





Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Bergedorf

**Städtebaulicher Vertrag**

zum Bebauungsplan Bergedorf 115

- Südlich Mohnhof -

zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg,  
vertreten durch das Bezirksamt Bergedorf,  
Wentorfer Straße 38,  
21029 Hamburg

nachstehend Bezirksamt genannt

und Glunz Immobilien GmbH & Co. KG

nachstehend Vorhabenträger oder VHT genannt.

Verteiler

Bezirksamt Bergedorf, D4-G 13 mdB um Scannen und Verteilen nach Vertragsabschluss:  
Vorhabenträger (1 Ausfertigung)  
Bezirksamt Bergedorf, SL 24 (1 Ausfertigung zur Niederlegung sowie Scan)  
Bezirksamt Bergedorf, SL 27 (Scan und Kopie zA)  
Bezirksamt Bergedorf, MR 2, WBZ 2, WBZ 4, RA, SR 11, VS 3  
Behörde für Umwelt und Energie, NGE 234 und NGE 331 (jeweils Scan)

Abkürzungen

B/SL – Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
B/MR – Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Management des Öffentlichen Raums  
B/WBZ2 – Bezirksamt Bergedorf, Bauprüfung  
SDZ/GS – Bezirksamt Bergedorf, Grundsicherungs- und Sozialamt  
BUE/NGE 331 – Behörde für Umwelt und Energie, Abteilung Arten und Biotopschutz

## § 1

### Vertragszweck

- (1) Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung einer Fläche östlich Töpfertwiete und südlich Mohnhof. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 2063 und 3919 der Gemarkung Bergedorf. Er beabsichtigt, auf diesen Flurstücken sowie auf einem Teil der Flurstücke 2312 und 2318 (im Folgenden auch „Grundstück“ genannt) ein Wohngebiet entsprechend dem Ergebnis des Gutachterverfahrens „Wohnen am Mohnhof“ aus dem Jahr 2014 zu entwickeln. Diese Nutzungsabsicht wird im Folgenden „Vorhaben“ genannt, die Fläche des Vorhabens „Vorhabenfläche“.
- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung Teile der Flurstücke 2312 und 2318 erwerben muss.
- (3) Für das Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Das Bezirksamt hat den Bebauungsplanentwurf mit der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange diskutiert und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs durchgeführt. Es wird den Aufstellungsbeschluss vor der öffentlichen Auslegung fassen.
- (4) Dieser Vertrag dient der Umsetzung von wohnungsbaupolitischen und städtebaulichen Zielen Hamburgs. Zudem wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass der Vorhabenträger Kosten und sonstige Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen übernimmt, die Hamburg als Voraussetzung oder als Folge der Bauvorhaben entstehen.
- (5) Die bauordnungsrechtliche und bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und – diese ergänzend – nach den Bestimmungen dieses Vertrages. Dieser Vertrag ist eine Voraussetzung im Sinne der §§ 30 und 33 des Baugesetzbuchs. Dieser Vertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträger zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.
- (6) Bebauungsplangebiet und Vorhabenfläche sind in der Anlage 1, die Bestandteil des Vertrags ist, dargestellt. Falls Plangebiet bzw. Vorhabenfläche geändert werden und sich dies auf den Vertrag auswirkt, werden die Vertragspartner entsprechende Änderungen vornehmen.
- (7) 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. Für Schäden, die durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehen, haftet die Freie und Hansestadt Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

## § 2

### Bestandteile und Anlagen des Vertrages

Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Bebauungsplangebiets und der Vorhabenfläche, als Anlage 1,
- b) der Bebauungsplanentwurf Bergedorf 115, M 1 : 1.000 mit Planzeichnung, Verordnungstext und Begründung in der Fassung der öffentlichen Auslegung, als Anlage 2,
- c) der Funktionsplan, der den baulichen Zustand nach Vollendung aller Bauphasen zeigt, sowie die Gebäudeansichten als Anlage 3,

- d) der Funktionsplan inkl. Lageplan der Stellplätze, der den baulichen Zustand der ersten Bauphase zeigt, als Anlage 4,
- e) das Verschattungsgutachten, als Anlage 5.1 und 5.2,
- g) Plan für die Neuordnung der Töpfertwiete, als Anlage 6.

### § 3

#### Realisierung des Vorhabens

- (1) Der Vorhabenträger wird die Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen gemäß Anlagen 3 und 4 vornehmen. Das Vorhaben kann mit Zustimmung des Bezirksamts auch in einer abweichenden Weise realisiert werden, soweit das Vorhaben nach Art und Umfang unverändert bleibt, die Änderungen geringfügig sind und die Änderungen mit dem Bezirksamt (B/SL) abgestimmt worden sind.
- (2) Dem Vorhabenträger ist es anheimgestellt, die baulichen Optionen, die der Bebauungsplan zulässt, in zwei Bauphasen zu verwirklichen. Sofern dieses zweistufige Vorgehen umgesetzt wird, ist in der ersten Realisierungsphase der in der Anlage 4 dargestellte Zustand herzustellen. Demnach sollen zunächst die Gebäude an der Bergedorfer Straße und an der Töpfertwiete zwischen der Rektor-Ritter-Straße im Süden und der Straßenverkehrsfläche<sup>1</sup> im Norden sowie die Tiefgarage mit Tiefgaragenzufahrt errichtet werden. Die übrigen gemäß Bebauungsplan zulässigen Gebäude sollen zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden, um zu gegebener Zeit den in der Anlage 3 dargestellten Zustand zu erreichen. Der Zeitpunkt, zu dem die übrigen gemäß Bebauungsplan zulässigen Gebäude errichtet werden, steht im freien Ermessen des Vorhabenträgers. Eine Errichtungsverpflichtung des Vorhabenträgers zu einem bestimmten Zeitpunkt besteht nicht. (B/SL)
- (3) Um die Realisierung des Vorhabens mit den vorgesehenen tiefbaulichen Arbeiten im Bereich der Straßenverkehrsflächen Mohnhof/ Am Brink koordinieren zu können, ist B/MR über die aktuellen Terminplanungen regelmäßig zu informieren. (Ansprechpartner: B/MRS10).

### § 4

#### Tiefbauliche Maßnahmen

- (1) Die Herstellung und Kostentragung der für das Grundstück baurechtlich erforderlichen Gehwegüberfahrten ist Sache des Vorhabenträgers.<sup>2</sup>
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für die Herstellung eines für das Baugrundstück baurechtlich erforderlichen Schmutzwassersieles zu tragen.<sup>3</sup>
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die für das Grundstück baurechtlich erforderliche Oberflächenentwässerung auf eigene Kosten zu planen und zu bauen.<sup>4</sup>
- (4) Für die Vorhabenfläche ist nur *eine* Tiefgaragenzu- bzw. ausfahrt zulässig, und zwar entsprechend dem Bebauungsplan in Richtung Töpfertwiete.
- (5) Für eine städtebauliche Aufwertung des Wohnumfelds ist vorgesehen, die Töpfertwiete gemäß Anlage 6 umzugestalten. Die Anlage 6 zeigt drei Umgestaltungsvarianten, die mit dem Bezirksamt abgestimmt sind und auf deren Grundlage die Umgestaltung erfolgen soll. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für die Planung und den

<sup>1</sup> in der Anlage 4 als „Feuerwehrezufahrt“ bezeichnet

<sup>2</sup> Die Einzelheiten hierzu werden in einem gesonderten Erschließungsvertrag geregelt.

<sup>3</sup> Die Einzelheiten hierzu sind mit der Hamburger Stadtentwässerung zu klären.

<sup>4</sup> Dazu sind Abstimmungen mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raums erforderlich.

Umbau der Töpfertwiete, soweit diese im Bebauungsplangebiet liegt, zu 25 % tragen, jedoch gedeckelt auf einen maximalen Höchstbetrag in Höhe von netto € 87.500,00 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, derzeit 19 %.

Falls die Inanspruchnahme der Töpfertwiete durch die Hochbaumaßnahmen des Vorhabenträgers nicht im Wesentlichen bis 31.12.2020 abgeschlossen sein sollten, erhöht sich die Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers von 25 % auf 50 % der Gesamtkosten. Des Weiteren erhöht sich für diesen Fall der maximale Höchstbetrag von netto € 87.500,00 auf netto € 175.000,00 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, derzeit 19 %.

## **§ 5**

### **Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Plangebiet in der ersten Realisierungsphase (vgl. § 3 Absatz 2) mindestens 65 Wohneinheiten zu errichten. (B/WBZ2)
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf der Vorhabenfläche auf 30 % der zu errichtenden Geschosswohnungen Sozialwohnungen im Sinne von § 1 des Wohnraumförderungsgesetzes, also für Haushalte herzustellen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Der Vorhabenträger ist jedoch nicht verpflichtet, hierfür öffentliche Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Über die etwaige Inanspruchnahme dieser Fördermittel entscheidet der Vorhabenträger nach eigenem freiem Ermessen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Wohnungen nach Satz 1 die Belegungsbindungen, Mietpreisbindungen und Mieterhöhungen nach den Ziffern 5.1 und 5.2 der Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern im 1. Förderweg der Hamburgischen Investitions- und Förderbank einzuhalten. Der Vorhabenträger wird auf eigene Kosten einen vereidigten Wirtschaftsprüfer beauftragen, die Einhaltung der Verpflichtungen nach Satz 4 über einen Zeitraum von 15 Jahren nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohnungen zu prüfen. Das Prüfergebnis ist dem Bezirksamt 1 Jahr, 5 Jahre, 10 Jahre und 15 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen vorzulegen. Die entsprechende Beauftragung eines Wirtschaftsprüfers ist dem Bezirksamt mit Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung auf der Vorhabenfläche vorzulegen. Die Verpflichtungen nach vorstehenden Sätzen 4,5,6 und 7 enden nach Ablauf von 15 Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit, es sei denn, der Vorhabenträger beantragt und erhält Förderungen nach der Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg (1. Förderweg) für längere Bindungszeiten. (B/SL)
- (3) Der Investor verpflichtet sich, 30 % der öffentlich geförderten Wohneinheiten gemäß der Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern der Hamburgischen Investitions- und Förderbank mit einer barriere reduzierten Grundausstattung zu errichten. 2 Wohnungen sind speziell als Rollstuhlfahrer-Wohnungen nach DIN 18040-2R zu errichten. (B/WBZ2)

## **§ 6**

### **Maßnahmen zum besonderen Artenschutz, der Freiflächengestaltung und zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

- (1) Zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Gelegen, der erheblichen Störung von Vögeln in der Brut- und Aufzuchtzeit sowie der Zerstörung von

Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind Abbrucharbeiten, Baumfällungen und die Baufeldräumung auf der Vorhabenfläche nur innerhalb der gesetzlich geregelten Frist zwischen 1. Oktober eines Jahres und 28. Februar des darauffolgenden Jahres zulässig. Das Tankstellendach darf nicht zwischen dem 1. März und 31. August abgerissen werden. Die Baufeldräumung kann auch innerhalb der Ruhe- bzw. Schutzfristen durchgeführt werden, wenn auf Grundlage einer gutachterlichen Besatzkontrolle keine Brutvögel festgestellt worden sind und eine entsprechende Genehmigung bei der Fachbehörde eingeholt worden ist.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, an den neuen Wohngebäuden innerhalb von 3 Monaten nach Fertigstellung der Wohnungen der ersten Realisierungsphase (vgl. § 3 Absatz 2) künstliche Nistgelegenheiten vorzusehen. Zum einen sind insgesamt 3 Nisthöhlen für Hausrotschwänze, 5 Haussperlings-Mehrfachquartiere und 20 Nisthöhlen für Mauersegler fachgerecht anzubringen und zu erhalten; die Höhlen für Mauersegler dürfen bei fehlendem Dachüberstand nicht an einer Südseite angebracht werden, die übrigen bevorzugt an Südostfassaden. Zum anderen ist an Bäumen oder Gebäuden je abgerissenem Gebäude ein Fledermausquartier fachgerecht anzubringen und zu erhalten; dies bedeutet, dass für das Vorhaben insgesamt maximal 5 Fledermausquartiere vorzusehen sind; die Anforderung entfällt, sofern von einem Fledermausgutachter vor den Gebäudeabbrüchen nachgewiesen wird, dass im betreffenden Objekt keine Fledermausquartiere vorhanden sind. Das Anbringen ist in Absprache mit der für den Artenschutz zuständigen Stelle vorzunehmen (zurzeit BUE/NGE 331). Das Zerstörungsverbot nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 des Bundesnaturschutzgesetzes ist zu beachten. (B/WBZ 4)
- (3) Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Wohnnutzung erst zulässig, wenn durch die Errichtung von Gebäuden entlang der Bergedorfer Straße der verkehrslärmbezogene Nachtpegel an den lärmabgewandten Gebäudeseiten der Wohngebäude auf höchstens 49 dB(A) verringert wird. (B/WBZ 2)
- (4) Für eine ausreichende natürliche Belichtung der Wohnungen sind die Maßnahmen gemäß Anlage 5.2 umzusetzen. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass diese Verpflichtung umgesetzt wird. (B/WBZ 2)
- (5) Mit Beantragung einer Baugenehmigung wird der Vorhabenträger einen qualifizierten Freiflächenplan vorlegen, der verbindlicher Teil der Baugenehmigung wird. Die Qualität der Freiflächengestaltung muss die Grundzüge des Wettbewerbsergebnisses widerspiegeln.
- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im allgemeinen Wohngebiet die Dachflächen der obersten Geschosse von Gebäuden, die eine Neigung bis 20 Grad aufweisen, mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind auf bis zu 50 v.H. dieser Dachflächen Flächen für nicht aufgeständerte technische Anlagen und zur Belichtung sowie die für deren Wartung notwendigen Flächen. (B/WBZ 4)
- (7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch oder als Spielplatzflächen anzulegen. Für Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Pflanzbereich auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum mindestens 1 m betragen. (B/WBZ 4)
- (8) Die Maßnahmen nach den Absätzen 2 sowie 6 und 8 sind innerhalb von 18 Monaten nach Fertigstellung der Wohngebäude vorzunehmen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist dem Bezirksamt (WBZ 4) innerhalb von 3 Monaten anzuzeigen.

