüttungen und im Sinne der Einfügung in das von Zweigeschossigkeit geprägte Umfeld wird somit gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Absatz 1 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) eine Festsetzung der Gebäudehöhen als Höchstmaß vorgesehen. Für die Wohnbebauung werden je Geschoss 3 m vorgesehen, wodurch zeitge-

mäße und adäquate Raumhöhen erreicht werden sollen. Mit den geplanten Raumhöhen wird im Bereich der Wohnbaukörper, inklusive des Staffageschosses, ein Höchstmaß von 37,8 m üNNH erreicht. Bei einer Geländehöhe von 21,6 m entspricht dies einer relativen Gebäudehöhe von 16,2 m.

Technische Aufbauten (z.B. Haustechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie etc.) sind über die festgesetzten Gebäudehöhen hinaus um bis zu 1,5 m zulässig.

Vgl. § 2 Nummer 9: „Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Attika. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.“

Die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von technischen Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m dient der Sicherung der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung.

5.1.4 Verschattungsuntersuchung

Im Rahmen einer Verschattungsuntersuchung wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnungssituation simuliert. Da aufgrund der großen Abstände der geplanten Bebauung zu benachbarten Bestandsbauten keine negativen Auswirkungen auf die Gebäude außerhalb des Plangebiets zu befürchten sind, wurde im Rahmen der Untersuchung ausschließlich die Verschattung der geplanten Gebäude untereinander untersucht.

In Ermangelung verbindlicher, gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien wurde für die Verschattungsstudie die DIN 5034-1 (Ausgabe 07/2011, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin; Auslegestelle: Friede- und Hansstadt Hamburg, Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung), als Orientierungswert herangezogen. Nach der DIN 5034-1 gilt ein Gebäude als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche, d.h. am 21. März bzw. 21. September, mindestens vier Stunden beträgt. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt werden, soll die Besonnungsdauer am 17. Januar eines Jahres mindestens eine Stunde betragen. Maßgeblich ist die Mitte des Fensters, wobei es ausreicht, wenn je Wohnung ein Raum besonnt ist.

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

Planerisches Ziel ist es, die Orientierungswerte der DIN 5034-1 für alle Wohnungen einzuhalten. Für den 17. Januar kommt die Verschattungsstudie zu dem Ergebnis, dass alle 72 Wohneinheiten im Plangebiet die angestrebte einstündige Besonnung gemäß DIN 5034-1 erreichen.

Für den 21. März kommt die Verschattungsuntersuchung zu folgenden Ergebnissen: Zwar unterschreiten insgesamt 21 Wohneinheiten die Vorgabe einer vierstündigen Besonnung. Eine zweistündige Besonnung (Rechtsprechung des OVG Berlin) wird jedoch für jede Wohneinheit erreicht. Von den genannten 21 Wohneinheiten sind zehn Wohneinheiten mindestens 120 Minuten, fünf Wohneinheiten mindestens 150 Minuten,

vier Wohneinheiten mindestens 180 Minuten und zwei Wohneinheiten mindestens 210 Minuten besonnt. Die restlichen Wohneinheiten sind am 21. März länger als 240 Minuten besonnt und entsprechen somit den Zielvorgaben der DIN 5034-1.

Vor dem Hintergrund, dass die Vorgaben für den 17. Januar in allen Wohneinheiten eingehalten werden und 51 Wohneinheiten am 21. März mehr als vier Stunden besonnt werden, ist die Bebauung in der geplanten Form in Bezug auf die Verschattung der Baukörper untereinander vertretbar. Der geringe Anteil an Wohneinheiten, der am 21. März weniger als vier, aber mehr als zwei Stunden besonnt wird, ist darin zu begründen, dass alternative Anordnungsmöglichkeiten der Baukörper aufgrund der Lärmquellen aus dem nördlichen Bereich des Plangebiets (Gewerbehof und Verkehrslärm) eingeschränkt sind. Im Sinne der Realisierung der wohnungspolitischen Ziele der Freien und Hansestadt Hamburg und zur Ausführung des besonderen baulichen Konzepts, das die Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerblichen Flächenpotenzialen insbesondere für Handwerksbetriebe vorsieht, ist die geringfügige Unterschreitung der Besonnungszeit für den 21. März, auch in Würdigung der Entscheidung des OVG Berlin, vertretbar.

5.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den neu zu bebauenden Teil des Baugebiets werden Baugrenzen festgesetzt, die sich eng an dem Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Damit sollen die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans städtebaulich weitgehend gesichert werden. Auch die Lage der Staffelgeschosse wird durch Baugrenzen festgelegt.

Aus der Planung ergeben sich an einigen wenigen Stellen des Plangebiets Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 43), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63) die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden. Konkret erfolgt eine Abstandsflächenunterschreitung an den folgenden Bereichen:

- im allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Erschließungshöfe wird die vom Garagengeschoss aufgelöste Abstandsfläche durch den Gebäudeknick der Wohnbaukörper jeweils um 0,28 m unterschritten
- im allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Erschließungshöfe wird die vom Gewerbehof aufgelöste Abstandsfläche durch die direkt an den Gewerbehof anschließende Fassade der Wohnbaukörper um 0,44 m unterschritten
- im Gewerbegebiet im Anschluss an die Erschließungshöfe des allgemeinen Wohngebiets wird die von den direkt an dem Gewerbehof anschließenden Wohnbaukörper aufgelöste Abstandsfläche, durch die Bebauung des Gewerbehofs um 0,64 m unterschritten
- im Bereich der östlichen Umfahrung löst die Umfahrungsmauer eine Abstandsfläche in Richtung des mit einer Grünfläche versehenen Flurstücks 2515 der Gemarkung Rissen aus.

Diese geringfügigen Abstandsflächenunterschreitungen, die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden, sind ohne negative städtebauliche Auswirkungen oder im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar einzustufen. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein besonderes bauliches Konzept zugrunde, das eine Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerbli-

chen Flächen für Handwerksbetriebe vorsieht. Die fünf Nord-Süd gerichteten Wohnungen grenzen jeweils direkt an die südliche Gebäudeabschlusswand des Gewerbehofs. Die sich direkt berührenden Wände der Wohngebäude und des Gewerbehofs sind jeweils als geschlossene Gebäudeabschlusswände ohne Lüftungsöffnungen ausgeführt, um im Sinne der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Übertragung von Lärmemissionen und Erschütterungen zu vermeiden. Alternative Anordnungsmöglichkeiten der Baukörper sind aufgrund der Lärmquellen aus dem nördlichen Bereich des Plangebiets (Gewerbehof und Verkehrslärm) eingeschränkt. Gleichwohl wird eine ausreichende Besonnung der Wohngebäude gemäß DIN 5034-1 – auch vor dem Hintergrund der geringfügigen Unterschreitung der Abstandsflächen – im Rahmen der Verschattungsstudie nachgewiesen. Demnach wird trotz der genannten Unterschreitung der Abstandsflächen und im Hinblick auf das besondere städtebauliche Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – eine Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit Gewerbeflächen zu ermöglichen – die angemessene Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten Nutzungen gewährleistet.

Des Weiteren löst die Umfassungsmauer im Bereich der östlichen Umfassung theoretisch eine Abstandsfläche aus, da sie eine Höhe von über 2 m aufweist. Da diese Umfassungsmauer u. a. eine Schutzfunktion vor der Gefälle des Nachbargrundstücks mit der Flurstücknummer 2515 der Gemarkung Rissen hat und sich zudem auf dem östlichen Grundstück eine grüne Freifläche befindet, wird die theoretisch auszulösende Abstandsfläche für die Stützmauer nicht in Betracht gezogen.

Die Planung sieht vor, dass die Wohnungen insbesondere zu den Lärmabgewandten Ost- und Westseiten der Wohngebäude Terrassen, Balkone oder Loggien erhalten. Dafür wird gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBBl. I S. 3 787) durch die textliche Festsetzung im Bebauungsplan ein kleiner Spielraum in den genannten Bereichen gelassen. Es wird festgesetzt, dass in den Baugebieten eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m und eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig ist. Für Vordächer, Balkone und Erker dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für sogenannte Fluchtbalkone. Der Funktionsplan sieht für die nördliche Fassade des Gewerbehofs entlang des 2. Obergeschosses und über die gesamte Fassadenfront eine ca. 1,50 m tiefe Brüstung vor, die als Fluchtweg dient. Damit wird für die Fluchtbalkone gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Absatz 2 Satz 3 eine weitere Ausnahme für die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen vorgesehen. Demnach ist es in einzelnen Fällen möglich, auch mit Gebäudeteilen von nicht nur geringfügigem Ausmaß von der Baugrenze zu treten.

Vgl. § 2 Nummer 10: „In den Baugebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Kronen- und Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume und Gehölze nicht beeinträchtigt werden. Bei Vordächern, Balkonen und Erkern dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. An der nach Norden ausgerichteten Fassade des Gewerbebaukörpers ist im 2. Obergeschoss, entlang der gesamten Fassadenlänge, eine Über-

schreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,5 m für Fluchtbalkone zulässig.“

Mit der Festsetzung soll eine architektonische Gliederung der Außenwände ermöglicht und ein gewisser Gestaltungsspielraum für Außenwohnräume, Balkone, Erker und Terrassen eröffnet werden. Zudem ist diese Festsetzung erforderlich, um zeitgemäße Wohnungsgrundrisse zu ermöglichen, zu denen auch die Schaffung von angemessenen privaten Freiräumen (Terrassen und Balkone) gehören.

Im gesamten Plangebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da mit Baukörperfestsetzungen in Form von Baugrenzen in allen Teilgebieten ein relativ klarer Baukörper ausgewiesen wird.

5.2 Verkehr

Verkehrsuntersuchung

Die Verkehrsbelastung, die aus dem Plangebiet Rissen 52 zukünftig zu erwarten ist, wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens prognostiziert.