## **§ 7**

### **Stellplätze und Parkplätze**

- (1) Der Vorhabenträger errichtet in jeder Bauphase im Durchschnitt 0,6 private Stellplätze für jede Wohnung des Vorhabens, für die geförderten Wohnungen 0,4 private Stellplätze. Der Vorhabenträger weist dies im Bauantragsverfahren nach. (B/WBZ 2)
- (2) Die Anordnung von Fahrradstellplätzen im Freien ist unter dem Gesichtspunkt der städtebaulichen Kriminalprävention vorzunehmen. Der Vorhabenträger weist dem Bezirksamt nach, dass eine entsprechende Abstimmung mit dem zuständigen Polizeikommissariat stattgefunden hat [REDACTED]  
[REDACTED] (B/SL)

## **§ 8**

### **Wärmeerzeugung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Beheizung für die auf der Vorhabenfläche neu zu errichtenden Gebäude ein Nahwärmenetz zu errichten. Dieses Nahwärmenetz ist so auszulegen, dass auch diejenigen Bestandsgebäude, welche Eigentum des Vorhabenträgers sind und innerhalb des die Neubauten umgebenden Blocks liegen, versorgt werden können.
- (2) Die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans neu zu errichtenden Gebäude müssen mindestens die Anforderung des „KfW-55“-Standards in der am 31. Januar 2017 gültigen Fassung erfüllen.

## **§ 9**

### **Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle einer Übereignung der Grundstücke oder von Grundstücksteilen im Vorhabengebiet den Rechtsnachfolgern als Gesamtschuldner die Verpflichtungen dieses Vertrags aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolger entsprechend weiterzugeben. Zu diesem Zweck wird der Vorhabenträger bei Regelung der Rechtsnachfolge dem Bezirksamt (B/SL) eine entsprechende Verpflichtung der Rechtsnachfolger vorlegen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dem Bezirksamt (B/SL) etwaige Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum anzuzeigen. Der Vorhabenträger haftet dem Bezirksamt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit das Bezirksamt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Das Bezirksamt wird den Vorhabenträger aus der gesamtschuldnerischen Haftung entlassen, wenn er die Weitergabepflicht nach Absatz 1 Satz 1 erfüllt hat.

## **§ 10**

### **Vertragsstrafe; Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung**

- (1) Verletzt der Vorhabenträger eine der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen, kann das Bezirksamt, nachdem es den Vorhabenträger in Verzug gesetzt hat, eine Vertragsstrafe von ihm fordern und zwar
  - bis zu 10.000 Euro bei Verstoß gegen § 3,
  - bis zu 10.000 Euro je Wohnung bei Verstoß gegen § 5 (1) Satz 1,

- bis zu 10.000 Euro je Wohnung bei Verstoß gegen § 5 (2) Satz 4 ff.,
- bis zu 10.000 Euro je Wohnung bei Verstoß gegen § 5 (3),
- bis zu 10.000 Euro bei Verstoß gegen § 6 (1),
- bis zu 2.500 Euro bei Verstoß gegen § 6 (2),
- bis zu 10.000 Euro bei Verstoß gegen § 6 (3),
- bis zu 10.000 Euro bei Verstoß gegen § 6 (5) bis (7),
- bis zu 1.000 Euro je angefangenem Monat bei Verstoß gegen § 6 (8),
- bis zu 10.000 Euro je Stellplatz bei Verstoß gegen § 7 (1),
- bis zu 5.000 Euro bei Verstoß gegen § 7 (2),
- bis zu 10.000 Euro bei Verstoß gegen § 9.

Andere Maßnahmen werden dadurch nicht berührt. Das Bezirksamt behält sich vor, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag im Wege der Ersatzvornahme nach dem Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetz durchzusetzen.

- (2) Der Vorhabenträger unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

## **§ 11**

### **Auflösende Wirkung, Rücktrittsrecht**

- (1) Der Vertrag steht unter der auflösenden Bedingung des Nichtinkrafttretens des Bebauungsplans Bergedorf 115.
- (2) Wird der Bebauungsplan gegenüber dem Bebauungsplanentwurf, wie er zur Zeit des Vertragsabschlusses vorliegt, in Punkten geändert, die Gegenstand dieses Vertrages sind oder sein müssen, werden die Vertragsparteien erforderliche Vereinbarungen treffen.
- (3) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 des Hamburgischen Transparenzgesetzes vereinbaren die Vertragspartner: Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Die Freie und Hansestadt Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der Freien und Hansestadt Hamburg 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 die Freie und Hansestadt Hamburg unzumutbar ist.“

## **§ 12**

### **Haftungsausschluss**

- (1) Der Vertrag unterstützt die Realisierung des Vorhabens nach Maßgabe der bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist dabei bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes besteht daher nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Zusage eines derartigen Ereignisses dar (§ 1 Absatz 3 BauGB). Eine Haftung des Bezirksamts für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen.



- (2) Sollte der Beschluss über den Bebauungsplan nicht gefasst werden bzw. der Bebauungsplan nicht genehmigt werden, so entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag; dieser ist dann aufzuheben. Die Vertragsparteien können daraus keine Schadensersatzansprüche ableiten.
- (3) Falls Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO ganz oder teilweise aufgehoben werden, werden die Vertragspartner im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen. Der Vertrag ist in diesem Fall, soweit dies zumutbar ist, anzupassen. Falls der Bebauungsplan ganz oder teilweise aufgehoben werden sollte, werden dem Vorhabenträger entstandene Aufwendungen nicht erstattet.

### **§ 13**

#### **Kostentragung**

- (1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten, soweit diese Kosten vom Vorhabenträger beauftragt oder schriftlich freigegeben worden sind.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, an das Bezirksamt den nachweislich entstandenen Verwaltungsaufwand, über den das Bezirksamt gegenüber dem Vorhabenträger abrechnen wird, zu erstatten, maximal jedoch € 5.000,00. Der Betrag ist 14 Tage nach Unterzeichnung dieses Vertrages und Vorliegen der Abrechnung beim Vorhabenträger fällig. Er ist auf das Konto [REDACTED] zu überweisen. Als Verwendungszweck ist eine Referenz (ohne weitere Zusätze) anzugeben, die dem Vorhabenträger noch mitgeteilt wird.

### **§ 14**

#### **Schlussbestimmungen**

- (1) Dieser Vertrag wird in zweifacher Ausfertigung unterzeichnet. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
- (4) Die Vertragspartner sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Bauvorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszulegen und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
- (5) Falls Plangebiet bzw. Vorhabenfläche geändert werden und sich dies auf den Vertrag auswirkt, werden die Vertragspartner entsprechende Änderungen vornehmen.
- (6) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

ten bzw. der Bebauung  
e für diesen Ver  
Schadensersatz  
nach  
r im

**§ 15  
Anlagen**

Die nachfolgend aufgeführten Anlagen 1, 2, 3, 4, 5.1, 5.2 und 6 werden im Einvernehmen der Parteien Gegenstand dieses städtebaulichen Vertrages.

Hamburg, den *19. 01. 2018*  
Der Vorhabenträger

Hamburg, den *19. 01. 2018*  
Für das Bezirksamt:  
Der Bezirksamtsleiter

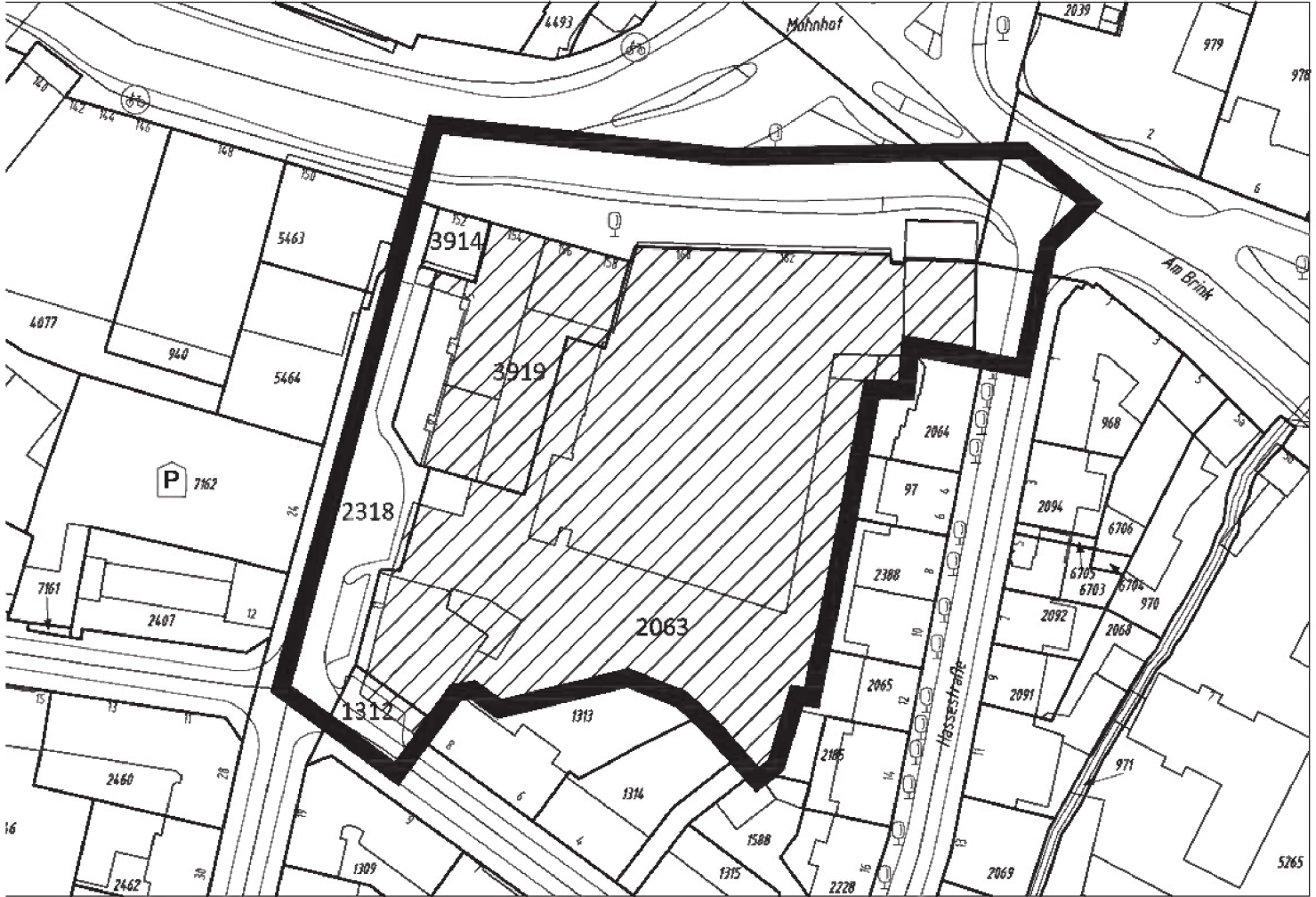


**Anlagen**

- Anlage 1            Lageplan mit den Grenzen des Bebauungsplangebiets und der Vorhabenfläche
- Anlage 2            Bebauungsplanentwurf Bergedorf 115, M 1 : 1.000 mit Planzeichnung, Verordnungstext und Begründung in der Fassung der öffentlichen Auslegung

- Anlage 3 Funktionsplan, der den baulichen Zustand nach Vollendung aller Bauphasen zeigt, sowie die Gebäudeansichten
- Anlage 4 Funktionsplan inkl. Lageplan der Stellplätze, der den baulichen Zustand der ersten Bauphase zeigt
- Anlagen 5.1 und 5.2 Verschattungsgutachten
- Anlage 6 Plan für die Neuordnung der Töpfertwiete