Durch die neuen Nutzungen des Erschließungsgebiets wird der Verkehr auf der Straße Alte Sülldorfer Landstraße, westlich der Erschließung, mit rund 150 Kfz/24 h (Querschnitt) um rund 5 % zunehmen. Östlich des Gebiets sind Zunahmen von rund 230 Kfz/24 h (Querschnitt) zu erwarten. Dies entspricht einer Zunahme von rund 8 %. Verkehrszunahmen von weniger als 10 % liegen noch innerhalb der täglich auftretenden Verkehrsschwankungen und sind im täglichen Verkehrsfluss kaum spürbar. Auswirkungen auf die Verkehrsqualität sind nicht zu erwarten.

In den nahegelegenen signalisierten Knotenpunkten Alte Sülldorfer Landstraße/ Rissener Landstraße, Sülldorfer Brooksweg/ Rissener Landstraße und Sülldorfer Landstraße Sülldorfer Brooksweg wird sich der Verkehr im angrenzenden Straßennetz verteilen. In den maßgeblichen Spitzenstunden werden sich die Verkehre in einzelnen Verkehrsströmen um maximal ein Fahrzeug in jedem 3. Signalumlauf erhöhen. Diese Erhöhung liegt innerhalb der täglich auftretenden Belastungsschwankungen und ist qualitativ nicht spürbar.

Verkehrsflächen, Überfahrten

Die Fahrbahn und die Gehwegfläche der Straße Alte Sülldorfer Landstraße werden bestandsgemäß in den Bebauungsplan übernommen.

Das Plangebiet wird über vier Überfahrten an die Alte Sülldorfer Landstraße angebunden:

- Die östliche Überfahrt dient der Ein- und Ausfahrt der gemeinsamen Garage des Wohnungsbaus und der gewerblichen Nutzungen sowie als Einfahrt für die nördliche Umfahrung / den Erschließungsweg des Gewerbehofs und als Einfahrt für die im Nordwesten des Plangebiets gelegenen Besucherparkplätze des Wohnungsbaus,

- die westliche Überfahrt dient der Ausfahrt der nördlichen Umfahrung / des Erschließungswegs des Gewerbehofs und Ausfahrt für die im Nordwesten des Plangebiets gelegenen Besucherparkplätze des Wohnungsbaus,
- die beiden mittleren Überfahrten erschließen weitere Besucherparkplätze des Wohnungsbaus und sind als Feuerwehrezufahrten für den Wohnungsbau erforderlich.

5.3 Ruhender Verkehr/ Garagengeschoss

Um die privaten Freiflächen des Plangebiets nicht durch Stellplätze und Garagen zu beeinträchtigen, zur Sicherung der Wohnruhe im Plangebiet und zur Ermöglichung eines quantitativ ausreichenden Grünanteils auf den Grundstücken, wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass Stellplätze in den Baugebieten nur in innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (Besucherparkplätze) sowie im Garagengeschoss (private Stellplätze) zulässig sind. Mit der Unterbringung der privaten Stellplätze in einem Garagengeschoss sollen die ohnehin sehr knappen Freiflächen im Baugebiet von ebenerdigen Stellplätzen freigehalten und größere Anteile offener Bodenflächen erhalten bleiben.

Vgl. § 2 Nummer 11: „In den Baugebieten sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und im Garagengeschoss zulässig. Die Garagenzu- und -ausfahrt ist nur an der zeichnerisch festgesetzten Stelle zulässig.“

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht vor, eine Garage mit ca. 75 Stellplätzen zu errichten. Davon sind 55 Stellplätze für die Wohnnutzung und 20 Stellplätze für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Im Eingangsbereich der Garage sind neun der insgesamt 20 gewerblichen Stellplätze für Kleintransporter vorgesehen. Dieser Bereich der Garage hat aufgrund der Höhe gängiger Kleintransporter eine Durchfahrts Höhe von 2,50 m. Das Garagengeschoss ist für die Bewohner des allgemeinen Wohngebiets sowohl in der Tages- als auch in der Nachtzeit über die östliche Zu- und Abfahrt zugänglich. Gewerblicher Verkehr ist im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) ausgeschlossen, um einen ausreichenden Schutz des der östlichen Zufahrt gegenüberliegenden reinen Wohngebiets zu gewährleisten. Eine entsprechende Regelung wird im Rahmen des Durchführungsvertrags mit der Freien und Hansestadt Hamburg festgehalten. Die bauliche Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrt wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Für Besucher des Gewerbehofs werden zehn öffentlich zugängliche Parkplätze entlang der nördlich des Gewerbehofs verlaufenen Umfahrung angeordnet.

Gemäß Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST) wird bei der Erschließung oder Verdichtung von Wohngebieten die Herstellung von 20 Parkständen pro 100 Wohneinheiten im Straßenraum empfohlen. Im Rahmen der Vorhabenplanung sind für die Wohnnutzung 13 oberirdische Parkplätze entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie zwei weitere Parkplätze in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge vorgesehen. Nach Untersuchung mehrerer Varianten zur Unterbringung der erforderlichen Besucherparkplätze für die Wohnnutzung hat sich die vorliegende Variante als zweckdienlichste Lösung herausgestellt. Eine Unterbringung der Besucherparkplätze für das Wohnen im vorderen, dem Wohnen zugeordneten Grundstücksbereich (Flurstücksteile

des Flurstücks 5487) ist nicht möglich, da dem Baumerhalt in diesem Bereich ein höheres Gewicht zugemessen wird.

5.4 Technischer Umweltschutz

5.4.1 Lärmimmissionen

In urbanen Verdichtungsräumen wie Hamburg sind situationsbedingt erhebliche Lärmvorbelastungen vorhanden, welche die Planung von auch der Wohnnutzung dienenden Gebieten erschweren. Auch das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärmimmissionen bereits vorbelasteten Siedlungsbereich.

Es ist das Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg, durch Maßnahmen wie die Innenentwicklung mit Grund und Boden sparsam umzugehen. In dicht besiedelten Gebieten wird es häufig nicht möglich sein, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen oder Betrieben schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Auch wenn solche potenziellen Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges häufig durch Immissionen von benachbarten Verkehrswegen oder bestehenden Nutzungen vorbelastet sind, kann jedoch ein berechtigtes Interesse bestehen, neue Baugebiete auszuweisen, um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern.

Im vorliegenden Fall wird das Planungsziel verfolgt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche für ein besonderes bauliches Konzept, das die Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerblichen Flächenpotenzialen insbesondere für Handwerksbetriebe vorsieht, zu ermöglichen. Die Fläche weist aufgrund der Belegenheit an der verkehrsberuhigten Straße Alte Sülldorfer Landstraße und der Wohnnutzung in der Nachbarschaft eine hohe Lagegunst und ist daher für den Wohnungsbau gut geeignet. Gleichzeitig besteht in Rissen ein Bedarf nach Gewerbeflächen, insbesondere für kleinteilige Betriebe und Handwerksbetriebe, da diese besonders stark von Verdrängungsprozessen zugunsten von Wohnnutzungen betroffen sind.

In der Bebauungsplanung sind zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Prüfung der Immissionssituation und Festsetzung von Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich. Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation und zur Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Straßenverkehrslärm

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgt gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ in Anlehnung an die „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)“ vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269). Die Richtwerte betragen für allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts und für Gewerbegebiete 69 dB(A) tags bzw. 59 dB(A) nachts. Als weitere Orientierung dient die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die in der Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln ab 70/ 60 dB(A) tags/nachts angenommen wird.

Die Verkehrsgläusche innerhalb des Plangebiets werden durch den Straßenverkehr auf der nördlich verlaufenden Sülldorfer Landstraße/B431 dominiert, so dass an den nach Norden ausgerichteten Fassaden die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten sind.

Gewerbegebiet

An den geplanten gewerblich genutzten Baukörpern im nördlichen Bereich des Plangebiets ergeben sich an den nördlichen Fassadenaufpunkten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm tags von 62 dB(A) bzw. nachts von 55 dB(A) an den ebenerdigen Bereichen und maximal 69 dB(A) tags bzw. maximal 62 dB(A) nachts an den oberen Geschossen der Gewerbehöfe. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags wird damit an den ebenerdigen Bereichen der Gewerbehöfe um 7 dB unterschritten und an den oberen Geschossen eingehalten. Auch der Immissionsgrenzwert für den Nachtzeitraum von 59 dB(A) wird an den ebenerdigen Bereichen der Gewerbehöfe um 4 dB unterschritten, während der Nachtwert für die oberen Geschosse um 3 dB überschritten wird. Da davon auszugehen ist, dass die Arbeitszeiten außerhalb der Nachtzeit liegen, und da nur eine Fassade von der Überschreitung betroffen ist, kann auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Orientierung lärmabgewandter Aufenthaltsräume, verzichtet werden.

An den nach Süden ausgerichteten Fassaden berechnen sich aufgrund der abschirmenden Wirkung der Baukörper Beurteilungspegel für den Verkehr von maximal 54 dB(A) tags und maximal 47 dB(A) für den Nachtzeitraum. Damit werden sowohl in der Tageszeit als auch in der Nachtzeit die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unterschritten.

Wohngebiet

Grundsätzlich trägt der gewählte Städtebau bereits wesentlich zur Minderung des Lärmkonflikts im Plangebiet bei. Mit dem Gewerberiegel im nördlichen Teil des Plangebiets wird ein geschlossener Gebäuderiegel parallel zur B431 geschaffen, wodurch ein ruhiger, lärmabgewandter Bereich entsteht.

Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts wird an den geplanten Wohngebäuden überwiegend eingehalten und lediglich an der westlichen Fassade des westlichsten Gebäudes sowie an der östlichen Fassade des östlichsten Gebäudes überschritten. Als Ursache für die Überschreitung des Immissionsgrenzwerts an den genannten Baukörpern kann die dort abgeschwächte Wirkung der Lärmabschirmung durch den nördlichen Gewerberiegel angeführt werden. An den genannten Wohngebäuden sind Immissionspegel von maximal 63 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts zu erwarten. Damit wird der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete um maximal 4 dB tags und 7 dB nachts überschritten.

Für die geschilderte Situation sieht der Hamburger Leitfaden Lärm die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissausrichtung der Schlaf- und Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite vor. Der Umgang mit dem schalltechnischen Konflikt durch eine sogenannte Grundrissorientierung kann jedoch in diesem Fall nicht zur Lösung beitragen. Trotz der Planung von überwiegend durchgesteckten Wohnungsgrundrissen können nicht al-

le Schlaf- und Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite an geordnet werden. Für die betroffenen Fassaden soll daher die Möglichkeit eingeräumt werden, auf den Innenpegel abzielen. Dies bedeutet, Schlafräume und Kinderzimmer können dann zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet werden, wenn durch geeignete Fensterkonstruktionen oder zu öffnende Verglasungen gewährleistet wird, dass in dem betreffenden Schlafraum ein Lärmpegel von 30 dB(A) nachts am Ohr des Schlafers bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten wird.

Vgl. § 2 Nummer 12: „An den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden ist über alle Geschosse 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 Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“

Diese alternative Möglichkeit der Konfliktlösung ist deshalb gerechtfertigt, weil die Festlegung von nächtlichen Außenpegeln in den maßgeblichen Vorschriften, hier der hilfsweise herangezogenen 16. BImSchV, 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 oder 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.

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, sodass der vorgenannte Effekt gegeben ist. Vergleichbare Maßnahmen sind akzeptabel, wenn sie die Wahrnehmbarkeit akustischer Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten.

Gewerbelärm

Die durch die umliegenden Gewerbeflächen erzeugten Immissionen wurden nach dem Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung 2010“ der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in Anlehnung an die Immissionsrichtwerte der „Sechsten Allgemeinen

Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" beurteilt.

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche von Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1487) unterliegen. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch Gewerbeanlagen am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm nicht überschreitet. Der maßgebliche Immissionsort liegt bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums nach DIN 2109, Ausgabe November 1989.

Für allgemeine Wohngebiete gelten als Immissionsrichtwerte 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Die angegebenen Immissionsrichtwerte gelten gemäß Absatz 6.4. der TA Lärm während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden (6.00 bis 22.00 Uhr). Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde (z.B. 1.00 bis 2.00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt. Einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die gewerblichen Geräusche, welche innerhalb des Plangebiets durch das Planvorhaben zu erwarten sind, werden durch den gewerblichen Verkehr bzw. die Liefervorgänge im Bereich des Gewerbehofs dominiert, so dass an den nach Norden ausgerichteten Fassaden die höchsten Beurteilungspegel aus Gewerbelärm zu erwarten sind.

An den geplanten gewerblich genutzten Baukörpern im nördlichen Bereich des Plangebiets ergeben sich an den nördlichen Fassadenpunkten Beurteilungspegel aus Gewerbelärm tags von 63 dB(A) im Bereich des ebenerdigen des Gewerbehofs und maximal 59 dB(A) an den oberen Geschossen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird damit an den Gewerbehöfen eingehalten.

An den geplanten Wohngebäuden im südlichen Bereich des Plangebiets wird tagsüber der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete ganz überwiegend eingehalten.

In den unteren beiden Geschossen des westlichsten Wohngebäudes wurde in Bezug auf den Gewerbelärm für den Tagzeitraum eine geringe Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 1 dB(A) berechnet, die sich aus der errechneten gewerblichen Vorbelastung des westlich außerhalb des Plangebiets angrenzenden Gewerbegebiets ergibt. Die Überschreitung bezieht sich auf drei Wohnungen im Sockelgeschoss, im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss. Die Vorhabenplanung sieht hier „durchgesteckte“ Wohnungen vor, die also auch Räume zur östlichen oder südlichen, und damit vom Gewerbelärm abgewandten Gebäudeseite, aufweisen. Damit ist es möglich, Wohnungen im Grundriss so zu organisieren, dass sie nach Westen keine zu öffnenden Fenster – und damit keine Immissionsorte i.S.d. TA Lärm – aufweisen müssen. Da bei „durchgesteckten“ Wohnungen an einer der beiden lärmabgewandten Gebäudeseiten Fenster angeordnet werden können, die dauerhaft zu öffnen sind, ist eine ausreichende Belüftung der Wohn- und Schlafräume gewährleistet. Zur lärmzugewandten Seite erhalten die Wohnungen die Möglichkeit einer mechanischen Be- und Entlüf-

tung. Die ausreichende Lüftung gemäß DIN 1946 wird ausschließlich durch die eingebaute Lüftungsanlage mit Schalldämmung sichergestellt.

Vgl. § 2 Nummer 13 Satz 1-2: In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss einseitig nach Westen ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An der mit „(B)“ bezeichneten Westfassade sind im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen.“

Zwei der drei betroffenen Wohnungen weisen neben nach Westen ausgerichteten Terrassen zusätzlich eine nach lärmabgewandt ausgerichteten Außenwohnbereich auf, die dritte Wohnung eine nach Süden und damit lärmabgewandt orientierte Loggia.

Für den Nachtzeitraum sind an der Westfassade des westlichsten Wohngebäudes Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 40 dB(A) nachts zu verzeichnen. Die Überschreitungen resultieren aus der berechneten Vorbelastung, die sich bei einem angenommenen Flächen-schallpegel von 45 dB(A) nachts aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet ergeben könnte. Die Überschreitung um 1 dB(A) betrifft nur einzelne Fassadenbereiche im Erdgeschoss, sowie im 1. und 2. Obergeschoss. Aufgrund der bereits für den Tagzeitraum (vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung) sowie zum Schutz vor Verkehrslärm (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung) getroffenen Schallschutzmaßnahmen ist ein hinreichender Schallschutz der schutzbedürftigen Räume auch für den Nachtzeitraum in jedem Fall gewährleistet.

An der östlichen Fassade des östlichsten Wohngebäudes sind im Bereich des gewerblich genutzten Fahrweges am Tage Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) und damit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 55 dB(A) um bis zu 3 dB(A) berechnet worden. Die Überschreitungen betreffen nur einzelne Immissionsorte im Bereich des Erdgeschosses, Daher sind Immissionsorte hier auszuschließen.

Vgl. § 2 Nummer 13 Satz 3: In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss einseitig nach Osten ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An der mit „(C)“ bezeichneten Ostfassade ist im Erdgeschoss ein Laubengang mit nicht zu öffnenden Fenstern auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen.“

Da die Vorhabenplanung vorsieht, die Erdgeschosswohnungen des östlichsten Wohngebäudes von der Ostseite durch einen Laubengang zu erschließen, liegen an dieser Stelle keine Immissionsorte vor. Es sind „durchgesteckte“ Wohnungen geplant, die auch Räume zur westlichen, und damit vom Gewerbelärm abgewandten Gebäudeseite, aufweisen, bei denen zu öffnende Fenster für eine ausreichende Belüftung der Wohn- und Schlafräume angeordnet werden können.

Im Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) dominieren innerhalb des Plangebiets die Geräusche in Bezug auf die Nutzung der Garage, deren Ein- und Ausfahrt an der Ostseite des östlichsten Wohngebäudes errichtet werden soll. Im Nachtzeitraum wird für das östliche Wohngebäude der Maximalwert von 50 dB(A) an den Erdgeschosswohnungen im Bereich des Garagenportals prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete wird sowohl in den Wohnungen des 1. Obergeschosses (47 dB), als auch in den Wohnungen des 2. Obergeschosses (45 dB) überschritten. Da es im Plangebiet in der Nachtzeit jedoch keine gewerblichen Verkehre geben wird und der Anwohnerverkehr grundsätzlich als gebietsverträglich

angesehen wird, sind keine Maßnahmen erforderlich. Aufgrund der bereits zum Schutz vor Verkehrslärm (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung) getroffenen Schallschutzmaßnahmen ist ein hinreichender Schallschutz der schutzbedürftigen Räume auch für den Nachtzeitraum in jedem Fall gewährleistet.

Zusätzlich zu den gewerblichen Geräuschen, die durch den gewerblichen Verkehr bzw. die Liefervorgänge im Bereich des Gewerbehofs ausgehen, sind im Sinne gesunder Wohnverhältnisse, der von dem Betrieb des Gewerbehofs ausgehende Lärm und die Auswirkungen auf die südlich geplante Wohnnutzung zu berücksichtigen. Gleichzeitig wird auch für das Gewerbegebiet eine möglichst uneingeschränkte gewerbliche Nutzung angestrebt. In Anbetracht dieses Ziels würde eine Lärmkontingentierung voraussichtlich zu starken Einschränkungen führen. Für eine Ausweisung des südlichen Bereichs des Plangebiets als Mischgebiet besteht aufgrund des vorherrschenden Wohnraumbedarfs und der Lage des Plangebiets in der Stadt kein städtebaulicher Bedarf. Vor diesem Hintergrund wurde ein besonderes städtebauliches Konzept entwickelt, das eine Konfliktlösung durch die Anordnung der Gebäude herbeiführt. Wohn- und Gewerbegebäude werden unmittelbar aneinandergelagert, weisen sich dabei jedoch den Rücken zu (sogenannte back-to-back-Lösung). Das Gewerbegebiet wird als geschlossener Gebäuderiegel errichtet, an den die Wohngebäude südlich angebaut werden. Dadurch ergeben sich keine Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet, die dem Gewerbegebiet unmittelbar zugewandt sind. Die back-to-back-Lösung setzt voraus, dass Wohn- und Gewerbegebäude – auch wenn sie unmittelbar aneinandergrenzen – bautechnisch getrennt errichtet werden und separate Bodenplatten erhalten. Dabei ist im Sinne einer uneingeschränkten Nutzbarkeit des Gewerbehofs bei gleichzeitiger Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse die Baukörper des Gewerbehofs und die daran anschließenden Wohnungen mit geschlossenen Brandwänden ohne Lüftungsöffnungen vorzusehen. Aus dem selbigen Grund sieht der Bebauungsplan auch für den Dachbereich des Gewerbehofs sowie der östlichen und westlichen Gebäudeseite keine zu öffnenden Fenster vor. Da im Staffelgeschoss (3. OG) der Wohngebäude Notausgänge aus dem Treppenhaus auf das Dach des Gewerbehofs, als zweiter Rettungsweg ermöglicht werden, sind die Gebäudeabschlusswände nur für die sich direkt berührenden Wände des Gewerbehofs und der Wohnbebauung vorgesehen.