# Anlage 1

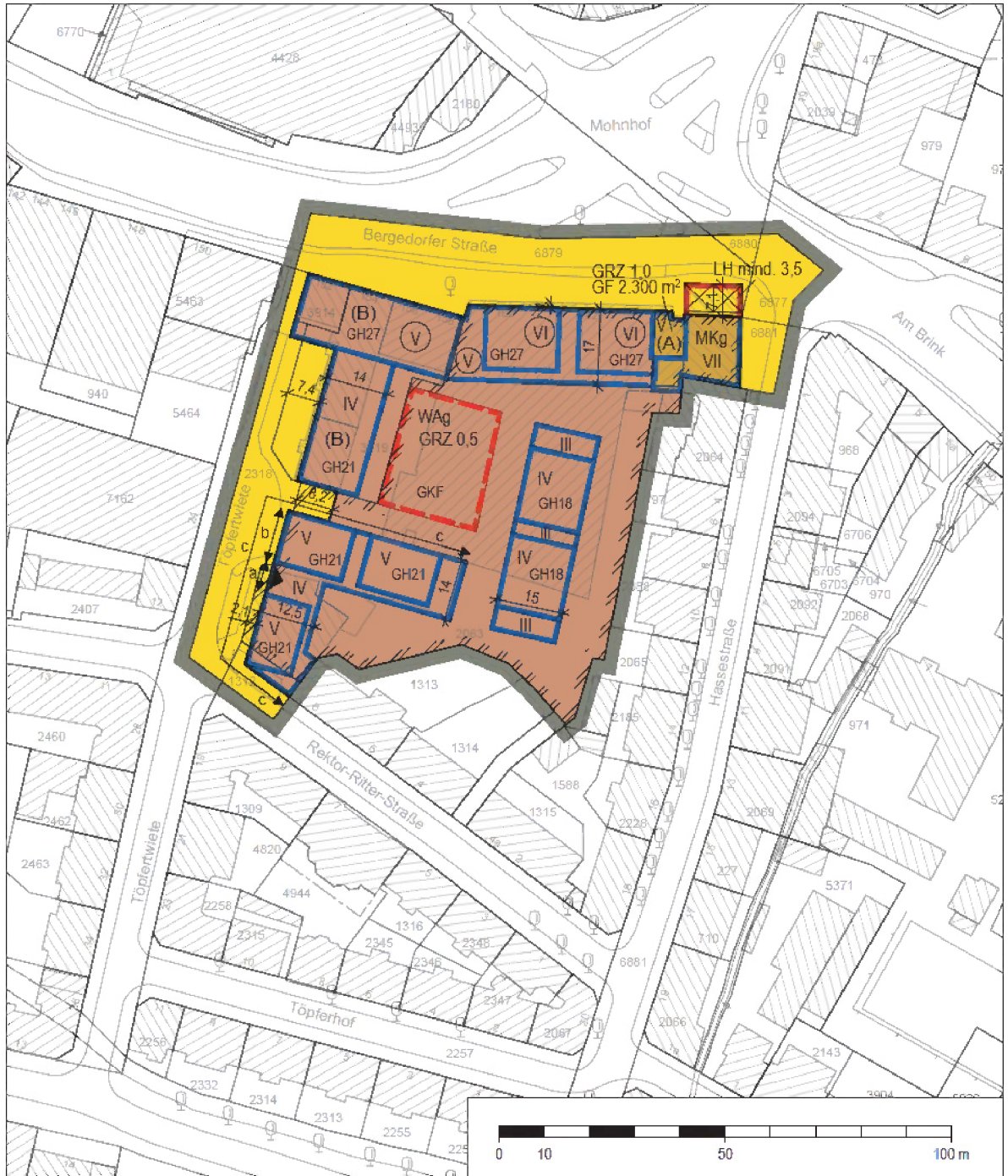


## Bergedorf 115

 Umgrenzung des Bebauungsplans

 Vorhabenfläche





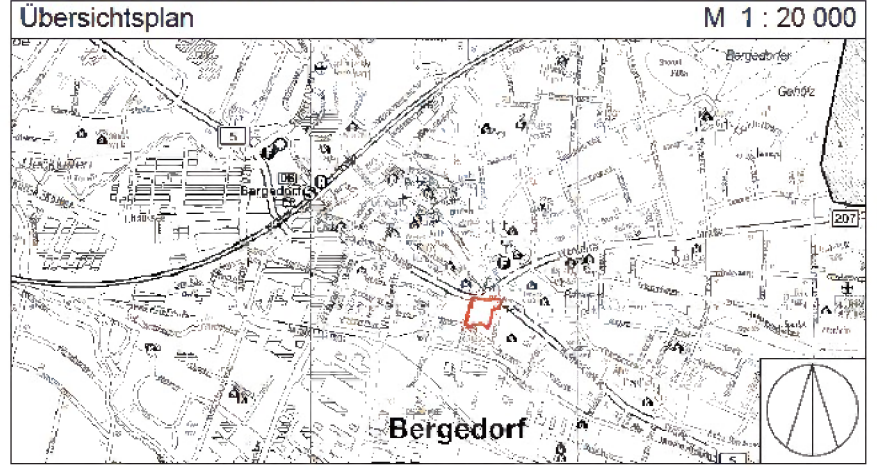
**Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MK Kerngebiet
- z.B. GRZ 0,5 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GF 2.300 m<sup>2</sup> Geschossfläche, als Höchstmaß
- z.B. (VI) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- z.B. VII Zahl der Vollgeschosse
- z.B. GH 27 Gebäudehöhe bezogen auf NHN, als Höchstmaß
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

- GKF Kinderspiel- und Freizeittfläche als Gemeinschaftsanlage
- Umgrenzung der Grundstücke, für die GKF bestimmt ist
- Arkaden
- LH mind. 3,5 Lichte Höhe als Mindestmaß
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Tiefgaranzufahrt
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe §2)
- z.B. a
- Kennzeichnungen**
- Vorhandene Gebäude

**Hinweise**

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).  
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern  
 Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2018.  
 Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan - Entwurf**  
**Bergedorf 115**

Stand: Öffentliche Auslegung

Bezirk Bergedorf

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Ortsteil 603

**Verordnung****über den Bebauungsplan Bergedorf 115**

Stand Januar 2018

**Vom**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147) wird verordnet:

**§ 1**

- (1) Der Bebauungsplan Bergedorf 115 für den Geltungsbereich zwischen der Bergedorfer Straße, der Rektor-Ritter-Straße und der Töpfertwiete (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 603) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Bergedorfer Straße – Am Brink – Hassestraße – Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 2063, über das Flurstück 2063, Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 2063 der Gemarkung Bergedorf – Rektor-Ritter-Straße – Töpfertwiete.

- (2) Das maßgebliche Stück des 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. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er 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 BauGB 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- d) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des 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 BauGB beachtlich sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- 1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
- 2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig; Ausnahmen für Tankstellen werden ausgeschlossen.
- 3. Im Kerngebiet sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
- 4. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengegesetzes (HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323)), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Vergnügungsstätten sind nur im Sinne von § 4a Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) zulässig.
- 5. Innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind Wohnungen unzulässig. Ausnahmen für Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.
- 6. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 7. Für die Berechnung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird für die Gebäude, deren Fassade an die Bergedorfer Straße grenzt, die Bergedorfer Straße als Bezugsebene festgesetzt. Für die Gebäude, deren Fassade nicht an die Bergedorfer Straße grenzt, wird die Töpfertwiete als Bezugsebene festgesetzt.
- 8. Oberhalb des festgesetzten obersten Vollgeschosses sind keine weiteren Geschosse zulässig. Das gilt nicht innerhalb der mit „(B)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen.
- 9. Das oberste Geschoss in den mit „(B)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen muss an mindestens einer Außenwand gegenüber dem darunterliegenden Ge-

schoß um mindestens 1,5 m zurückgesetzt werden. Die Geschossfläche des obersten Geschosses darf 66 vom Hundert (v.H.) der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

10. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten) um bis zu 1 m und durch technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden. Technische Aufbauten sind um mindestens 1,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen.
11. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,5 m und durch Terrassen um bis zu 4 m überschritten werden. Im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen Balkone eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m über Geländeoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche einhalten.
12. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen einschließlich Zufahrten und Fluchttreppen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
13. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt ist nur an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle zulässig.
14. Auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Kinderspiel- und Freizeitfläche sind oberirdische Gebäude sowie bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen und die nicht der Kinderspiel- und Freizeitnutzung dienen, unzulässig.
15. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Wohnnutzung erst zulässig, wenn durch die Errichtung von Gebäuden entlang der Bergedorfer Straße der verkehrslärmbezogene Nachtpegel an den lärmabgewandten Gebäudeseiten der Wohnungen auf höchstens 49 dB(A) verringert wird.
16. An der Bergedorfer Straße sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
17. An der Bergedorfer Straße ist für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an der lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Pegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugeordneten Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
18. Im allgemeinen Wohngebiet sind für den mit „c“ bezeichneten Fassadenabschnitt die Wohn- und Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn an allen Gebäudeseiten einer Wohnung der verkehrslärmbezogene Tagpegel höchstens 59 dB(A) und der verkehrslärmbezogene Nachtpegel höchstens 49 dB(A) beträgt.
19. In ersten, zweiten und dritten OG des mit „a“ bezeichneten Fassadenabschnitts sowie im EG und ersten OG des mit „b“ bezeichneten Fassadenabschnitts ist durch geeig-



nete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

20. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen der obersten Geschosse von Gebäuden, die eine Neigung bis zu 20 Grad aufweisen, mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind auf bis zu 50 v.H. dieser Dachflächen Flächen für nicht aufgeständerte technische Anlagen und zur Belichtung sowie für deren Wartung notwendige Flächen.
21. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch oder als Spielplatzflächen anzulegen. Für Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Pflanzbereich auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum mindestens 1 m betragen.
22. Im allgemeinen Wohngebiet außerhalb der durch die Tiefgarage unterbauten Fläche sind Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
23. Im allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt 3 Nisthöhlen für den Hausrotschwanz, 5 Haussperlings-Mehrfachquartiere und 20 Nisthöhlen für den Mauersegler an den Gebäudefassaden fachgerecht anzubringen und zu erhalten.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

**Begründung zum  
Bebauungsplan Bergedorf 115**

**Entwurf**

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung

Stand: Januar 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung .....	4
2	Grundlage und Verfahrensablauf .....	5
3	Planerische Rahmenbedingungen .....	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	5
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	5
3.2	Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	5
3.2.2	Bodenverunreinigungen .....	6
3.2.3	Kampfmittelverdacht .....	6
3.2.4	Baumschutz .....	6
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	6
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	6
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	7
3.3.3	Städtebauliches Gutachterverfahren .....	8
3.4	Angaben zum Bestand .....	8
4	Umweltbericht .....	10
5	Planinhalt und Abwägung .....	10
5.1	Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung .....	10
5.2	Art der Nutzung .....	11
5.2.1	Allgemeines Wohngebiet .....	11
5.2.2	Kerngebiet .....	12
5.3	Maß der Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen) .....	15
5.3.1	Allgemeines Wohngebiet .....	15
5.3.2	Kerngebiet .....	18
5.4	Verschattungsuntersuchung .....	19
5.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	26
5.6	Straßenverkehrsfläche .....	27
5.7	Stellplätze .....	28
5.8	Gemeinschaftsanlagen .....	29
5.9	Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung .....	29
5.10	Immissionsschutz .....	30
5.10.1	Lärm .....	30
5.10.2	Luftschadstoffe .....	35
5.10.3	Lichtemissionen .....	36
5.11	Bodenverunreinigungen, Grundwasserschutz .....	36
5.12	Einsatz regenerativer Energien .....	36
5.13	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	37
5.14	Artenschutz .....	38
5.15	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft .....	40

5.16 Abwägungsergebnis.....	42
6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....	44
7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen .....	44
8 Flächen- und Kostenangaben.....	44
8.1 Flächenangaben.....	44
8.2 Kostenangaben.....	44

## **1 Anlass der Planung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9.600 m<sup>2</sup> am östlichen Rand der Innenstadt von Bergedorf. Sie liegt an der Südseite der Bergedorfer Straße im Bereich des Mohnhofs zwischen der Töpfertwiete im Westen, der Hassestraße im Osten und der Rektor-Ritter-Straße im Süden. Das Plangebiet wird im Wesentlichen von einem Gebäude- und Freiflächenkomplex eingenommen, der aus einem ehemaligen Kaufhaus, einem Bürohochhaus sowie Parkplatz und Anlieferbereich besteht und in den 1960er Jahren errichtet wurde. Weiterhin sind die Flächen von Wohn- und Geschäftsgebäuden westlich des Kaufhausgeländes Teil des Plangebiets.

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

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

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

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

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

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Das Planverfahren wurde vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB (13. Mai 2017) förmlich eingeleitet, und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB fand vom 17.10.-17.11.2016 statt, sie wurde somit vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB angewendet wurden. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentlichen Auslegungen des Planentwurfs haben nach den Bekanntmachungen vom 12. September 2014 und ..... (Amtl. Anz. S. 1646, S. ....) stattgefunden.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

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

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

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

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

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

### **3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Bergedorf 35 vom 2. Oktober 1975 (HmbGVBl. S. 176) in der Fassung der zweiten Änderung vom 10. Februar 2010 (HmbGVBl. S. 124).

Der Bebauungsplan sichert den derzeitigen baulichen Bestand. Das Kaufhaus mit seiner rückwärtigen Anlieferzone, das Hochhaus sowie das zweigeschossige Eckgebäude Rektor-Ritter-Straße / Töpfertwiete sind als Kerngebiet festgesetzt, die Wohnbebauung an der Töpfertwiete / Bergedorfer Straße sowie am nördlichen Abschnitt der Töpfertwiete als allgemeines Wohngebiet. Teil des allgemeinen Wohngebiets sind auch eingeschossige Gebäude westlich des Kaufhauses, in der sich kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen befinden. Für das Kerngebiet gilt als Höchstmaß eine Geschossfläche von 9.000 m<sup>2</sup>. Die Straßenverkehrsflächen sind in ihrer derzeit bestehenden Abgrenzung festgesetzt.

### **3.2.2 Bodenverunreinigungen**

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

### **3.2.3 Kampfmittelverdacht**

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

### **3.2.4 Baumschutz**

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

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

#### **Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010**

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

## **Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Bergedorf-Süd 2014**

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

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

## **Wohnungsbauprogramm 2017**

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

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

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

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

Dem Bebauungsplan Bergedorf 115 liegen folgende Untersuchungen zugrunde:

- Artenschutzfachliche Untersuchung, Mai 2017
- Schalltechnische Untersuchung, Mai 2017
- Lichttechnische Stellungnahme, Oktober 2014



- Luftschadstoffuntersuchung, Mai 2017
- Verschattungsuntersuchung, Oktober 2017
- Oberflächenentwässerungskonzept, Juni 2017

### **3.3.3 Städtebauliches Gutachterverfahren**

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

### **3.4 Angaben zum Bestand**

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

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

An der Töpfertwiete befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude mit Frisörsalon ebenfalls aus den 1960er Jahren, das durch eingeschossige Läden am Mohnhof bzw. an der Bergedorfer Straße mit dem Kaufhausgebäude verbunden ist. Das Wohngebäude verfügt Richtung Töpfertwiete über einen begrünten Vorgartenbereich. In der Ladenzeile sind kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie ein Restaurant untergebracht. Die Töpfertwiete mit ihrer geschlossenen Bauweise ist eine Sackgasse, die

durch eine etwa 4 m breite Fußwegeverbindung an die Bergedorfer Straße angebunden wird. Zur Überwindung der Höhendifferenz zur Bergedorfer Straße ist eine Treppe bzw. Rampe vorhanden. Eine Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge besteht in Höhe der Zufahrt zum ehemaligen Kaufhaus.

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

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

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

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

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

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

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

Schulstandorte befinden sich in fußläufiger Distanz an der Straße Am Brink (Übergreifendes Schulangebot) sowie in 900 m Entfernung in der Ernst-Henning-Straße (Ganztagsgrundschule). Etwa 200 m nördlich des Plangebiets an der Straße Hinterm Graben befinden sich

zwei Kindertagesstätten, zwei weitere Kindertagesstätten haben ihre Standorte in der August-Bebel-Straße und am Brookdeich.

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

## **4 Umweltbericht**

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

Die gesetzlichen Voraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor, da Flächen wiedernutzbar gemacht werden und die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Im Hinblick auf § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB sind keine Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten zu erwarten, da sich keine in planungsrelevanter Nähe befinden.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Insgesamt besteht daher keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484). Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind jedoch in die Abwägung einzustellen.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung**

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass eine Nachnutzung des Kaufhausgebäudes durch Einzelhandelsbetriebe nicht gelungen ist, und in Anbetracht der wohnungspolitischen Ziele Hamburgs ist die Entscheidung gefallen, den Standort als Kerngebiet aufzugeben und für den Wohnungsbau zu aktivieren. Hiervon ausgenommen ist das Bürohochhaus, das weiterhin genutzt wird und im Rahmen eines Kerngebiets erhalten bleiben soll. Die Schaffung von Wohnraum in zentrumsnaher Lage trägt der hohen Wohnraumnachfrage Rechnung und folgt den Prinzipien der Innenentwicklung und der Wiedernutzung von Flächen. Die Inanspruchnahme von Freiraum wird vermieden. Durch die räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen und Arbeiten, die unmittelbare Nähe zur Bergedorfer

Innenstadt und das gute Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln bestehen gute Voraussetzungen, ein innerstädtisches Wohngebiet zu entwickeln.