Daher wird festgesetzt:

Vgl. § 2 Nummer 14: „Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets und den überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets sind entkoppelte Bodenplatten vorzusehen und die sich direkt berührenden Wände als geschlossene Gebäudeabschlusswände ohne Lüftungsöffnungen auszuführen. Im Gewerbegebiet sind Fenster oder Belichtungsöffnungen in den geschlossenen Gebäudeabschlusswänden, auf den Dächern sowie an den nach Westen und Osten gerichteten Fassaden nicht-öffnbar auszuführen.“

Die Festsetzung dient dazu, eine Übertragung von Lärmimmissionen, Luftschall oder Erschütterungen zu vermeiden.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Für die schalltechnische Beurteilung der gewerblichen Geräusche sowie für die Betrachtung des Verkehrslärms wurden neben der innerhalb des Plangebiets vorgesehe-

nen Nutzung die dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 nachstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen als Immissionsorte herangezogen.

Die Einstufung des Gebietscharakters erfolgt für die relevanten Immissionsorte im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne anhand der darin festgesetzten Gebietseinstufungen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf umliegende schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Plangebiets wurden die Schallemissionspegel der maßgeblichen Straße Alte Sülldorfer Landstraße vor (sogenannter „Prognose-Nullfall“) und nach Realisierung (Prognose-Planfall) des Planvorhabens abgeleitet. Der Immissionsgrenzwert (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags wird an den Immissionsorten an der Straße Alte Sülldorfer Landstraße sowohl im Prognose-Null- als auch im Prognose-Planfall tags unterschritten. Im Prognose-Planfall ergibt sich gegenüber dem Prognose-Nullfall eine Zunahme von 0,5 dB. Die Zunahmen liegen unterhalb der sogenannten Wahrnehmbarkeitsgrenze und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die in der Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln ab 70 dB(A) tags angenommen wird, wird unterschritten.

Im Nachtzeitraum werden die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte für Wohngebiete von 49 dB(A) nachts im Prognose-Nullfall um bis zu 2 dB überschritten. Dies gilt auch für den Prognose-Planfall. Im Prognose-Planfall ergibt sich gegenüber dem Prognose-Nullfall eine Zunahme von 0,6 dB. Auch für den Nachtzeitraum liegen die Zunahmen unterhalb der sogenannten Wahrnehmbarkeitsgrenze und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird nicht erreicht.

Für die Ermittlung der Auswirkungen der gewerblichen Geräusche des Vorhabens auf die Nachbarschaft erfolgte die Betrachtung hinsichtlich gewerblicher Geräusche im Zusammenhang mit dem Gewerbehofs und der Garagennutzung. Die höchsten Auswirkungen sind im Bereich der Garagenzufahrt im östlichen Bereich des Plangebiets (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52) südlich der Straße Alte Sülldorfer Landstraße zu erwarten. Hier weist der rechtskräftige Bebauungsplan Rissen 5 ein reines Wohngebiet aus. An diesem Immissionsort ergeben die durch das Vorhaben zu erwartenden gewerblichen Geräusche Beurteilungspegel von maximal 46 dB(A) tags. Maßgebliche Quellen sind der Lieferverkehr innerhalb des Plangebiets und die Garagennutzung.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im Tageszeitraum mit Ausnahme des genannten Immissionsortes an sämtlichen Immissionsorten die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Damit kann hier im Tageszeitraum auf die Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden, da gemäß Nr. 3.2.1. der TA Lärm (Unterschreitung des gebietsspezifischen Immissionsrichtwertes um mindestens 6 dB(A)) davon ausgegangen werden kann, dass hier die Zusatzbelastung nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt.

Eine Erschließung des Gewerbehofs durch Lieferanten und LKW im Nachtzeitraum würde u.a. aufgrund der strikten Bezugnahme auf die maßgebliche Nachtstunde im planungsrechtlich ausgewiesenen Wohngebiet südlich der Straße Alte Sülldorfer Landstraße zu einer Richtwertüberschreitung führen. Daher werden die gewerbliche Anlieferung sowie die gewerbliche Nutzung der Garage im Nachtzeitraum, durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag, ausgeschlossen.

5.4.2 Bodenschutz

Im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten, dem Altlastenhinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenverunreinigungen, Verdachtsflächen und/oder Grundwasserschäden registriert.

Den Ergebnissen der ausgeführten Baugrunduntersuchung (orientierende Schadstoffbetrachtung) zufolge besteht der Untergrund im Bereich des Plangebiets zunächst überwiegend aus sandigen, teils bauschutt- und schadstoffhaltigen Auffüllungen die seinerzeit zur Geländeprofilierung und Befestigung eingebaut worden sind und Mächtigkeiten von bis zu 3,1 m aufweisen. Tieferliegend wurden gebietstypische, gemischt-körnige Sande erkundet.

Die Auffüllungen aus Bauschutt und/oder Sanden mit Schlacke, Ziegel- und Betonbeimengungen zeigen insbesondere im Bereich der Flächenbefestigung bzw. der unterhalb der Betonsteinen eingebauten Tragschicht zum Teil erhebliche Verunreinigungen. Insgesamt sind die Ergebnisse jedoch auch unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung der Flurstücke als eher unauffällig zu bewerten, zumal den unterlagernden Sanden sowie bereichsweisen den Auffüllungen mit insgesamt drei Mischproben die Schadstofffreiheit attestiert wird.

Bei Bauvorhaben ist mit Entsorgungsmehrkosten durch belastetes Bodenmaterial zu rechnen. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist eine ordnungsmäße Entsorgung bzw. Weiterverwertung des Bodenhubes gemäß der Klassifizierung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491) vorzusehen.

5.5 Wasser

5.5.1 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet, mit dem vorrangigen Ziel, unbelastetes Niederschlagswasser weitgehend in den natürlichen Wasserhaushalt zurückzuführen.

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem über Schmutz- und Regenwassersiele. Es verfügt über gute Versickerungsbedingungen, da der Untergrund von wasserdurchlässigen Sanden geprägt ist und der Grundwasserflurabstand bei ca. 10 bis 20 m unter der Geländeoberkante liegt.

Das Entwässerungskonzept sieht für das Plangebiet eine Kombination aus Rückhalt und Versickerung vor. Welche Anlagen zur Retention zum Einsatz kommen, kann erst im Rahmen der Umsetzung der Planung abschließend festgelegt werden. Aufgrund der räumlichen Restriktionen, den geplanten Höhenverhältnissen und der Verordnung über das Wasserschutzgebiet soll das Niederschlagswasser der Erschließungs- und Anlieferstraße, sowie den daran anschließenden Stellplätzen über Rinnen und Einläufe einer Grundstücksentwässerungsleitung zugeführt und gedrosselt in das vorhandene Regenwasser-Siel in die Straße Alte Sülldorfer Landstraße eingeleitet werden. Das erforderliche Rückstauvolumen kann durch eine als Stauraumkanal ausgelegte Leitung bereitgestellt werden. Die bestehende Einleitmengenbegrenzung von 19 l/s bzw. 17 l/(s·ha) kann damit eingehalten werden.

Die Niederschlagswasserversickerung im Wasserschutzgebiet Zone III ist ausschließlich über Anlagen mit einer bewachsenen Bodenzone bestehend aus einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberbodenschicht zulässig. Da dies aufgrund der räumlichen Restriktionen nicht möglich ist, ist die Sedimentation des belasteten Regenwassers über eine technische Reinigungsanlage sicherzustellen.

Durch die räumlichen Restriktionen, wie beispielsweise der großflächigen Tiefgarage und den einzuhaltenden Abstandsflächen zu Bäumen und Gebäuden, ist es nicht möglich alle befestigten Flächen über die belebte Bodenzone zu versickern. Da die Reinigungsleistung der belebten Bodenzone bei einer Rigolenversickerung nicht gegeben ist, werden über die Rigolen nur die unbelasteten Dachflächen und der unbelastete Teil der Wohnhöfe versickert. Im südlichen Bereich der beiden Wohnhöfe sind Feuerwehraufstellflächen vorgesehen. Da der östliche Wohnhof im Normalfall ungenutzt bleibt, wird in dem Bereich das anfallende Regenwasser als unbelastet eingestuft. Zur Reduzierung der Belastung durch das mögliche Anfahren von Umzugswagen oder Paketzustellern ist in diesem Bereich eine Beschränkung der Zufahrt in Form von Pollern vorzunehmen. Damit soll die Hoffläche ausschließlich als Zufahrt der Feuerwehr zugänglich sein.

Der westliche Wohnhof wird, aufgrund der Anordnung der zwei Stellplätze, als belastete Hoffläche eingestuft. Damit sind die Stellplätze mitsamt dem zugehörigen Zufahrtsbereich (bis hin zu der Kinderspielfläche) gesondert zu entwässern. Diese Fläche ist im anliegenden begrünten Teil der Hoffläche über eine Mulde zu versickern.

Die Verpflichtung zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts wird im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt. Zudem wird in der Verordnung zum Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

Vgl. § 2 Nummer 15: „Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenzonen, Mulden und Rigolen zu versickern. Sollte eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, kann eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Regensiel in der Straße Alte Sülldorfer Landstraße nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.“

Die Dächer der Wohngebäude und des Gewerberiegels im nördlichen Bereich des Plangebiets werden mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen (extensive Begrünung), während die Dachflächen des Garagengeschosses teilweise mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau (intensive Begrünung) zu versehen und dauerhaft zu begrünen sind (vgl. Punkt 5.6.2. Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen). Durch die vorgesehene Dachbegrünung wird eine Verzögerung des Oberflächenabflusses erreicht, was zur Begünstigung von Verdunstungseffekten beiträgt.

5.5.2 Schmutzwasserentwässerung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Zusätzlich anfallendes Schmutzwasser kann über die vorhandenen Siele abgeleitet werden.