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

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

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

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

Am Mohnhof und in dessen unmittelbarer Umgebung sind in den vergangenen Jahren bereits einige neue Gebäude entstanden beziehungsweise wurden architektonische Verbesserungen durchgeführt. Auch Bergedorf-Süd hat durch städtebauliche bzw. Wohnumfeldmaßnahmen schon an Attraktivität gewonnen. Der Bebauungsplan Bergedorf 115 fügt sich in diese Entwicklung ein und setzt sie gleichzeitig fort.

## **5.2 Art der Nutzung**

### **5.2.1 Allgemeines Wohngebiet**

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind das zu erhaltende Bürohochhaus mit dem westlich angebauten

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

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

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

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

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

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

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

### **5.2.2 Kerngebiet**

Für das Grundstück des bestehenden Bürohochhauses mit dem dazugehörigen Treppenhausturm wird die bisher geltende Festsetzung als Kerngebiet beibehalten. Nutzungsänderungen sind nicht vorgesehen. Eine Einbeziehung in den Bebauungsplan erfolgt zum einen, weil die geplante Wohnbebauung mit dem Hochhaus durch einen dreigeschossigen Zwischentrakt baulich verbunden wird. Zum anderen ergeben sich durch

die Reduzierung der Kerngebietsfläche auf das Hochhausgrundstück im Vergleich zum bestehenden Planrecht rechnerisch höhere Nutzungsmaße, die im Bebauungsplan dementsprechend festgesetzt werden, vgl. Kapitel 5.3.2.

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

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

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

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

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Bergedorf 115 ist die Entscheidung gefallen, den Bereich südlich der Bergedorfer Straße als Kerngebiet weitgehend aufzugeben und als Wohngebiet zu entwickeln. Für den im Plangebiet verbleibenden Teil des Kerngebiets, der durch das städtebaulich prägende Hochhaus den Bereich Mohnhof weiterhin prägt, gelten die mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 35 verbundenen Ziele jedoch unverändert. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass Spielhallen und ähnliche Nutzungen insbesondere zur Nachtzeit zu erheblichen Störungen der Wohnnutzungen im Plangebiet führen können.

Zu berücksichtigen sind zudem die Aussagen des Vergnügungsstättenkonzepts Bergedorf aus dem Jahre 2013. Der Bereich südlich des Mohnhofs wird darin dem „Hauptzentrum Bergedorfer Straße und Sachsenentor“ zugeordnet. Er liegt in dessen Randbereich. Das Konzept spricht auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und -analyse der in Bergedorf vorhandenen Gebiete, in denen Vergnügungsstätten potenziell zugelassen werden könnten (faktische und festgesetzte Misch-, Gewerbe- und Kerngebiete) Empfehlungen für die

planerische Steuerung aus. Für das Hauptzentrum wird empfohlen Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Glücksspiel zuzulassen, Glücksspiel (Wettbüros, Spielhallen) sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe jedoch restriktiv zu behandeln. Nicht zum Glücksspiel gehören u.a. Kinos, Festhallen und Hochzeitssäle sowie Diskotheken, Tanzlokale, Musikclubs aber auch Billard-, Dart- oder Tischfußballbars. Bereits ansässige Vergnügungsstätten aus diesem Bereich entlang Bergedorfer Straße beziehungsweise Holtenklinker Straße sind städtebaulich gut integriert. Jedoch können wegen der direkten Nachbarschaft eines Kerngebiets zu einem allgemeinen Wohngebiet bei zentrenrelevanten Vergnügungsstätten Nutzungskonflikte entstehen. Denn zentrenrelevante Vergnügungsstätten zeichnen sich in ihrer städtebaulichen Eigenart dadurch aus, dass sie ein über den örtlichen Bedarf hinausgehendes Angebot haben, also von überörtlicher Bedeutung und Ausstrahlung sind. Ein überörtliches Einzugsgebiet wird in der Regel durch große Einrichtungen erreicht werden, die einen entsprechenden Bekanntheitsgrad haben. Auswirkungen solcher überörtlich bedeutsamen Betriebe können zum Beispiel Lärmemissionen sein, die ansonsten nur in Kerngebieten verträglich sind, die in der Regel nicht direkt an Wohngebiete grenzen. Größenordnungen können nur im Zusammenhang mit der überörtlichen Ausstrahlung und dem konkreten Hauptzweck der Nutzung beurteilt werden und sind daher anhand des konkreten Einzelfalls im Rahmen von Nutzungsanträgen städtebaulich detailliert zu begutachten.

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

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

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

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

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

#### **5.3.1 Allgemeines Wohngebiet**

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

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

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

*§ 2 Nummer 7: Für die Berechnung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird für die Gebäude, deren Fassade an die Bergedorfer Straße grenzt, die Bergedorfer Straße als Bezugsebene festgesetzt. Für die Gebäude, deren Fassade nicht an die Bergedorfer Straße grenzt, wird die Töpfertwiete als Bezugsebene festgesetzt.*

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

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

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

Für diesen Bereich liegt noch keine Planung für die Anordnung der obersten Geschosse vor. Er wird daher von der Festsetzung § 2 Nr. 7 ausgenommen. Soweit die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit fünf festgesetzt ist, ist ebenfalls ein weiteres Geschoss zulässig, das allerdings kein Vollgeschoss sein darf. Es wird festgesetzt, dass die obersten Geschosse



zurückzusetzen sind und höchstens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen dürfen:

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

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

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

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

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

Die hier getroffenen Festsetzungen haben zur Folge, dass die Obergrenzen des § 17 BauNVO überschritten werden. § 17 BauNVO lässt in allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 zu. Die GRZ wird um etwa 20% überschritten, diese liegt bei ungefähr 0,5). Die Obergrenze für die GFZ wird deutlich überschritten: In der Gesamtaddition der Geschossflächen der geplanten Gebäude in den Vollgeschossen ergibt sich im allgemeinen Wohngebiet eine GFZ von etwa 2,1.

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

- Schaffung eines geordneten Übergangs zwischen dem innerstädtischen Bereich Mohnhof und dem Stadtquartier Bergedorf-Süd. Beide Bereiche sind geprägt von einer geschlossenen, mehrgeschossigen Bauweise. Die Bebauung in Bergedorf-Süd ist dreigeschossig mit ausgebautem Steildach, was unter Berücksichtigung der

Geschosshöhen einer modernen viergeschossigen Bebauung entspricht. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer geschlossenen Bebauung mit vergleichbarer Höhe und Geschossigkeit.

- Herstellung einer Raumkante am Mohnhof, die in der Lage ist, den großräumigen Verkehrsknoten städtebaulich zu fassen, der bestehenden innerstädtischen Bebauung an der Nordseite ein angemessenes Gegenüber zu geben und die mit dem weiterhin bestehenden siebengeschossigen Bürohochhaus städtebaulich harmoniert. Daraus ergibt sich an dieser Stelle die Notwendigkeit einer nochmals höheren Bebauung.

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

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

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

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Besonnungssituation wurde im Rahmen einer Verschattungsstudie untersucht. Für die überwiegende Mehrzahl der Wohnungen kann eine ausreichende Besonnung nach den Vorgaben der einschlägigen DIN 5034-1 (2011), d.h. mindestens eine Stunde Besonnung eines Raums in jeder Wohnung am 17. Januar und eine mehrstündige Besonnung am 21. März erreicht werden. Für einzelne Wohnungen werden Vorschläge für weitere Optimierungen aufgezeigt, vgl. Kapitel 5.4.

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

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

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen, wobei die GRZ für diese Anlagen um 50% überschritten werden darf. Zulässig wäre daher eine Überschreitung bis 0,75. Die Tiefgarage umfasst einschließlich der unterirdischen Nebenflächen und abzüglich der unterbauten Standflächen der Gebäude etwa 2.300 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich eine Überschreitung der GRZ, die höher liegt als 0,75. Daher wird festgesetzt:

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

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

Für die nicht in das Plangebiet einbezogene Bestandsbebauung an der Hassestraße und der Rektor-Ritter-Straße ist eine absolute Geschossfläche von 9.000 m<sup>2</sup> für die dortige Bebauung insgesamt festgesetzt (Bergedorf 35). Diese Festsetzung bezieht sich bisher auch auf einen kleinen Teil des Flurstücks 2063, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergedorf 115 liegt. Eine Überprüfung ergab, dass diese geringfügige Reduzierung der Bezugsfläche keine Auswirkungen auf die Ausnutzbarkeit des bestehenden Baurechts hat. Für die Bebauung an der Hassestraße und an der Rektor-Ritter-Straße besteht kein Planungserfordernis.

### **5.3.2 Kerngebiet**

Das Kerngebiet umfasst das bestehende Bürohochhaus mit Treppenturm und Verbindungsbau zu den geplanten Wohngebäuden. Ziel ist es, das Hochhaus in seinem Bestand zu sichern und einen geordneten Übergang zur neuen Bebauung herzustellen. Die Festsetzungen werden daher im Wesentlichen entsprechend dem bestehenden Planrecht (Bergedorf 35) getroffen. Die Einbeziehung des Hochhauses in den Bebauungsplan Bergedorf 115 ist erforderlich, weil der Bebauungsplan Bergedorf 35 für das Kerngebiet eine Geschossfläche von 9.000 m<sup>2</sup> als absolute Zahl festsetzt, die sich auf das gesamte Flurstück

2063 bezieht. Diese umfasst neben dem Hochhaus auch das Kaufhausgebäude und das Gebäude der stillgelegten Tankstelle, die zukünftig jeweils Bestandteil des allgemeinen Wohngebiets werden. Daher ist die bisher geltende Geschossfläche für das verbleibende Kerngebiet zu hoch und muss neu ermittelt werden. Für die Sicherung des Hochhauses in seinem baulichen Bestand ist eine Geschossfläche von noch rund 1.900 m<sup>2</sup> erforderlich, hinzu kommt rund 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche für das Verbindungsgebäude. Die sich ergebende Summe von 2.300 m<sup>2</sup> wird festgesetzt. Vor dem Hintergrund der vollständigen Überbauung des Grundstücks ergibt sich eine GRZ von 1,0. Bezogen auf die Bergedorfer Straße als Bezugsebene hat das Hochhaus sieben Vollgeschosse, die ebenfalls festgesetzt werden. Das Verbindungsgebäude wird entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung mit fünf Vollgeschossen festgesetzt.

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

#### **5.4 Verschattungsuntersuchung**

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

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

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

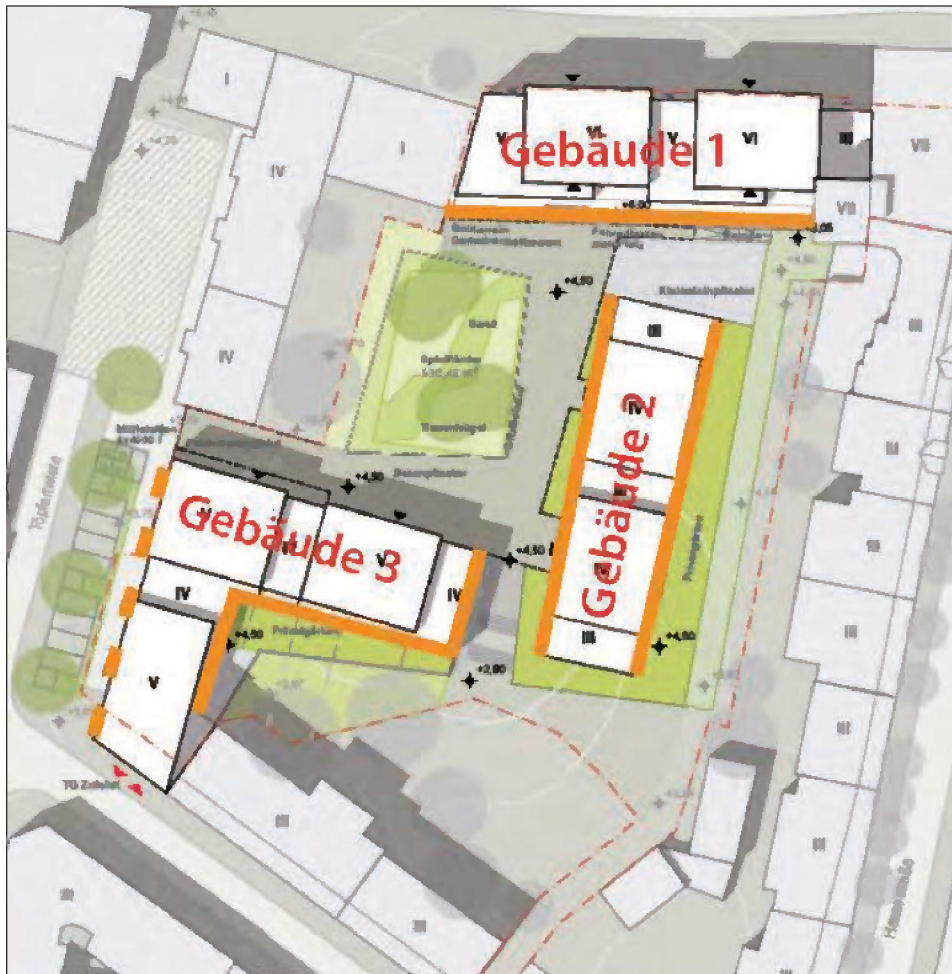


Abb. 1: Bezeichnung der Gebäude

In Ermangelung verbindlicher, gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien wurde für die vorliegende Verschattungsstudie die DIN 5034-1 (1999) als Orientierungswert herangezogen. Nach der DIN 5034-1 gilt ein Gebäude als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer am 17. Januar eines Jahres eine Stunde und am 21. März vier Stunden beträgt. Maßgeblich ist die Mitte des Fensters, wobei es ausreicht, wenn je Wohnung ein Raum besonnt ist. Herangezogen wird außerdem ein Beschluss des OVG Berlin vom 27.10.2004. Danach gilt die Anforderung an die Besonnung als gewahrt, wenn eine Wohnung am 21. März eines Jahres für zwei Stunden besonnt ist.

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

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

#### Westfassaden Wohnbebauung Hassestraße

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

#### Nordfassaden Wohnbebauung Rektor-Ritter-Straße

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

#### Bestehende Wohnbebauung Töpfertwiete

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

Vier Wohnungen haben zusätzlich ein Fenster zur Südfassade, wo sich die Überlappung mit der Abstandsfläche des südlich davon neu zu errichtenden Gebäudes auswirkt. In den Obergeschossen haben diese Wohnungen auch an der Südfassade eine ein- bis zweistündige Besonnung. Lediglich die Wohnung im Erdgeschoss ist an der Südfassade nur 30 Minuten besonnt, eine einstündige Besonnung ist aber an der Westfassade dieser Wohnung gegeben. Die Vorgaben der DIN 5034-1 werden daher eingehalten.