5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.6.1 Baumschutz

Die Randbereiche im Norden, Westen und Osten sind mit Gehölzstreifen und -gruppen bewachsen. An älterem Baumbestand sind hier die Arten Stiel-Eiche und Sand-Birke anzutreffen. Mit Stammdurchmessern von bis zu 1,40 m sind hier zahlreiche geschützte Einzelbäume und geschützte Baumgruppen nach der HmbBaumSchVO vorzufinden. Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken 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). Die Strauchschicht wird dominiert von Hartriegel, Wild-Rose und Schneebere. Für die im südöstlichen Teil des Landschaftsschutzgebiets stehenden Bäume gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flotbek, Nienstedten, Döckenhuden, Blankeneses und Rissen vom 18. Dezember 1962 (LSG-VO).

Es wurden die im Geltungsbereich liegenden Bäume und Baumgruppen sowie die mit ihrer Baumkrone in das Plangebiet hineinragende Nachbarbäume bewertet. Die Bäume sind in einer Baumerfassung und -bewertung dokumentiert. Der Gehölzbestand ist in fünf Erhaltungswertstufen markiert und tabellarisch erfasst. Sechs Eichen mit Stammdurchmessern von bis zu 1,40 m werden als besonders erhaltungswürdig eingestuft. Die östlichen Gehölzbestände sind Bestandteil des angrenzenden Laub- und Nadelholz Mischwaldes.

Der Baumbestand des Plangebiets konzentriert sich auf die Randzonen. Im Norden bildet der Baumbestand auf der Böschung eine Abschirmung zur B431. Im Osten markiert der Gehölzbestand den Randbereich des sich anschließenden Waldbestands im Landschaftsschutzgebiet. Im Westen sind die Baumstandorte auf einer Böschung ausgebildet. Insbesondere die südlich parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße auf der Rasenböschung stehenden Einzelbäume prägen in besonderer Weise den Übergang der baulichen vorgelagerten Freiflächen zum Straßenraum und setzen hier den hohen Qualitätsstandard der Grünverbindung vom Ortskern Rissen zum östlich gelegenen Spielplatz im Bezirkspark „Waldpark Marienhöhe“.

Bedingt durch die geringen Abstände untereinander stehen im Norden, Osten und Westen sämtliche Bäume im Kronenverbund. Die damit verbundene Lichtkonkurrenz bedingt in den zentralen Lagen einen hohen Kronensatz und in den Randlagen eine häufig einseitige, dem Licht zugewandte Kronenausbildung verbunden mit vereinzelt Schrägwuchs.

Die im Norden des Plangebiets befindliche Baumreihe, bestehend aus überwiegend erhaltungswürdigen Stiel-Eichen, werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans als private Grünfläche umgrenzt und somit erhalten. Das derzeit als Gewerbegebiet festgesetzte Flurstück 4991, das sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet, wird in die Grünflächenfestsetzung mit einbezogen. Die gegebene Topografie des Flurstücks 4991 sowie das Erhaltungsgebot bedingen eine Verwertung dieses Grundstücks vor und nach der Planung. Das Flurstück 4991 wird somit zur bestandsgemäßen Ausweisung sowie zum Erhalt der Böschung auch als Abschirmung vor Immissionen von der B 431 als private Grünfläche überplant.

Als erhaltungswürdig werden Bäume bewertet, die aufgrund ihrer Größe, ihres Alters, ihrer Wuchsform und ihrer (gestalterischen) Funktion eine erkennbare, jedoch begrenzte

Bedeutung für das Grundstück (und das Wohnumfeld) haben. Des Weiteren wird im westlichen Bereich des Plangebiets eine weitere Baumreihe, bestehend aus erhaltungswürdigen Stiel-Eichen, mit einem Erhaltungsgebot belegt. Im südlichen Bereich des Plangebiets, Parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße, werden erhaltungswürdige Einzelbäume im Bebauungsplan festgesetzt. Unter diesen Einzelbäumen befinden sich auch besonders erhaltungswürdige Bäume, die aufgrund ihrer Größe, ihres Alters, ihrer Wuchsform, ihrer (gestalterischen) Funktion und ihrer ökologischen Bedeutung eine hohe Bedeutung für das Grundstück (und das Wohnumfeld) haben. Zur Pflege des Landschaftsbildes und im Sinne eines besseren Schutzes der südlich des Plangebiets verlaufenden Baumreihe wird der Bereich als private Grünfläche festgesetzt.

Bei Abgang zu erhaltender Bäume wird in Bezug auf die Ersatzpflanzung folgendes geregelt:

Vgl. § 2 Nummer 16: „Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.“

Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt – über die generelle Verpflichtung der Baumschutzverordnung hinaus – sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bei Abgang ein neuer Baum die gestalterische und ökologische Funktion an ungefähr gleicher Stelle übernimmt.

Im Rahmen der Planung entstehen Grün- und Freiflächen zwischen den Wohngebäuden. Zudem erfolgen im Bereich der Umfahrt sowie für die Herrichtung der oberirdischen Besucherparkplätze im nördlichen Bereich des Plangebiets unvermeidbare Eingriffe in die Geländeoberfläche, die entsprechende Sicherungsmaßnahmen für den Baumbestand erforderlich machen. Für die Ringschließung müssen im Nordwesten drei erhaltenswerte Stiel-Eichen gefällt werden. Weiter in Richtung Süden und entlang der westlichen Umfahrt ist möglicherweise die Fällung von zwei Baumgruppen sowie fünf Einzelbäumen erforderlich. Bei diesen erhaltenswerten Stiel-Eichen wird zum Zeitpunkt der Bauvorbereitung geprüft, ob ein Erhalt möglich ist.

Im südlichen Bereich des Plangebiets, im Bereich der westlichen Feuerwehrezufahrt, müssen zwei erhaltenswürdige Stiel-Eichen gefällt werden. Zudem ist möglicherweise die Fällung einer Baumgruppe mit vier Sand-Birken erforderlich. Auch hier wird erst zum Zeitpunkt der Bauvorbereitung über den möglichen Erhalt entschieden.

Für die geplante östliche Feuerwehrezufahrt ist die Fällung einer weiteren erhaltenswürdigen Stiel-Eiche erforderlich.

Des Weiteren ist im östlichsten Gartenhof die Fällung einer erhaltenswürdigen Stiel-Eiche und im Bereich der nördlichen Umfahrt die Fällung einer erhaltenswürdigen Sand-Birke erforderlich.

Wo in den Randzonen von Baumkronentraufen durch die Verbaulinie Wurzeln betroffen sein können, muss eine Abklärung durch präventive Wurzelschutzgrabungen und gegebenenfalls Wurzelschutzmaßnahmen erfolgen. Dies gilt in besonderem Maße für die Böschungssicherungsmaßnahmen im Norden und Osten der Umfahrt. Bei einer geplanten Höhenlage der Umfahrt von 21,60 m üNN ergeben sich mehrere Meter hohe Versprünge gegenüber den gewachsenen Geländehöhen. Eingriffe in den Wurzelbereich von Bäumen und damit möglicherweise einhergehende statische und versor-

gungstechnische Beeinträchtigungen des Baumstandortes ziehen in der Regel Baumkronenrückschnitte nach sich. Zum Schutz vor Schäden im Wurzelraum zu erhaltender Bäume wird im Durchführungsvertrag vereinbart, unvermeidbare Abgrabungen und Ausschachtungen für unterirdische Erschließungsmaßnahmen, für Gebäudefundamente oder für den Platz- und Wegebau fachgerecht und unter Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) so durchzuführen, dass betroffene Wurzeln entweder durch schonenden Bodenaushub z.B. in Handschachtung erhalten werden können oder dass bei unvermeidbarer Wurzeleinkürzung keine bleibenden Schäden im Wurzelraum verbleiben (z.B. Wurzel-Vorhänge). Gegebenenfalls sind unterirdische Leitungen in ausreichender Tiefe unter dem Wurzelraum zu pressen. Auch im Zusammenhang mit Bodensanierungsarbeiten und Kampfmittelsondierungen im Nahbereich zu erhaltender Bäumen ist eine baumerhaltende Vorgehensweise zu wählen. Alle baumschützenden Maßnahmen sollen in eine landschaftspflegerische Fachplanung Baumschutz als detaillierte Ausführungsplanung einfließen.

5.6.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Für den Fall, dass Aufstellflächen für Abfallbehälter außerhalb des Gebäudes nicht unter Flur angeordnet werden, wird festgesetzt:

Vgl. § 2 Nummer 17: „Ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind so mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen nicht einsehbar sind. Im Gewerbegebiet sind die Stützmauern mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.“

Diese Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen getroffen, so dass diese Standplätze angemessen in die Außenanlagen eingebunden werden. Sowohl die Eingrünung mit Sträuchern als auch mit Hecken trägt bei entsprechender Wuchshöhe darüber hinaus zum Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung und damit zur Vermeidung übermäßiger Geruchs- und Keimentwicklung bei. Die Begrünung der Stützmauern dient der besseren Integration des technischen Bauwerkes in die Außenanlagen.

Ein wichtiger Baustein für die Verbesserung der lokalklimatischen Situation, für die Minderung negativer Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung und zum Ausgleich von Grünvolumenverlusten ist die Dachbegrünung. Diese Maßnahmen entsprechen den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktion in dem teilweise als „Verdichteter Stadtraum“ eingestuften Plangebiet sowie der Dachbegrünungsstrategie der Freien und Hansestadt Hamburg. Hierzu wird die folgende Festsetzung getroffen:

Vgl. § 2 Nummer 18: „In den Baugebieten sind die mit „(D)“ bezeichneten Dachflächen zu 80 vom Hundert der Fläche mit einem mindestens 12 cm starken und die mit „(E)“ bezeichneten Dachflächen zu 50 vom Hundert mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau auf einer Fläche von mindestens 12 m² mindestens 100 cm betragen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die für Terrassen, Wege, technische Dachaufbauten, Dachausstiege, Dachterrassen, Belichtungsöffnungen, Anlagen

der Be- und Entlüftung, Photovoltaikanlagen oder notwendige Windsog- und Brandschutzstreifen dienen.“

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung und damit das Siedernetz. Dies wird in dem Entwässerungskonzept zu dem Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 12 cm vorgeschrieben, um dauerhafte Begrünung mit Gräsern oder Polsterstauden zu gewährleisten. Die extensive Dachbegrünung ist für die Dächer der Wohngebäude sowie der Dachoberfläche des Gewerbehofs vorgesehen.