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

Die Situation der **geplanten Gebäude**:

#### Gebäude 1:

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

### Gebäude 2:

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

### Gebäude 3:

- Die Ostfassade des Gebäudeteils entlang des südlichen Abschnitts der Töpfertwiete ist am **17.01.** weitgehend verschattet. Von der Westseite erfolgt eine Besonnung erst ab dem zweiten Obergeschoss. Die Vorgabe der DIN 5034-1 kann für vier Wohnungen nicht eingehalten werden. Besonders betroffen sind zwei Wohnungen im Eckbereich zur Rektor-Ritter-Straße, diese sind am 17.01. gar nicht besonnt. Zwei weitere Wohnungen im Erdgeschoss und im Eckbereich des Gebäudes werden 55 bzw. 45 Minuten besonnt. Es existieren zudem nach dem derzeitigen Stand der Grundrissplanung in den Eckbereichen je Etage zwei Wohnungen, die nur nach Westen bzw. nach Süden zur Rektor-Ritter-Straße ausgerichtet sind. Diese Wohnungen werden im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss vollständig verschattet. Insgesamt werden die Vorhaben der DIN 5034-1 für acht Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nicht eingehalten.
- Die Südfassade des Gebäudeteils südlich des Innenhofs wird am 17.01. um die Mittagszeit (12 Uhr) besonnt. Eine einstündige Besonnung wird für den überwiegenden Teil der Fassade erreicht, allerdings nicht für das Erdgeschoss. Die Vorgabe der DIN 5034-1 ist dort für vier Wohnungen nicht erfüllt. Lediglich die östliche Erdgeschosswohnung wird über die Ostfassade besonnt, die Besonnungsdauer beträgt hier 2 Stunden und 40 Minuten.
- Am 21.03. wird mit einer Ausnahme eine zweistündige Besonnung für die Wohnungen im Gebäude 3 erreicht. Die betreffende Wohnung ist eine Stunde und 15 Minuten besonnt.

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

### Bestandsgebäude Töpfertwiete 5

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

#### Gebäude 1:

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

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

#### Gebäude 2

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

#### Gebäude 3

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





Abb. 2: Haus 3 Grundrisse EG, betroffene Wohnungen Nr. 4, 8, 12 – 15, 17 und 19



Abb. 3: Haus 3 Grundrisse 1. OG, betroffene Wohnungen Nr. 3 und 20

Für sieben dieser Wohnungen wurden Grundrissänderungen, zum Beispiel durch Zusammenlegungen, vorgenommen, mit der die Einhaltung der DIN 5034-1 gewährleistet werden kann. Bei den Wohnungen 12 und 17 werden Grundrissänderungen vorgenommen, für die unbesonnten Wohnungen 13, 14 und 15 werden Maisonettelösungen entwickelt. Bei der Wohnung 8 beträgt die Besonnung 55 Minuten, eine Unterschreitung um 5 Minuten kann als hinnehmbar angesehen werden. Die Wohnung 11 hat an zwei Fassaden

Besonnungszeiten von 45 Minuten bzw. 40 Minuten. Damit wird bei einer Gesamtbetrachtung die Vorgabe der DIN 5034-1 ebenfalls erfüllt.

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

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

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

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

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

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

Vergleichbare Situationen sind regelmäßig in Bereichen mit geschlossener Blockrandbebauung anzutreffen. Auch vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass eine intensive Auseinandersetzung mit dem Plangebiet und verschiedenen Baualternativen in städtebaulicher Hinsicht erfolgt ist, wird die Nichteinhaltung der DIN 5034-1 für die verbleibenden vier Wohnungen als hinnehmbar bewertet. Eine zweistündige Besonnung am 21.03. ist gegeben.

### Auswirkungen auf die bestehende Bebauung

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

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

### **5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

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

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten als Baukörperfestsetzung bzw. als baukörperähnliche Festsetzung, die gemäß § 8 Abs. 6 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63) Vorrang vor den Abstandsflächen hat.

An einigen Fassaden sind Balkone vorgesehen, die Erdgeschosswohnungen an der Bergedorfer Straße erhalten teilweise Terrassen. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche belässt nur kleine Spielräume, um das vorgesehene städtebauliche Konzept zu sichern. Gleichzeitig sollen Außenwohnbereiche in Form von Balkonen und Terrassen ermöglicht

werden, weil diese Bestandteil eines zeitgemäßen Wohnstandards sind. Daher wird festgesetzt, dass die Baugrenzen durch Balkone und Terrassen überschritten werden dürfen:

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

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

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

## **5.6 Straßenverkehrsfläche**

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

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

An der Töpfertwiete bestehen zurzeit etwa 15 öffentliche Parkstände, wobei die Parkstände längs der Straße in ihrer Anzahl nicht eindeutig abgegrenzt sind. Durch die Umgestaltung der Töpfertwiete reduziert sich die Anzahl auf voraussichtlich 7 Parkstände. Angesichts der

guten Versorgung mit Buslinien und der unmittelbar benachbarten Bushaltestelle „Mohnhof“ ist der Verlust von Parkständen weniger gravierend, als in anderen städtischen Lagen und wird als hinnehmbar bewertet. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass im Umfeld mehrere Parkhäuser zur Verfügung stehen, die offensichtlich über freie Kapazitäten verfügen.

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

## **5.7 Stellplätze**

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

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

Im Rahmen des Gutachterverfahrens wurde ein Stellplatzschlüssel von 0,9 je Wohneinheit zugrunde gelegt, d.h. für 90 Wohneinheiten werden etwa 80 Tiefgaragenstellplätze hergestellt. Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, die Bebauung in Abschnitten zu realisieren: In einem ersten Abschnitt werden die Gebäude entlang der Bergedorfer Straße und der Töpfertwiete errichtet, in einem zweiten Abschnitt die Gebäude im Innenhofbereich. Vorgesehen ist, die Tiefgareneinfahrt bereits in ihrer endgültigen Lage herzustellen, jedoch ist eine Erweiterung der Tiefgarage in dem Bereich der bestehenden Wohnbebauung an der Töpfertwiete im Zuge einer späteren Neubebauung konzeptionell bereits berücksichtigt.

Für die Lage der Tiefgaragenzufahrt wurden zwei Alternativen geprüft, letztlich erwies sich die Anordnung an der Töpfertwiete insbesondere hinsichtlich Schall (keine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm an Gebäuden außerhalb des Plangebiets) als vorteilhaft. Zudem gibt es keine Wohnungen auf der gegenüber gelegenen Straßenseite, so dass es nicht zu Blendeffekten durch Scheinwerfer ausfahrender Fahrzeuge kommen kann. Im Hinblick auf die vorgesehene Lage der Zufahrt wurden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen, vgl. Kap. 5.10.1. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die Lage der Zufahrt festzusetzen.

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

## **5.8 Gemeinschaftsanlagen**

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

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

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

## **5.9 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung**

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

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

Im Entwässerungskonzept wird die Entwicklung des Bauvorhabens in zwei Phasen berücksichtigt. Zur Vereinfachung wird im ersten und auch im zweiten Bauabschnitt das Regenwasser der Gebäude an der Bergedorfer Straße 152 - 158 und in der Töpfertwiete 7 - 9 sowie des Hochhauses am Mohnhof ungedrosselt in die vorhandenen Siele in der Töpfertwiete bzw. in der Hassestraße eingeleitet. Den Regenwasserbilanzen ist zu entnehmen, dass die erteilte Einleitmengenerlaubnis von max. 69 l/s für die Ableitung im ersten Bauabschnitt mit 65,3 l/s, wie auch im zweiten Bauabschnitt mit 60,7 l/s nicht ausgeschöpft wird.

Für den Überflutungsfall ist die Rückhaltung des Regenwassers in unterirdischen Füllkörperrigolen geplant, die in einem Rohrverbund zusammengeschlossen sind und das Regenwasser verzögert abgeben. Es besteht auch die Möglichkeit, nach positiver Überprüfung der örtlichen Bodenverhältnisse, den geplanten Rigolenverbund von einer Rückhaltung in eine Versickerung auf eigenem Grund umzuwandeln. Die Verortung der Rigolen bzw. die

Versickerung ist entlang der südlichen Kante der Tiefgarage geplant. Die angrenzenden Bauteile der Tiefgaragenwand und der erweiterten Tiefgaragensohlplatte sind deshalb in wasserundurchlässiger Bauart zu errichten.

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

## **5.10 Immissionsschutz**

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

### **5.10.1 Lärm**

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

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

#### Verkehrslärm

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

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

einer Tagesstunde ermittelt, die dann anhand von Tagesganglinien auf den gesamten Tag hochgerechnet wurde.

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Gebäude Richtung Mohnhof werden an der Nordfassade Schallpegel prognostiziert, die die Grenze der Gesundheitsgefährdung überschreiten. In dieser Situation ist im Regelfall kein Wohnen mehr zulässig, es sei denn, durch eine Blockrandschließung kann ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung einer bestehenden Belastungssituation erreicht werden. Dies ist hier der Fall, da die vorhandene Wohnbebauung an der Töpfertwiete und der



Hassestraße durch die derzeitige zum Mohnhof nur zweigeschossige Bebauung nicht ausreichend vor dem Verkehrslärm der Bergedorfer Straße abgeschirmt wird. Durch den geschlossenen Blockrand kann hier eine lärmabgewandte Fassadenseite hergestellt werden, zu der die Schlafräume zu orientieren sind. Die dem Lärm zugewandten Fassaden müssen eine zweite Schale erhalten (Zweischaligkeit der Fassade).

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

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

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

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

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

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

*§ 2 Nummer 18: Im allgemeinen Wohngebiet sind für den mit „c“ bezeichneten Fassadenabschnitt die Wohn- und Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.*

*Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn an allen Gebäudeseiten einer Wohnung der verkehrslärmbezogene Tagpegel höchstens 59 dB(A) und der verkehrslärmbezogene Nachtpegel höchstens 49 dB(A) beträgt.*

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

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

#### Gewerbelärm

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

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

Wohngebäude außerhalb des Plangebiets sind nicht betroffen.

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

- Verwendung schallabsorbierender Materialien für die Innenwände der innenliegenden Rampe der Tiefgaragenrampe,
- größerer Abstand der Rampe zur Straße, d.h. Verlegung in das Innere des Gebäudes,
- als Fahrbahnbelag Asphalt anstelle von geriffeltem Beton.

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

Dessen ungeachtet wird es voraussichtlich nicht möglich sein, den Pegel so zu begrenzen, dass der Richtwert von 40 dB(A) für alle Wohnungen eingehalten wird. Zwar gilt für diese

Fassade die Festsetzung § 2 Nummer 16, wonach Wohn- und Schlafräume aufgrund der Verkehrslärmbelastung zu der lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert werden müssen. Dies ist hier die Ostfassade. Für den Fall, dass eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume zur Lärm abgewandten Seite nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume Lärm abgewandt auszurichten. Allerdings ist für die betroffenen Wohnungen, die nördlich der Tiefgaragenausfahrt liegen, aufgrund der Ecksituation eine Orientierung von Schlafräumen nach Westen zur Lärmquelle voraussichtlich unvermeidlich, weil es keine Lärm abgewandte Fassaden gibt.

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

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

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

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

Der Innenraumpegel wird aus Gründen der Gleichbehandlung für alle Fassaden festgesetzt, an denen der Richtwert der TA Lärm zur Nachtzeit durch die Tiefgaragenausfahrt

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

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

## **5.10.2 Luftschadstoffe**

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

Die maßgeblichen, vom Straßenverkehr emittierten Luftschadstoffe sind Stickstoffoxide (NO<sub>2</sub>) sowie Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>). Die einzuhaltenen Grenzwerte sind in der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 10. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2244) geregelt. Für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) darf ein Jahresmittel von 40 µg/m<sup>3</sup> Luft nicht überschritten werden, ein Stundenmittel von 200 µg/m<sup>3</sup> darf an maximal 18 Tagen im Jahr überschritten werden. Für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) gilt ein zulässiges Jahresmittel von ebenfalls 40 µg/m<sup>3</sup> Luft sowie ein Tagesmittel von 50 µg/m<sup>3</sup> Luft, das an höchstens 35 Tagen im Jahr überschritten werden darf. Für den Feinstaub PM<sub>2,5</sub> gilt ein zulässiges Jahresmittel von maximal 25 µg/m<sup>3</sup> Luft, ein Stunden- oder Tagesmittel ist nicht festgelegt.

Das Luftschadstoffgutachten nimmt eine Prognose für das Jahr 2025 vor. Es wird die Verkehrsbelastung zugrunde gelegt, die für das Jahr 2020 zu erwarten ist. Für den Schadstoffausstoß der Kfz wird das Prognosejahr 2020 zugrunde gelegt. Die Prognose erfolgt anhand von acht Untersuchungspunkten, die über das Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung verteilt sind. Drei Punkte liegen an der Bergedorfer Straße (U1, U2 und U6), zwei weitere Punkte an der Töpfertwiete und der Rektor-Ritter Straße (U4 und U5) und ein Punkt an der Westseite der Töpfertwiete (U8). Die Punkte U3 und U7 liegen im Inneren des Plangebiets. Für die meteorologische Situation (insbesondere Windverhältnisse)

wurden Jahresdaten der Station Hamburg-Fuhlsbüttel des Deutschen Wetterdienstes verwendet. Die dort erhobenen Winddaten gelten als repräsentativ für innerstädtische Bereiche in Hamburg. In die Prognose eingeflossen sind zudem Hintergrundbelastungen, die hier mit 22 µg/m<sup>3</sup> Luft für NO<sub>2</sub>, 21 µg/m<sup>3</sup> Luft für PM<sub>10</sub> und 15 µg/m<sup>3</sup> Luft für PM<sub>2,5</sub> angesetzt wurden.

Ergebnis der Prognose ist, dass für alle drei prognostizierten Schadstoffe die Grenzwerte der 39. BImSchV sicher unterschritten werden. Dies gilt auch für NO<sub>2</sub> an den Untersuchungspunkten an der Bergedorfer Straße, prognostiziert wird eine maximale Belastung von 30 µg/m<sup>3</sup> Luft am Untersuchungspunkt U6. Die Grenzwerte für PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> werden noch deutlicher unterschritten. Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung bestehen für eine Wohnnutzung selbst in den unteren Geschossen unmittelbar an der Bergedorfer Straße keine Einschränkungen.