Von der Dachbegrünung können neben den regulär erforderlichen Brandschutz- und Windsog- bzw. Windlast-Streifen (Kies- oder Plattenbelag) diejenigen funktionalen Flächen ausgenommen werden, die z. B. für Dachterrassen genutzt oder die für Belüftungs- und Be- sowie Entlüftungsöffnungen oder technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Zu diesen Flächen werden auch technische Anlagen für die solare Wärme- und Stromgewinnung gezählt. Damit wird zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen eröffnet.

Im Plangebiet ist zur weitmöglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs ein Garagengeschoss geplant. Für Teile der Dachflächen des Garagengeschosses setzt der Bebauungsplan eine intensive Dachbegrünung fest. Ziel der Festsetzung ist es, die Anpflanzung gestalterisch wirksamer Vegetation auf den unterbauten Flächen sicherzustellen und damit die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen für die Bewohner erheblich zu steigern. Die Begrünung trägt außerdem zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung, zur Aufnahme, Speicherung und reduzierten Ableitung der Niederschläge sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen und Stauden geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Bei ausreichender Bewässerung können bei dieser Substratstärke auch Sträucher und Hecken gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Unter befestigten Flächen auf Garagen (Wege, Außenterrassen der Erdgeschosswohnungen, Hauszugänge, Feuerwehrumfahrten) wird die Aufbauhöhe von 50 cm in der Regel mit dem wasser- und luftdurchlässigen Unterbau einschließlich Drainageschicht und der Belagsstärke erreicht. Um Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen zu ermöglichen und dauerhaft zu erhalten, sind höhere Überdeckungen im Baumpflanzbereich von mindestens 1 m auf einer Grundfläche von mindestens 12 m² erforderlich. Sofern bei der Andeckstärke 1 m aus Platzgründen ein flächenbeanspruchendes Anböschen nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit, Baumpflanztröge einzusetzen oder Sonderlösungen wie Aufkantungungen oder Aufmauerungen herzustellen, die die entsprechende Mindestfläche und Mindestsubstratschichtstärke für den Wurzelraum des Baums sicherstellen. Eine Drainage und ausreichende Bewässerung baulich eingefasster Vegetationsflächen ist vorzusehen. Die fachlich anerkannten Bauweisen für beengte Pflanzgruben und für Pflanzun-

gen mit eingeschränktem Bodenanschluss bzw. ohne Anschluss an den gewachsenen Boden werden in den städtebaulichen Verträgen näher geregelt.

5.6.3 Grundwasserschutz

Die Festsetzung zur Dachbegrünung wirkt durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers positiv auf den Grundwasserschutz.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Bursberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. 1990, S. 17). Durch die Verordnung des Wasserschutzgebietes können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten sowie zusätzliche Schutzmaßnahmen für das Grundwasser in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung ergeben.

5.6.4 Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen können. Aus diesem Grunde wurde durch einen Fachgutachter für das Plangebiet eine artenschutzfachliche Untersuchung zu möglichen Vorkommen potenzieller Arten vorgenommen. Durch die Neubebauung und Fällung einzelner Bäume können Arten, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Das Plangebiet wurde im Zeitraum vom 14. März bis zum 20. September 2016 mehrfach begangen und im Hinblick auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln abgeprüft.

Artengruppe Fledermäuse

Die Erfassung von Fledermäusen erfolgte mittels Ultraschalldetektor und Sichtbeobachtungen. Es wurde eine Fledermausart, die Zwergfledermaus, als eine Flugbeobachtung festgestellt. Jagdrufe und gerichtete Über- oder Durchflüge, die Hinweis auf eine Flugstraße geben, wurden nicht beobachtet.

Das Untersuchungsgebiet besitzt kein besonderes Potential für Fledermausquartiere, Hinweise auf Quartiere im Plangebiet wurden nicht gefunden.

Hinweise auf Sommerquartiere durch das sog. „Schwärmen“ in den Morgenstunden wurden nicht beobachtet.

Fledermäuse jagen in der Regel dort, wo aktuell Konzentrationen von Beutetieren (Insekten) vorhanden sind. Aus den Ergebnissen der Erfassungen wird deutlich, dass kein Gebiet mit herausgehobener Bedeutung als Jagdgebiet vorhanden ist.

Die unterschiedlichen Teillebensräume von Fledermauspopulationen werden durch Flugstraßen miteinander verbunden. Die sogenannten traditionellen Flugrouten sind integrale Bestandteile des Gesamtlebensraumes und nur schwer ersetzbar. Hinweise auf Flugstraßen ergeben sich durch gerichtete Über- oder Durchflüge. Während der Begehungen wurde keine Flugstraße ermittelt.

Mit dem Abriss der Gebäude gehen keine potenziellen Quartiere von Fledermäusen verloren, da dort keine zu erwarten sind.

Mit dem Gehölzverlust verlieren Fledermäuse keine bedeutende Jagdmöglichkeit. Es kommt zu einer geringen graduellen Verminderung der „Nahrungsproduktion“.

Bessere potenzielle Nahrungsgebiete sind in der 1-km-Umgebung die bei allen Arten im normalen Radius des Jagdgebiets um ein Quartier liegt, ausreichend vorhanden, so dass durch das geplante Vorhaben keine Mangelsituation eintreten wird, die dazu führen könnte, dass in der Umgebung liegende Fortpflanzungs- und Ruhestätten unbrauchbar und damit beschädigt werden. Die hier betroffene Fläche ist nicht essentiell für das Vorkommen der Fledermäuse im Raum Rissen. Solche Nahrungsräume gelten nicht als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Zur Unterstützung der Lebensraumfunktion von geschützten Arten besteht in dem Plangebiet jedoch ein Bedarf an Nist- und Fledermauskästen. In der Verordnung wird festgesetzt:

Vgl. § 2 Nr. 19: „Im Plangebiet sind an den nach Osten oder Westen gerichteten Außenwänden der Gebäude drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie drei Flachkästen als Quartiere für Fledermäuse in die Fassade zu integrieren oder anzubringen. An den nach Norden gerichteten Wänden sind zwei Koloniekästen für Sperlinge an geeigneten Stellen anzubringen. Zusätzlich sind drei Nistkästen für Dohlen fachgerecht an Bäumen anzubringen. Alle Nist- und Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.“

Artengruppe Vögel

Bei der Erhebung sind insgesamt 13 Arten erfasst worden, die nicht alle gleichzeitig auftreten und diesen Bereich nur als Teilrevier oder als Nahrungsgast nutzen, da das Untersuchungsgebiet für alle Arten zu klein für ein jeweils ganzes Revier ist.

Keine der Arten ist nach der „Roten Liste Hamburgs“ oder Deutschlands gefährdet. Alle hier betroffenen Vogelarten sind weit verbreitet und ungefährdet und gehören zu den störungsunempfindlichen Arten. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt. Für alle Arten ist das Untersuchungsgebiet zu klein für jeweils ein ganzes Revier. Ein eventueller Verlust eines Teilrevieres wird nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit zur Gefährdung der Art im Raum Hamburg Rissen führen. Die hier mit Brutrevieren vorkommenden Arten bauen in jedem Jahr ein neues Nest, so dass außerhalb der Brutzeit keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungsstätten vorhanden sind. Ein Ausweichen ist langfristig möglich, so dass die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Vorgezogene Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality-measures – CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Es gehen für Gehölzvögel Bereiche verloren, die nur Anteile der Reviere ausmachen. Mit den später neu angelegten Grünanlagen um die Wohngebäude entstehen langfristig wieder neue Lebensräume für die Gehölzvögel in geringem Umfang.

Bei flächendeckend verbreiteten und wenig spezialisierten Vogelarten – wie hier – wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte in der Regel im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden können, weil diese Arten keine speziellen Habitatansprüche aufweisen und in der Umgebung der Bauvorhaben vergleichbare Biotopstrukturen finden werden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet sind. Damit bleibt die Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Zur Förderung der Artenvielfalt wird in § 2 Nr. 18 der Verordnung festgesetzt, dass Plangebiet an den Gebäuden mindestens drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie drei Nistkästen für Dohlen im Baumbestand anzubringen sind.

Da die Arbeiten zur Rodung von Gehölzen nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen wird der Tatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, wonach es verboten ist wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf Vögel bzgl. der Bäume nicht erfüllt. Aufgrund des Zeitpunkts der Rodung werden auch in Bezug auf die streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da es sich um störungsgewohnte Arten des Siedlungsbereichs handelt. Die lokalen Populationen haben im Übrigen einen so guten Erhaltungszustand, dass selbst ein zeitweiliger Verlust eines Brutpaares nicht zu einer Verschlechterung und damit zu einer erheblichen Störung im Sinne des § 44 führen würde.

Sonstige Arten

Im Plangebiet kommen zudem keine Pflanzarten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH Richtlinie) vor. Weitere Arten des Anhangs I V der FFH-Richtlinie wie beispielsweise die Wirbellosen, Libellen, Amphibien, Fische und der Nachtkerzenschwärmer sind Biotopspezialisten, die im Plangebiet aufgrund des Fehlens dieser Biotopstrukturen nicht vorkommen können.

Bei einer Verwirklichung des Bebauungsplans kommt es demnach nicht zum Eintreten des Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, da die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplans liegen somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vor.

5.6.5 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen.

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

Boden und Bodenfunktionen

Im Teilplan Naturhaushalt zum LAPRO „Bodenökologische Konzeptkarte“ (1998) ist für das Plangebiet als Bodenart Sand bis lehmiger Sand dargestellt. Die Böden werden als grundwasserfern eingestuft. Der obere Bodenhorizont ist mit Ausnahme der umlaufenden Vegetationsflächen als naturfern zu bewerten. Die natürliche Bodengenese ist in den baulich überprägten Bereichen nachhaltig gestört.