### **5.10.3 Lichtemissionen**

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

### **5.11 Bodenverunreinigungen, Grundwasserschutz**

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

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

### **5.12 Einsatz regenerativer Energien**

Innerhalb des Programms der Integrierten Stadtteilentwicklung Bergedorf-Süd liegt ein Schwerpunkt im Bereich der energetischen Stadtsanierung. In diesem Zusammenhang wurde ein energetisches Sanierungskonzept für Bergedorf-Süd erarbeitet. Ziel ist die Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur in Bergedorf-Süd. Das Wohnungsbauvorhaben im Plangebiet soll im Rahmen dieses Konzepts eine Wärmeversorgung aus regenerativen Energien erhalten. Denkbar wäre auch die Erstellung eines Nahwärmenetzes unter Mitversorgung angrenzender Bestandsgebäude.

Im Rahmen der bisherigen Planung wurden durch ein Fachplanungsbüro verschiedene Varianten geprüft und miteinander verglichen. Im Ergebnis ist ein Nahwärmenetz wirtschaftlich günstiger als eine dezentrale Versorgung. Daher wird empfohlen für die neu zu errichtenden Gebäude ein Nahwärmenetz zu errichten. Dieses Nahwärmenetz soll zu einem bestimmten Anteil, der im Zuge der weiteren Planung ermittelt wird, mit regenerativen Energien gespeist

werden. Es kann so angelegt werden, dass auch bestehende Gebäude mit angeschlossen werden können. Die Entscheidung, ob bestehende Gebäude angeschlossen werden können, setzt eine vertiefende Prüfung der Wirtschaftlichkeit für das jeweilige Gebäude voraus. Sofern die Gebäude nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen, müssen zudem die jeweiligen Grundeigentümer mitwirken.

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

Es erfolgt eine Regelung im städtebaulichen Vertrag, wonach die neu zu errichtenden Gebäude entsprechend dem „KfW-55-Standard“ zu errichten sind.

### **5.13 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

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

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

Die Begrünung von Dachflächen mindert die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf das Kleinklima. Der Aufheizeffekt wird herabgesetzt. Es kommt zu einem verzögerten Wasserabfluss anfallender Niederschläge, so dass der Strukturplan Regenwasser 2030 soweit wie möglich beachtet wird. Außerdem werden mit der Begrünung von Dachflächen in eingeschränktem Maße Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, die auf trockene Standorte angewiesen sind. Das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen wird belebt. Der festgesetzte Anteil von mindestens 50% belässt Spielraum für andere Nutzungen, beispielsweise Oberlichter für die Wohnungen in den zurückgesetzten Obergeschossen oder für Wartungszwecke. Aufgeständerte Anlagen z.B. zur Gewinnung von Solarenergie können bzw. sollen mit einer Dachbegrünung kombiniert werden. Eine Mindestsubstratstärke von 12 cm ist erforderlich, damit die Dachbegrünung Bestand hat und ihre Funktion dauerhaft erfüllen kann.

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

Um die vorgesehene Gestaltung attraktiver Grünbereiche auf den Tiefgaragenflächen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht zu versehen und zu begrünen sind. Für Bäume wird eine Substratstärke von einem Meter auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorgeschrieben. Die Festsetzungen sind erforderlich, um Sträuchern und Bäumen je nach Wuchsgröße geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung zu verschaffen (Wurzelraum, Wasserversorgung). Die Tiefgaragenbegrünung hat auch positive Auswirkungen auf die Temperaturverhältnisse und das Kleinklima.

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

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

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

#### **5.14 Artenschutz**

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

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

## 1. Fledermäuse:

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

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

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

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

## 2. Europäische Vogelarten:

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

Im Plangebiet gibt es eine Sperlingskolonie, die das Dachgerüst der ehemaligen Tankstelle als Brutstätte nutzt. Auch für den Hausrotschwanz, dessen Bestand stabil ist, bildet dieses Tankstellendach eine potenzielle Brutstätte. Der potentiell vorkommende Mauersegler nutzt Dachüberstände an hohen Gebäuden als Brutstätte. Mit dem Abriss der Gebäude könnten demnach Brutstätten des Haussperlings, des Hausrotschwanz und des Mauerseglers verloren gehen. Diese Vogelarten haben spezielle Lebensraumansprüche und können nicht in die Umgebung ausweichen. Da an den neuen Gebäuden ohne bewusste Gestaltung keine Brutplätze für diese Gebäudebrüter entstehen und auch die geplanten Grünflächen intensiv von den Bewohnern genutzt werden, ist damit zu rechnen, dass sich der Artenbestand verringert.



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

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

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

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

Außerdem sind folgende Maßnahmen zu beachten:

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

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

## **5.15 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist auf Grundlage der bestehenden Baurechte zum überwiegenden Teil bebaut und versiegelt. Der geltende Bebauungsplan Bergedorf 35 setzt das Plangebiet überwiegend als Kerngebiet fest, der Bereich der vorhandenen Wohnbebauung an der Töpfertwiete ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine GRZ ist nicht festgesetzt, allerdings ist eine Mitrechnung von Nebenanlagen in der hier anzuwendenden BauNVO

1968 (Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) nicht vorgesehen, so dass bisher eine Vollversiegelung zulässig war. Die zulässige GRZ beträgt im allgemeinen Wohngebiet zukünftig 0,5, wobei eine Überschreitung für Nebenanlagen bis 0,9 zugelassen wird. Das in den Geltungsbereich einbezogene Kerngebiet ist vollständig überbaut. Durch die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche der Töpfertwiete zulasten bisheriger Vorgartenflächen ergibt sich eine zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit. Bezogen auf das gesamte Plangebiet und den Bebauungsplan Bergedorf 35 verringert sich die versiegelbare Fläche in der Gesamtbilanz um etwa 750 m<sup>2</sup>.

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

#### Bodenfunktion

Die vorhandenen Bodenflächen sind zum größten Teil versiegelt. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauungsmöglichkeiten wird daher die Bodenfunktion nicht weiter eingeschränkt. Im Vergleich zur Bestandsbebauung verringert sich der geplante Versiegelungsgrad um etwa 900 m<sup>2</sup> bezogen auf Gebäude. Außerdem wird die bisher fast vollständig versiegelte Hoffläche zugunsten von Grünflächen entsiegelt. Es ergeben sich damit neutrale bzw. leicht positive Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

#### Wasser-/ Grundwasserhaushalt

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

#### Klima / Lufthygiene

Durch die bestehende Versiegelung, die innerstädtische Lage sowie durch den Verkehr auf der angrenzenden Bergedorfer Straße (B5) besteht eine erhebliche Vorbelastung des Schutzguts Klima/ Luft. Die Realisierung der Planung hat einerseits ein zusätzliches Verkehrsaufkommen und insoweit eine weitere Zunahme der Schadstoffbelastung zur Folge. Die Festsetzung eines Wohngebiets an Stelle eines bisherigen Kerngebiets mit Gewerbenutzung führt andererseits jedoch zu einer Entlastung. An der Töpfertwiete werden bisherige begrünte Vorgärten im Umfang von etwa 180 m<sup>2</sup> perspektivisch beseitigt und Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Perspektivisch beseitigt werden auch kleinere Grünbestände im Nordwesten des Blockinnenbereichs. Die im Zusammenhang mit der Wohnbebauung entstehenden neuen Grünflächen im Innenhof tragen wiederum zu einer kleinklimatischen Verbesserung bei.

#### Stadt- und Landschaftsbild

Das Stadtbild am Mohnhof wird derzeit von einem leerstehenden zweigeschossigen Kaufhausgebäude geprägt, das nach heutigen Maßstäben städtebauliche und gestalterische Defizite aufweist. Mit der Planung erfolgt eine gezielte Aufwertung des Stadtbilds, indem die

großflächige Kreuzung durch eine neue, deutlich höhere Raumkante städtebaulich gefasst wird. Zudem wird ein maßstabsgerechter Übergang zu der bestehenden Altbebauung in Bergedorf-Süd hergestellt. Der Innenhofbereich, der derzeit weitgehend versiegelt ist und durch die Rückseite des Kaufhausgebäudes mit Anlieferbereich und einer stillgelegten Tankstelle geprägt wird, erfährt ebenfalls eine deutliche Aufwertung.

#### Tier- und Pflanzenwelt

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

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

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

#### **5.16 Abwägungsergebnis**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Bergedorf 115 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neuen Wohnungsbau in zentraler Lage in Bergedorf zu schaffen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Nachverdichtung bereits erschlossener und baulich eingebundener Flächen. Auf einem Großteil der Fläche befindet sich eine leer stehende Einzelhandelsimmobilie sowie eine brach liegende Tankstelle. Da

sich seit mehreren Jahren keine Nutzer finden lassen, sollen die Gebäude zu Gunsten von mehrgeschossigem Wohnungsbau abgerissen werden. Vorgesehen sind die Errichtung von rund 90 Wohneinheiten in mehreren Gebäuden und die Anlage eines begrünten Innenhofs. Hiermit kann ein Beitrag zur Versorgung des Bezirks mit benötigten Wohnungen geleistet werden. Die Ergänzung mit kleinen Läden, Büros oder Dienstleistungseinrichtungen wird ermöglicht.

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

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

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

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

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

Die Wohnungen im Plangebiet sind dem Verkehrslärm vor allem von der Bergedorfer Straße und dem gewerblichen Lärm der westlich angrenzenden Betriebe ausgesetzt. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden einerseits städtebauliche Maßnahmen ergriffen (Realisierung einer schallschützenden geschlossenen Bebauung entlang der Bergedorfer Straße) und andererseits durch Grundrissorientierung der schützenswerten Räume oder letztendlich durch baulich-konstruktive Maßnahmen (wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten z.B. verglaste Loggien und Wintergärten oder besondere

Fensterkonstruktionen) geeignete passive Schutzmaßnahmen umgesetzt. Außenwohnbereich, die zur Bergedorfer Straße gerichtet sind, werden ebenfalls vor Lärmimmissionen geschützt. Die Festsetzung berücksichtigen eine Realisierung des Vorhabens in zwei Bauphasen, und dass entsprechend in einer ersten Bauphase keine durchgängige geschlossene Bebauung entlang der Bergedorfer Straße hergestellt wird.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

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

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

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

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

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 9.610 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf öffentliche Straßenverkehrsflächen etwa 3.110 m<sup>2</sup>, davon 310 m<sup>2</sup> neu. Das allgemeine Wohngebiet umfasst etwa 6.200 m<sup>2</sup>, das Kerngebiet ungefähr 300 m<sup>2</sup>.

### **8.2 Kostenangaben**

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

## Anhang

### Pflanzliste für klein- und mittelkronige einheimische Baumarten

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

### Pflanzliste für einheimische Sträucher

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



---

**Wohnen am Mohnhof**  
21029 Hamburg Bergedorf

---

**BAUHERR:**  
Glunz Immobilien Glunz GmbH&Co.KG

**PROJEKTPHASE:**  
B-Planverfahren

**DATUM:**  
10.10.16

**DFZ ARCHITEKTEN**

DFZ ARCHITEKTEN GMBH



Lageplan Masterplan BA 1 inkl. Abbruch



DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH BESCHÜTZT UND VERBODEN, WENN NICHT ANDERSONS ABGEGABEN, FÜR ANDERE ZWECKE NACHZUVERWENDEN. © DFZ ARCHITEKTEN GMBH & CO. VERBODEN.

<b>PROJEKT:</b> Wohnen Am Mohnhof Hamburg Bergedorf 21029 Hamburg Bergedorf	<b>BAUHERR:</b> Glurtz Immobilien GmbH & Co KG	<b>PROJEKTPHASE:</b> B-Planverfahren	<b>PLANINHALT:</b> Lageplan Masterplan BA 1 inkl. Abbruch	<b>MASSSTAB:</b> 1:500	<b>DATUM:</b> 10.10.16	<b>DFZ ARCHITEKTEN</b> DFZ ARCHITEKTEN GMBH & CO.
--	--	---	--	---------------------------	---------------------------	--

VORABZUG

Lageplan Vollendung Masterplan



DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH BESCHÜTZT UND WEITERVERWENDUNG (AUCH AUSZUGSWEISE) IST DIES ARCHITEKTEN GMBH ZU VERBIEHEN.

<b>PROJEKT:</b> Wohnen Am Mohnhof Hamburg Bergedorf 21029 Hamburg Bergedorf	<b>BAUHERR:</b> Glurtz Immobilien GmbH & Co KG	<b>PROJEKTPHASE:</b> B-Planverfahren	<b>PLANINHALT:</b> Lageplan Vollendung Masterplan	<b>MASSSTAB:</b> 1:500	<b>DATUM:</b> 10.10.16	<b>DFZ ARCHITEKTEN</b> DFZ ARCHITEKTEN GMBH
--	--	---	--	---------------------------	---------------------------	--

VORABZUG

Schema - Ansicht Nord Haus 1 - Bergedorfer Straße

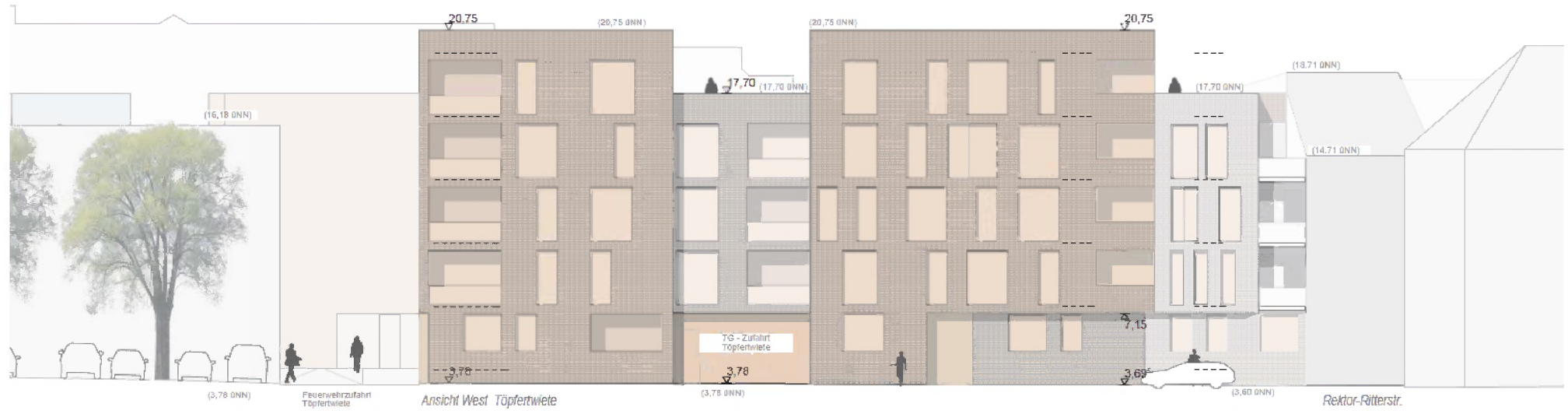


DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. DIE WEITERVERWENDUNG (AUCH AUSZUGSWEISE) IST DNFZ ARCHITEKTEN GMBH ZU VERWEHREN.