Durch das geplante Bauvorhaben werden die Bodenversiegelungen gegenüber dem Bestand leicht zunehmen.

Die Versiegelung des Bodens durch Gebäudeflächen mit rd. 4.800 m² und Erschließungsflächen mit rd. 3.500 m² beläuft sich im Bestand auf ca. 8.300 m². Dies entspricht, bezogen auf die Vorhabenfläche mit insgesamt 11.963 m², einem Versiegelungsanteil von ca. 69 %.

Demgegenüber entwickelt sich die Bodenversiegelung bei der Vorhabenplanung mit dem Flächenanteil der Gebäude mit etwa 5.520 m² sowie der Erschließungsflächen mit etwa 3.060 m² auf insgesamt rd. 8.580 m². Dies entspricht einem Versiegelungsanteil von rd. 71 %.

Nach Herrichtung der Freiflächen und entsprechender Bodenrevitalisierungsmaßnahmen mit Oberboden sind hier die Bodenfunktionen wieder herstellbar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass oberhalb des Garagengeschosses mit der Anlage von Vegetationsflächen und kleinkronigen Baumanpflanzungen auch organische Bodenstrukturen geschaffen werden. Die Dächer der Wohngebäude erhalten eine Extensivdachbegrünung, Teilflächen des Garagengeschosses sind mit Vegetationsflächen und Baumpflanzungen intensiv begrünt. Extensivdachbegrünungen bieten mit ihrem organisch-mineralischem Bodensubstrataufbau die teilweise Wiederherstellung von Bodenfunktionen auf dem künstlichen Standort Dach. In Verbindung mit standortangepassten Vegetationsgesellschaften werden dauerhafte Lebensraumstrukturen geschaffen. Der Dachbegrünungsaufbau übernimmt Oberflächenwasserrückhalte- und –reinigungsfunktionen und ersetzt somit teilweise die natürlichen Bodenfunktionen.

Wasser- und Grundwasserhaushalt

Der mittlere Flurabstand des oberflächennahen Grund- bzw. Stauwasserleiters ist mit 10 bis 20 m unter Geländeoberkante (GOK) anzunehmen. Lokale Stauwasserlinsen können nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist als grundwasserfern einzustufen.

Das Oberflächenwasser der baulich überprägten, versiegelten Flächen wird – nach Rückhaltung und Versickerung auf dem Grundstück – begrenzt in das Regensiel in der Straße Alte Sülldorfer Landstraße eingeleitet.

Aufgrund der anteiligen Gebäudebegrünungen wird sich die Bilanz der Flächenversiegelung positiv entwickeln. Der Oberflächenabfluss der überbauten dezentralen Regenwasserrückhaltung und Regenwasserbewirtschaftung kann mittels der Gebäudebegrünungen nachhaltig verbessert werden. Bei einem Begrünungsaufbau von mindestens 12 cm werden rund 40 bis 70 % des jährlichen Niederschlags in Extensivdachbegrünungen zurückgehalten. Der Rauigkeitsfaktor begrünter Dächer führt zu einer messbaren Abflussverzögerung und Entspannung der Abflussspitzen. Das Abflussverhalten, d.h. das Wasserrückhaltevermögen begrünter Dachflächen wird mit zunehmender Stärke des Begrünungsaufbaus optimiert.

Klima und Lufthygiene

Die lokalen Kleinklimaverhältnisse im Plangebiet sind urbaner Prägung. Das Plangebiet ist in der Karte Planungshinweise Stadtklima (Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg, GEO-NET Umweltconsulting, 12.2011) als Bereich mit geringer bis mäßiger bioklimatischer Belastung gekennzeichnet. Es ist eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte definiert.

Die Hauptwindrichtung wird mit Südwest bis West, die mittlere Temperatur mit 8°C, der mittlere Jahresniederschlag mit 700 – 750 mm, angegeben.

Der Kernbereich des Plangebiets wird aktuell durch abstrahlungsintensive bauliche Anlagen und versiegelte Flächen geprägt. Die umlaufenden, gehölzgeprägten Vegetationsflächen sind entsprechend abstrahlungsarm und wirken klimaökologisch ausgleichend.

Durch das geplante Bauvorhaben wird die lufthygienische Produktivität des Grünvolumens nicht wesentlich beeinträchtigt, da nur in geringem Umfang Großbaumbestand im südlichen und nordwestlichen Bereich gerodet wird. Die Bilanz des Grünvolumens kann durch vorgesehene Neupflanzungen auf Teilflächen der privaten Gärten verbessert werden. Eine extensive Begrünung der Dachflächen und intensive Begrünung der Garagen kann zu einer erheblichen Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Staub- und gasförmige Immissionen werden durch die Vegetationsschicht gefiltert und festgelegt. Aufheizungseffekte und abstrahlungsbedingte Temperaturdifferenzen werden im Sommer durch den Begrünungsaufbau stark nivelliert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

In der Biotopkartierung sind keine „Gesetzlich geschützten Biotope“ gemäß § 30 BNatSchG auf dem Vorhabengelände oder unmittelbar angrenzend festgestellt. Die örtliche Bestandsaufnahme kommt zum gleichen Ergebnis. Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie können nicht ermittelt werden.

Es werden innerhalb der Gewerbe- und Wohnflächenausweisung nur die für die Zuwegung zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße in erforderlichem Umfang notwendigen Gehölze beseitigt. Diese werden durch Ersatzpflanzungen mit Stieleichen und Ersatzzahlungen kompensiert. Für die Ringschließung müssen im Nordwesten maximal drei Bäume gefällt werden.

Es wurde eine Fledermausart, die Zwergfledermaus, als reine Flugbeobachtung festgestellt. Jagdrufe und gerichtete Über- oder Durchflüge, die Hinweis auf eine Flugstraße geben, wurden nicht beobachtet. Das Plangebiet besitzt kein besonderes Potenzial für Fledermausquartiere.

Von den 13 im Plangebiet vorkommenden Vogelarten ist keine nach der „Roten Liste Hamburgs“ oder Deutschlands gefährdet. Alle hier betroffenen Vogelarten sind weit verbreitet, un gefährdet und gehören zu den störungsunempfindlichen Arten. Für alle Arten ist das Untersuchungsgebiet zu klein für jeweils ein ganzes Revier. Ein eventueller Verlust eines Teilreviers wird nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit zur Gefährdung der Art im Raum Hamburg führen. Ein Ausweichen ist langfristig möglich, so dass die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Vorgezogene CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Unterstützung der Lebensraumfunktion von geschützten Arten ist die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen geplant.

Eine insektenschonende Außenbeleuchtung wird im Durchführungsvertrag zum Vorhaben festgeschrieben.

Die Randbereiche im Norden, Westen und Osten sind mit Gehölzstreifen und –gruppen bewachsen. Im Bebauungsplan werden Einzelbäume parallel der Straße Alte Sülldorfer Landstraße mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Die umlaufenden Gehölzbestände werden über ein flächenbezogenes Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher gesichert und können überwiegend erhalten werden.

Durch die Anpflanzung neuer kleinkroniger Bäume und Großsträucher in den Höfen wird das Grünvolumen nachhaltig entwickelt.

Zum Schutz des alten Baumbestands sollen Baumaßnahmen im Kronentraufbereich der Bäume unterbleiben. Es ist notwendig, dass die Baumaßnahmen mit präventiven Baumschutzmaßnahmen für betroffene Bäume fachgutachterlich begleitet werden.

Landschaftsbild

Zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet ist eine vegetationsgeprägte Einbindung durch Baumsolitäre und durch einen umlaufenden Gehölzstreifen gegeben. Eine parkartige Solitärbaumstellung auf den Scherrasengeprägten Böschungsbereichen parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße prägen an dieser Stelle einen parkartigen Straßenraum. Im Norden, Osten und Westen ist die Bebauung durch einen umlaufenden Gehölzstreifen eingefasst mit altem Baumbestand.

Der einrahmende Baumbestand soll, bis auf wenige Ausnahmen, erhalten und gesichert werden und damit langfristig eine landschaftsgerechte Eingrünung der Neubebauung gewährleisten. Zudem wird mit der Ausgestaltung der Innenhöfe und der Grünflächen der Innenhöfe sowie der Durchbegrünung des Quartiers eine landschafts- und ortsgestalterisch deutliche Aufwertung gegenüber der bisherigen Situation erreicht.

Zusammenfassung

Mit dem gemischten Wohn- und Gewerbequartier wird ein bislang als Gewerbegebiet ausgewiesenes Gelände überplant. Die nach Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen haben einen Flächenumfang von ca. 1,0 ha. Die bauliche Neuordnung erfolgt auf durch Bebauung und bauliche Nebenanlagen vorgeprägten, vollständig versiegelten und weitgehend in ihrem boden genetisch und –statischen Aufbau veränderten Flächen. Innerhalb der geplanten privaten Grün- und Freiflächen bleiben vorhandene Gehölze der vegetationsgeprägten Randzonen erhalten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes umfassend berücksichtigt werden. Die Festsetzungen dienen u.a. der Minderung von Auswirkungen durch die Bodenversiegelung, der ökologisch orientierten Regulierung des Wasserhaushalts und flankieren das Vorhaben mit dem Ziel die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden und Pflanzen und Tiere zu reduzieren.

Fledermäuse haben in dem Bestandsgebäude und den Bäumen keine Quartiere. Durch das Vorhaben gehen keine Quartiere, Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie bedeutsame Nahrungsräume von Fledermäusen verloren. Von den im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten ist keine vom Verlust einer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 B NatSchG betroffen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind sämtliche Biotopspezialisten, die im Plangebiet aufgrund des Fehlens der für sie notwendigen Biotopstrukturen nicht vorkommen können.