PROJEKT:	BAUHERR:	PROJEKTPHASE:	PLANINHALT:	MASSTAB:	DATUM:	DFZ ARCHITEKTEN
Wohnen Am Mohnhof Hamburg Bergedorf 21.029 Hamburg Bergedorf	Gluriz Immobilien GmbH & Co KG [REDACTED]	B-Planverfahren	Schema - Ansicht Nord Haus 1 - Bergedorfer Straße	1:200	10.10.16	DFZ ARCHITEKTEN GMBH [REDACTED]

VORABZUG

Schema - Ansicht West Haus 3 - Töpferwiese



DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. BEI WEITERVERWENDUNG (AUCH AUSZUGSWEISE) IST DFZ ARCHITEKTEN GMBH ZU VERMIDLEN.

<b>PROJEKT:</b> Wohnen Am Mohnhof Hamburg Bergedorf 21029 Hamburg Bergedorf	<b>BAUHERR:</b> Glurz Immobilien GmbH & Co KG	<b>PROJEKTPHASE:</b> B-Planverfahren	<b>PLANINHALT:</b> Schema - Ansicht West Haus 3 - Töpferwiese	<b>MASSSTAB:</b> 1:200	<b>DATUM:</b> 10.10.16	<b>DFZ ARCHITEKTEN</b> DFZ ARCHITEKTEN GMBH
--	---	---	--	---------------------------	---------------------------	--

VORABZUG



DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. DIE WEITERVERWENDUNG (AUCH AUSZUGSWEISE) IST DIES ARCHITEKTEN GMBH ZU VERBIEHEN.

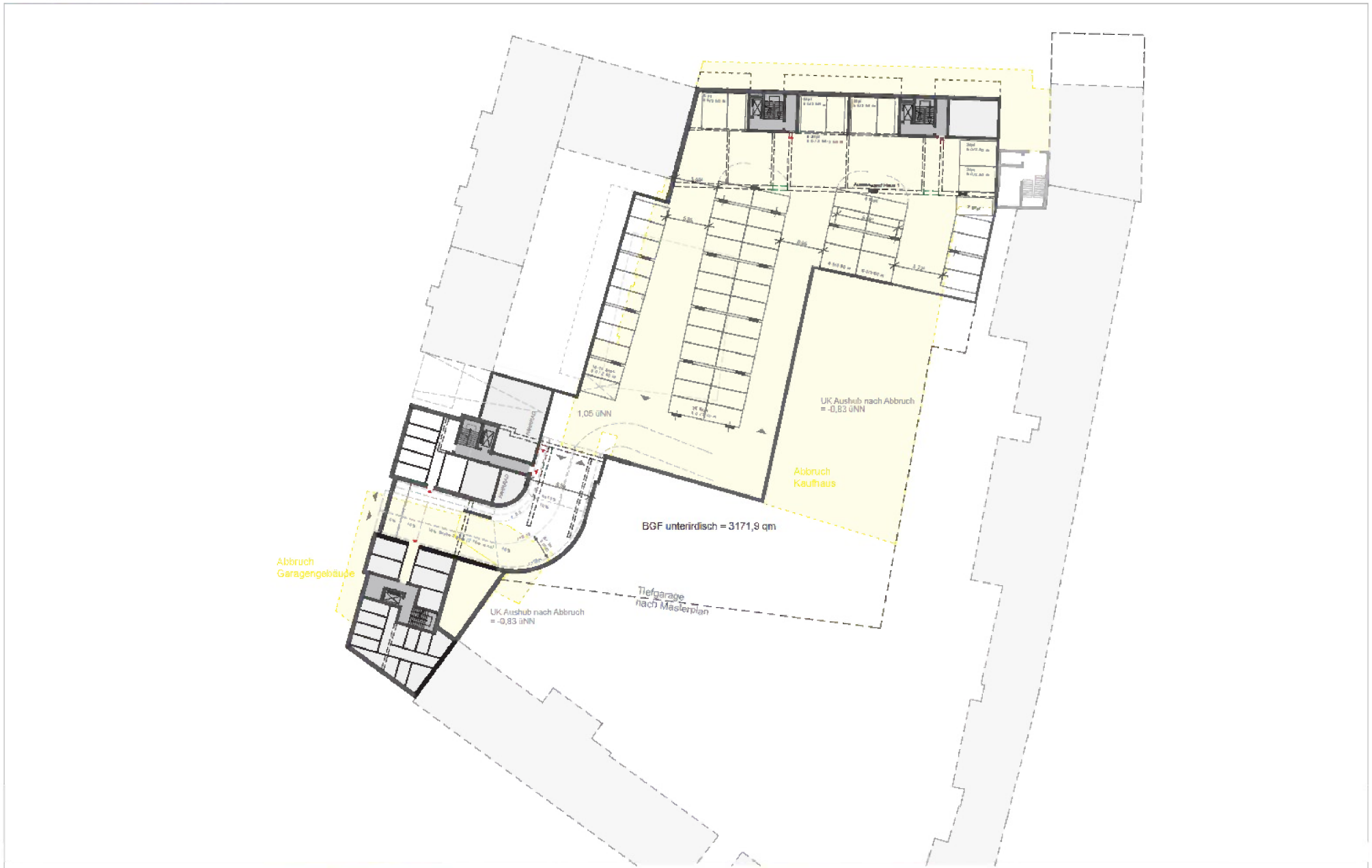
<b>PROJEKT:</b> Wohnen Am Mohnhof Hamburg Bergedorf Bergedorferstrasse 160 21029 Hamburg Bergedorf	<b>BAUHERR:</b> Glurz Immobilien GmbH & Co KG	<b>PROJEKTPHASE:</b> Masterplan Baustufen	<b>PLANINHALT:</b> Lageplan mit Abbruch Variante 3	<b>MASSSTAB:</b> 1:500	<b>DATUM:</b> 28.07.2025	<b>DFZ ARCHITEKTEN</b> DFZ ARCHITEKTEN GMBH
--	---	--	---	---------------------------	-----------------------------	--

Lageplan mit Feuerwehraufstellfläche Variante 3



DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH BESCHÜTZT. DIE WEITERVERWENDUNG (AUCH AUSZUGSWEISE) IST DIES ARCHITEKTEN GMBH ZU VERBIEHEN.

<b>PROJEKT:</b> Wohnen Am Mohnhof Hamburg Bergedorf Bergedorferstrasse 160 21029 Hamburg Bergedorf	<b>BAUHERR:</b> Glurz Immobilien GmbH & Co KG	<b>PROJEKTPHASE:</b> Masterplan Baustufen	<b>PLANINHALT:</b> Lageplan mit Feuerwehraufstellfläche Variante 3	<b>MASSSTAB:</b> 1:500	<b>DATUM:</b> 28.07.2025	<b>DFZ ARCHITEKTEN</b>
--	---	--	---	---------------------------	-----------------------------	------------------------



DIESER PLAN IST URRECHTLICH GESCHÜTZT. BEI WEITERVERWENDUNG (AUCH AUSZUGSWEISE) IST DFZ ARCHITECTEN GMBH ZU VERMENNEN.

**PROJEKT:**  
 Wohnen Am Mohnhof  
 Hamburg Bergedorf  
 Bergedorferstrasse 160  
 21029 Hamburg Bergedorf

**BAUHERR:**  
 Glurz Immobilien  
 GmbH & Co KG

**PROJEKTPHASE:**  
 Masterplan Baustufen

**PLANINHALT:**  
 Tiefgarage Variante 3

**MASSSTAB:**  
 1:500

**DATUM:**  
 05.07.2016

**DFZ ARCHITEKTEN**

DFZ ARCHITECTEN GMBH

# Verschattungsstudie

Wohnen am Mohnhof





## Einleitung

Das Gelände des Glunz Kaufhauses an der Bergedorfer Straße 160 im Bergedorfer Zentrum (Mohnhof) soll in ein Wohngebiet umgenutzt werden. Hierfür sollen die überwiegenden Teile des ehemaligen Kaufhauses und weiteres Gewerbe auf dem Grundstück rückgebaut und ein Konzept zur Wohnbebauung des Grundstücks realisiert werden. Das Grundstück ist an Ost-, Süd- und Westseite von Wohnbebauung in einem nahezu geschlossenen Blockrand umgeben. Das Konzept zur Wohnbebauung wurde in einem städtebaulichen Gutachterverfahren im Jahre 2014 gefunden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohnungsbaus sollen durch Aufstellung des Bebauungsplans Bergedorf 115 geschaffen werden.

Im Rahmen dieser Verschattungsstudie sollen zwei Ebenen der Besonnungssituation untersucht werden:

1. Mögliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Besonnung durch die geplante Neubebauung für die bestehende Wohnbebauung des Blockrandes an der Hassestraße im Osten, an der Rektor-Ritterstraße im Süden und an der Töpfertwiete im Westen bezogen auf die Bestandssituation.
2. Verschattungssituation der geplanten Neubebauung durch die umgebende Bestandsbebauung und durch die geplante Neubebauung untereinander.

Art und Umfang eines Rechtsanspruchs auf Besonnung bzw. auf Vermeidung von Verschattung sind nicht endgültig definiert. Aufgrund der fehlenden Rechtsbestimmungen zur Besonnung ist es allgemein anerkannt, Bezug auf die *DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen* zu nehmen und die Erhaltung der dort vorgegebenen einstündigen Besonnung am 17. Januar eines Jahres zu Grunde zu legen. In der DIN heißt es hierzu wörtlich:

*„Ein Wohnraum gilt als ausreichend besonnt, wenn seine Besonnungsdauer in Fenstermitte am 17. Januar mindestens eine Stunde beträgt. Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens*

*ein Wohnraum ausreichend besonnt wird“.*

Zusätzlich wird regelmäßig der Beschluss des OVG Berlin vom 27.10.2004 herangezogen. Das Gericht hatte entschieden, dass die Anforderungen an die Besonnung von Wohnungen als gewahrt zu bewerten sind, wenn am 21. März eines Jahres eine Besonnungsdauer von zwei Stunden gegeben ist.

Die Untersuchung zeigt die Besonnungssituation der zu untersuchenden Fassaden zu einzelnen Zeitpunkten dieser beiden Tage, um im Sinne eines ersten Screenings eine Beurteilung der Besonnungssituation zu ermöglichen und kritische Bereiche zu identifizieren. Kritische Bereiche werden für einzelne betroffene Wohnungen detailliert betrachtet. Darunter sind auch die beiden Bereiche, bei denen Abstandsflächen unterschritten werden.

Ausgangspunkt der Untersuchung ist die Anfertigung eines dreidimensionalen Modells der Bestandssituation, in das die geplante Neubebauung und zum Vergleich die rückzubauende Bestandsbebauung farblich abgesetzt, jedoch stark vereinfacht, integriert wurde.

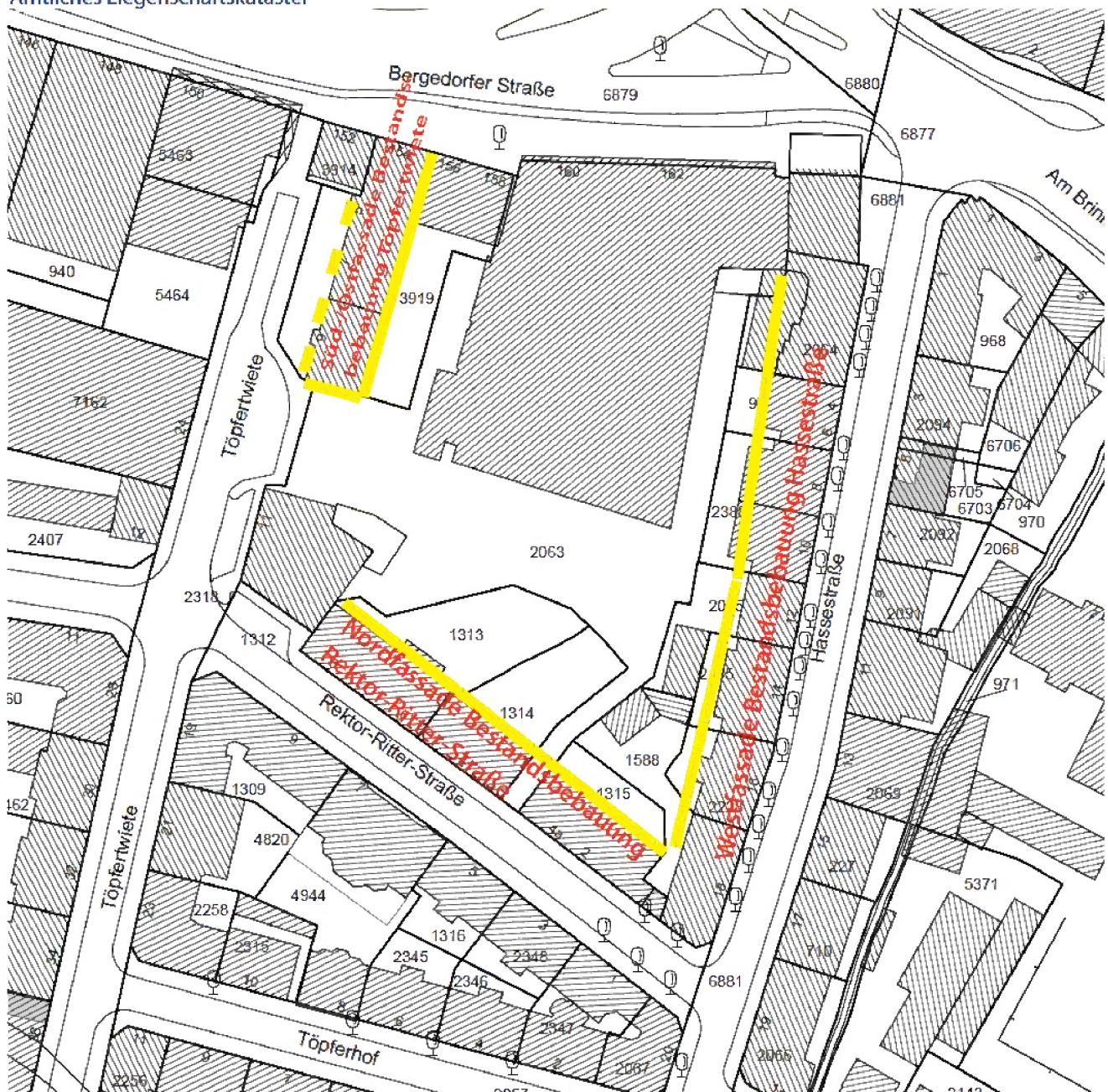
Zu berücksichtigen ist, dass in der Untersuchung eine nur theoretisch mögliche Besonnung angenommen wird, die die tatsächlichen meteorologischen Verhältnisse (Bewölkung, Regenereignisse) und ebenso die Verschattung durch vorhandene Vegetation wie den hier vorhandenen Baumbestand außer Acht lässt.