Unüberwindbare Belange des besonderen Artenschutzes sind durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen, sofern Bauzeitenregelungen getroffen werden. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Eingriffsbilanzierung sowie ein förmlicher Umweltbericht sind somit nicht erforderlich.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

5.7.1 Bundesfernstraße

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein Teilbereich einer festgestellten Bundesfernstraße nachrichtlich übernommen worden. Sie ist als Ortsumgehung Rissen sowie als über örtliche Hauptverkehrsstraße für den Verkehr von Wedel in die Innenstadt Hamburgs konzipiert. Die Bundesfernstraße ist nach dem Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 1. Oktober 1974 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2413 und 2908), zuletzt geändert am 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2669), festgestellt worden.

5.7.2 Landschaftsschutzgebiet

Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs (ca. 260 m²) unterliegt dem Landschaftsschutz. Es gelten die Beschränkungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Döckenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 365).

5.7.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Schutzzone III der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Bausberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. 1990, S. 17). Das Gebiet ist in einem förmlichen Verfahren nach § 37 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 festgesetzt worden.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Realisierung des Vorhabens wird auf der Grundlage von § 12 BauGB zwischen der Vorhabenträgerin und der Freien und Hansestadt Hamburg ein Durchführungsvertrag geschlossen. Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungskosten. Im Durchführungsvertrag werden außerdem weitere Vereinbarungen insbesondere zu Maßnahmen der Freiflächengestaltung, Bepflanzung und Grundstückerschließung auf den privaten Grün- und Freiflächen, zur Umsetzung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Fassadengestaltung getroffen. Der Durchführungsvertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht.

Voraussichtlich sind bodenordnerische Maßnahmen in Form von neuen Zuschnitten der Flurstücke erforderlich.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Rissen 40 vom 06.12.1988 aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 13.450 m².

Davon werden etwa 960 m² als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und etwa 510 m² als festgestellte Bundesstraße nachrichtlich übernommen.

Etwa 5.620 m² werden als allgemeines Wohngebiet sowie 3.560 m² als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets werden parallel zur Sülldorfer Landstraße etwa 1.260 m² als private Grünfläche festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets werden parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße etwa 1.540 m² als private Grünfläche festgesetzt.

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

IFB · Postfach 10 28 09 · 20019 Hamburg

An die

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Besenbinderhof 31 · 20097 Hamburg
Telefon (040) 24 84 6 - 0
www.ifbhh.de

Ihr/e Ansprechpartner/in:

[REDACTED]
[REDACTED]

Antragsnummer - ohne -
(bei Schriftwechsel/Zahlung bitte angeben)

Sprechzeiten Mo. - Do. 8.00 - 16.30 Uhr
Fr. 8.00 - 14.00 Uhr
außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung

Hamburg, den 29.09.2017

Belegenheit: Alte Sülldorfer Landstraße 411 Hamburg Altona
Flurstück: 566; Gemarkung: Rissen
Betreff: Förderungswürdigkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der uns zum oben genannten Bauvorhaben eingereichten Unterlagen, insbesondere dem Planungssatz vom 01.09.2017 und der Liste der Wohnungen vom 12.09.2017 bestätigen wir Ihnen gerne die Einhaltung der technischen Bestimmungen der Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau 2017 mit:

10 Wohnungen (Mietwohnungen im 1. Förderweg)
10 Wohnungen (Mietwohnungen im 2. Förderweg)

Sie können nunmehr einen Antrag auf Bewilligung von Förderungsmitteln für dieses Bauvorhaben bei uns stellen. Bitte beachten Sie, dass eine Aktualisierung der Förderungswürdigkeitserklärung erforderlich wird, sofern zum Zeitpunkt Ihrer Antragstellung die oben genannte Förderrichtlinie keine Gültigkeit mehr haben sollte.

Über die Gewährung von Förderungsmitteln werden wir erst nach Vorlage vollständiger Antragsunterlagen und abschließender Klärung der mit dem Bewilligungsverfahren verbundenen Fragen und im Rahmen verfügbarer Mittel entscheiden können. Insofern möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass aus dieser Mitteilung kein Rechtsanspruch auf Bewilligung öffentlicher Mittel hergeleitet werden kann.

Gebäudeplanung und -ausstattung

Für die Anforderungen an die Gebäudeplanung und -ausstattung gilt die Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau in der jeweils geltenden Fassung. Abweichungen von diesen Vorgaben sind im Einzelfall zulässig, sofern in dieser Mitteilung und/oder in den beigelegten abgestimmten zeichnerischen Unterlagen einer Abweichung aus wohnungspolitischen Gründen ausdrücklich zugestimmt werden kann.

Gemäß vorgelegter Planung sollen:

- 20 x 1 - Personenwohnungen

errichtet werden. Diesem Wohnungsschlüssel und den Wohnungsgrößen wird zugestimmt.

Die am 28.09.2017 von uns abgezeichneten zeichnerischen Unterlagen sind Bestandteil dieser Mitteilung.

Bindungen aus der Förderung

Es gelten die allgemeinen Belegungsregelungen des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB).

Für die Wohnungen, die im Standard „Barrierereduzierte Grundausstattung mit Freisitz“ geplant sind, bitten wir, uns vor Baubeginn die Ausführungs- und Detailplanung der Balkon- und Terrassentüren zur Abstimmung einzureichen.

Die Wohnungen 02, 07, 09 bis 12 und 16 bis 19 werden im 1. Förderweg gefördert, übrige Wohnungen im 2. Förderweg.

Bei den Wohnungen 01, 04, 05 und 08 handelt es sich um Kompaktwohnungen der Kategorie 45-40m².

Bei den Wohnungen 02, 03, 07, und 12 bis 14 handelt es sich um Kompaktwohnungen der Kategorie 40-35m².

Bei den Wohnungen 09 bis 11 und 15 bis 19 handelt es sich um Kompaktwohnungen der Kategorie 35-30m².

4 der geförderten Wohnungen erhalten zusätzlich eine WA-Bindung und werden an vordringlich wohnungsuchende Haushalte vermietet. Hierbei handelt es sich um die Wohnungen 9, 10, 11 und 12.

Förderungskenndaten

Anzahl der Wohnungen 1. Förderweg	10 WE
Ungeprüfte förderungsfähige Wohnfläche	337,4 m ² , zul. 500,0 m ²
Anzahl der Wohnungen 2. Förderweg	10 WE
Ungeprüfte förderungsfähige Wohnfläche	414,7 m ² , zul. 500,0 m ²
Fläche des Gemeinschaftsraumes	vorh. 0,00 m ² , zul. 0,00 m ²
Zahl der Wohnungen barrierereduzierte Grundausstattung	---
Zahl der Wohnungen barrierereduzierte Grundausstattung einschl. Freisitz	20
Kompaktwohnungen 45-40 m ² *	4
Kompaktwohnungen 40-35 m ²	6
Kompaktwohnungen 35-30 m ²	8
Zahl der Wohnungen nach DIN 18040-2	---

Zahl der Wohnungen nach DIN 18040-R	---
Zahl der Aufzugsanlagen	1
Zahl der Stationen je Aufzug	4
Zahl der Stellplätze in der Tiefgarage	---
Zahl der Fahrradstellplätze (Fahrradabstellraum)	20
Zahl der Fahrradstellplätze (Individualabstellraum)	---
Energetischer Standard	KfW-Effizienzhaus 55
Nachhaltige Dämmstoffe (Fassade)	876,3 m ²

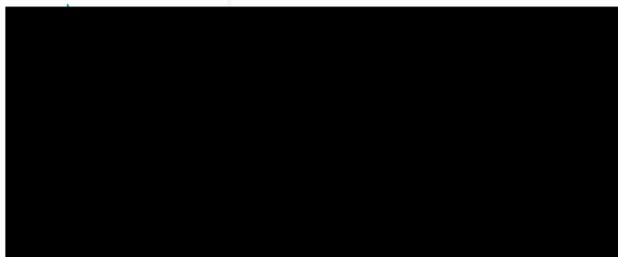
* Die Angaben zu Kompaktwohnungen basieren auf ungeprüften Wohnflächen und werden mit den zur Bewilligung festgestellten Wohnflächen abgeglichen und ggf. angepasst.

Artenschutz an Gebäuden

Zur Förderung von Gebäudebrütern sind in geeigneter Lage Nistmöglichkeiten und / oder Quartiersangebote zu installieren. Über Erfordernis, Art und Umfang des zu installierenden Quartiersangebotes werden wir Sie kurzfristig in Kenntnis setzen.

Weitere Hinweise

Bauaufsichtliche oder sonstige öffentlich, rechtliche Genehmigungen werden durch diese Mitteilung nicht ersetzt. Sollten sich durch ein noch erforderliches Baugenehmigungsverfahren Änderungen hinsichtlich Wohnungsanzahl, Wohnfläche, Zugänglichkeit und Zuschnitt der Wohnungen ergeben, bitten wir darum, uns die geänderten Pläne erneut vorzulegen.



- 2.) Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung WSB 112
- 3.) BA Hamburg Altona, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
- 4.) IFB, Herr Günther

Hamburger Sparkasse • 20454 Hamburg

Postanschrift:
20454 Hamburg

[REDACTED]

Bereich Immobilienkunden
Bauträgergeschäft

[REDACTED]

Unser Zeichen: 517-C-vo
14.12.2017

Bauvorhaben und B-Plan:
„Hamburg Rissen, Alte Sülldorfer Landstraße 400, 402 und 411 –
Bebauungsplan Rissen 52“

Sehr geehrte Herren,

mit Ihrer Unternehmensgruppe verbindet uns eine partnerschaftliche und vertrauensvolle Geschäftsbeziehung.

Derzeit begleiten wir Sie bereits bei dem im Betreff genannten Projekt im Rahmen der Grundstücksankaufsfinanzierung.

Demgemäß bestätigen wir Ihnen gern, dass wir uns grundsätzlich vorstellen können, die Gesamtfinanzierungen Ihres Bauvorhabens [REDACTED] (Kaufpreis + Bauvolumen + Nebenkosten) zu begleiten.

Da eine verbindliche Finanzierungszusage für die Gesamtbaumaßnahme noch von durchzuführenden internen Prüfungen und letztendlich von der Zustimmung durch unseren Kreditausschuss abhängig ist, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass diese Erklärung derzeit lediglich unverbindlichen Charakter haben kann.

Für evtl. Fragen stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]