Konzept Wohnbebauung DFZ Architekten, Hamburg

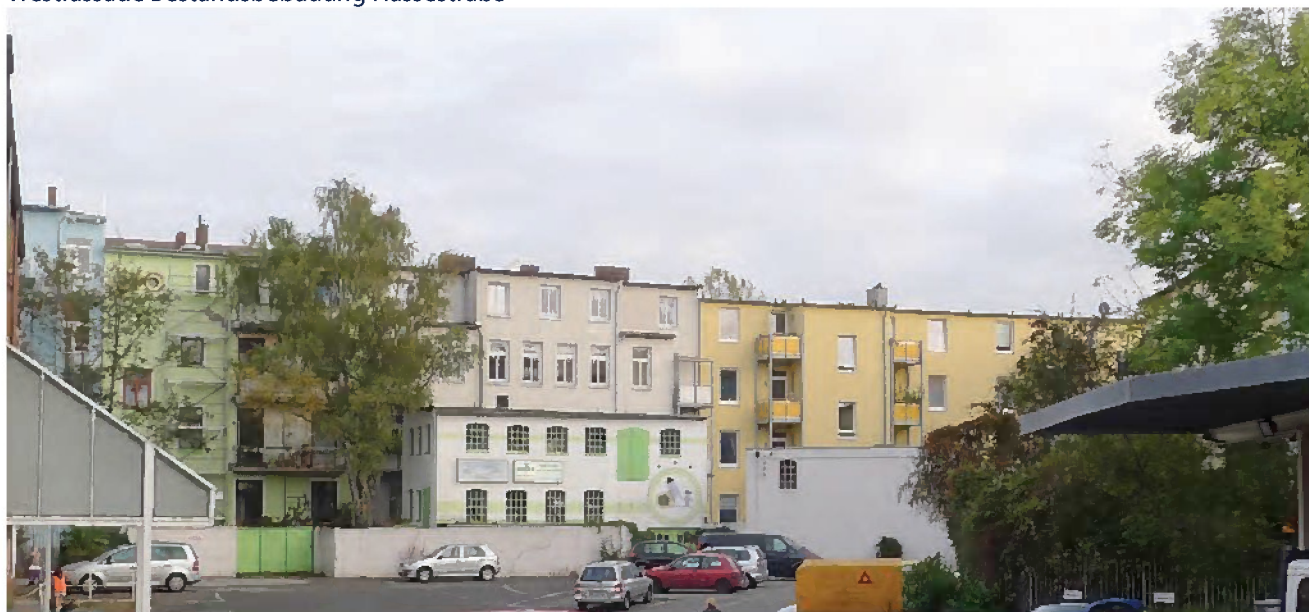


# 1. Betrachtungsraum bestehende Wohnbebauung

Amtliches Liegenschaftskataster



Westfassade Bestandsbebauung Hassestraße



Nordfassade Bestandsbebauung Rektor-Ritter-Straße



Ostfassade Bestandsbebauung Töpfertwiete

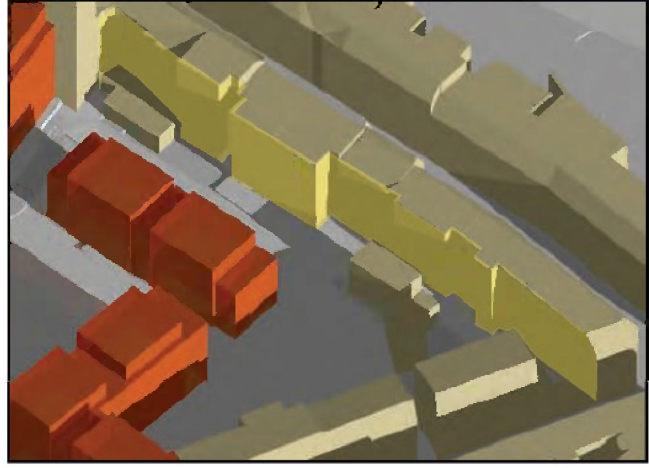
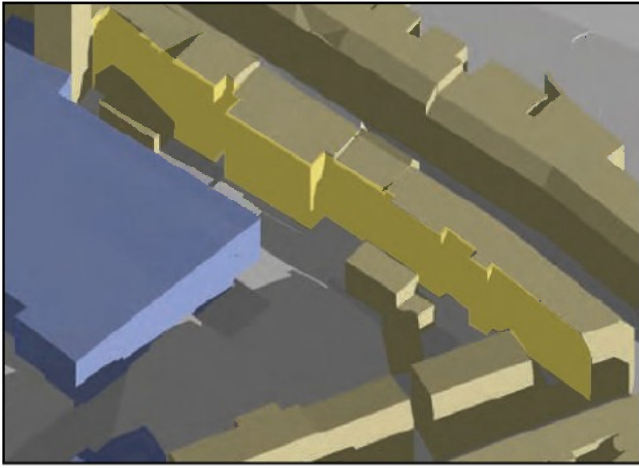


# Westfassade Bestandsbebauung Hassestraße

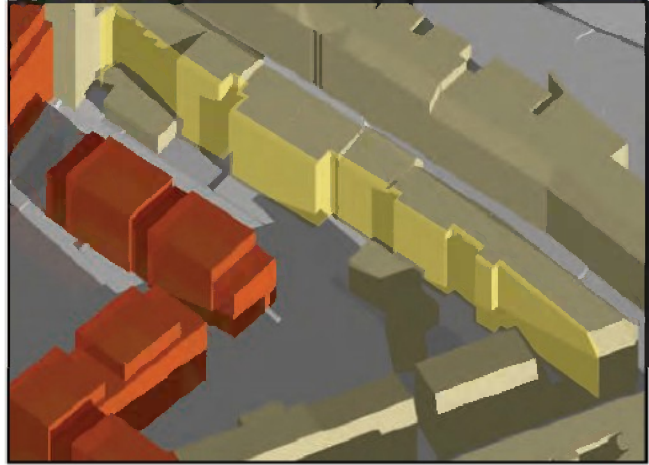
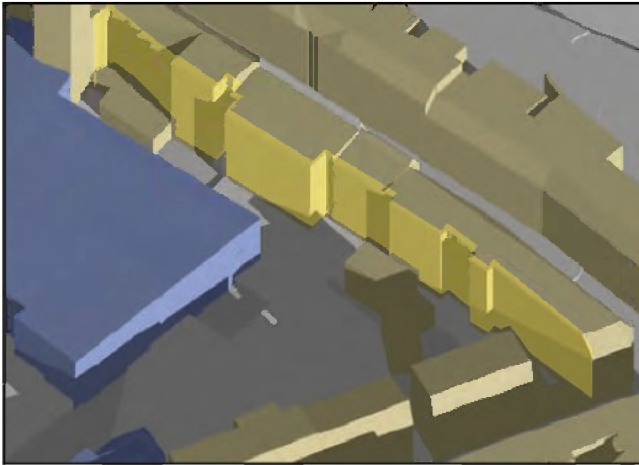
17.01. - DIN 5034-1

heutige Situation

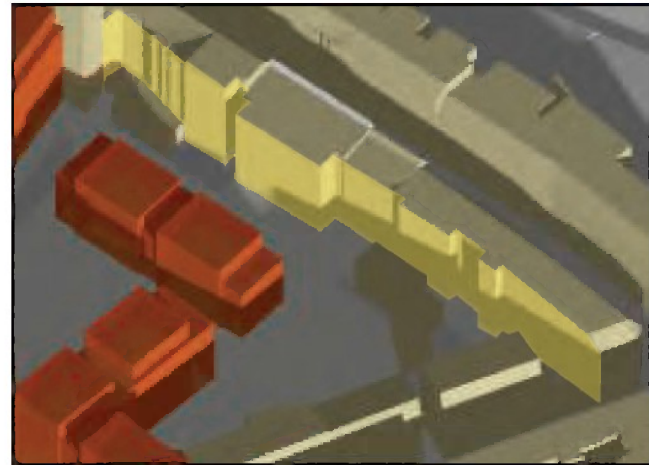
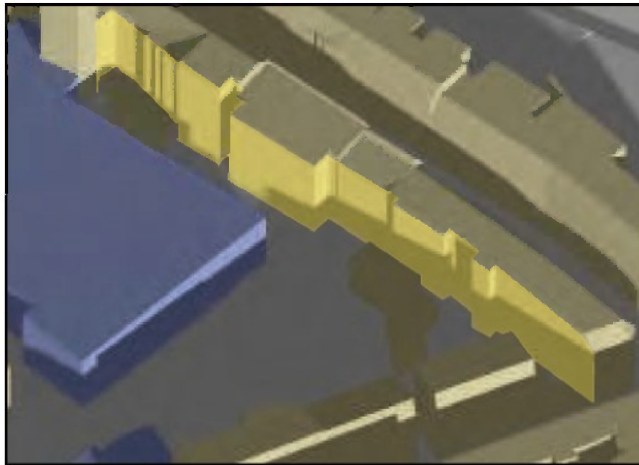
zukünftige Situation



13:30 Uhr



14:00 Uhr



15:00 Uhr



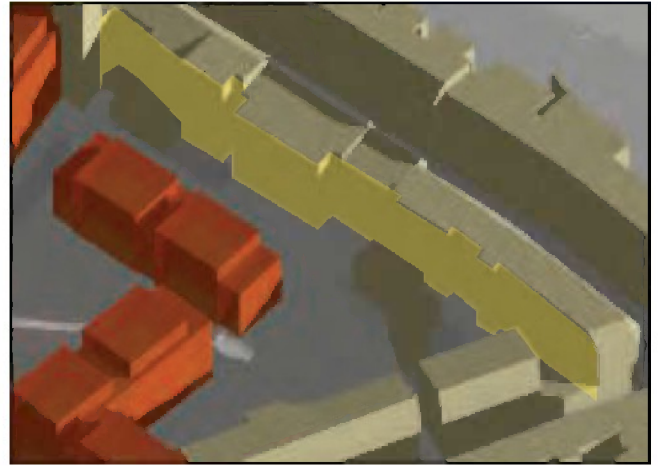
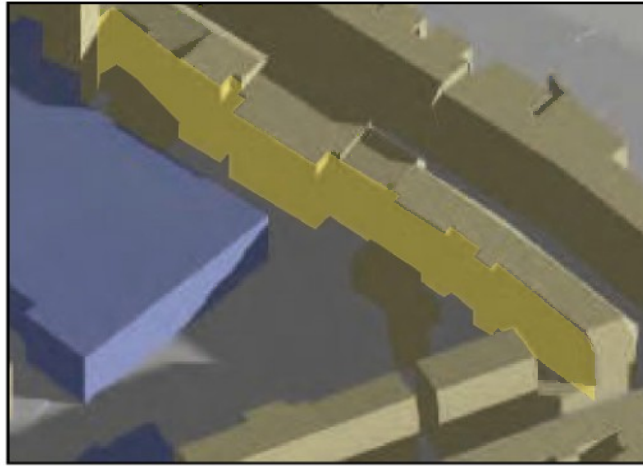
16:00 Uhr

# Westfassade Bestandsbebauung Hassestraße

17.01. - DIN 5034-1

heutige Situation

zukünftige Situation



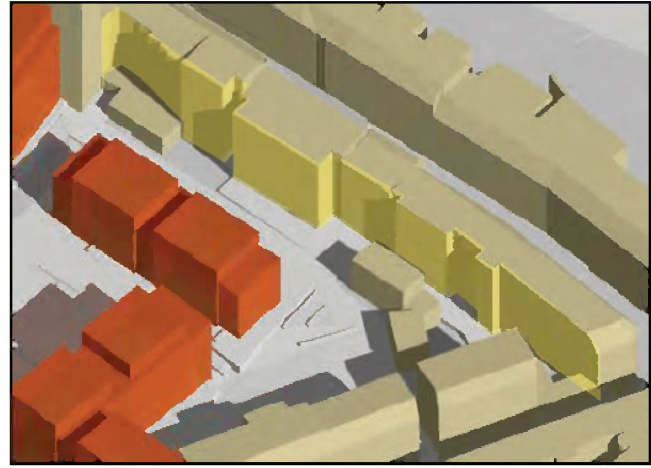
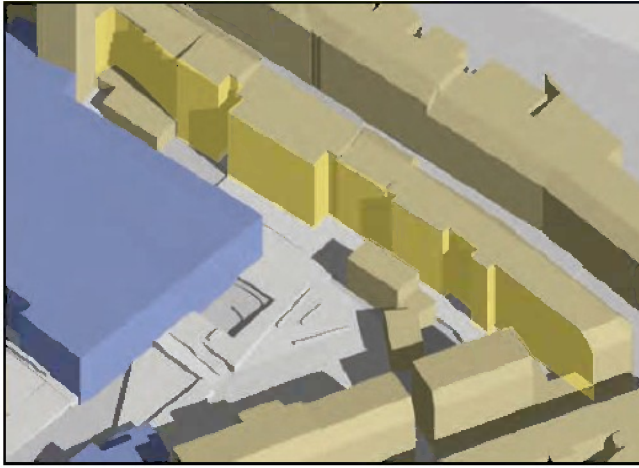
17:00 Uhr

# Westfassade Bestandsbebauung Hassestraße

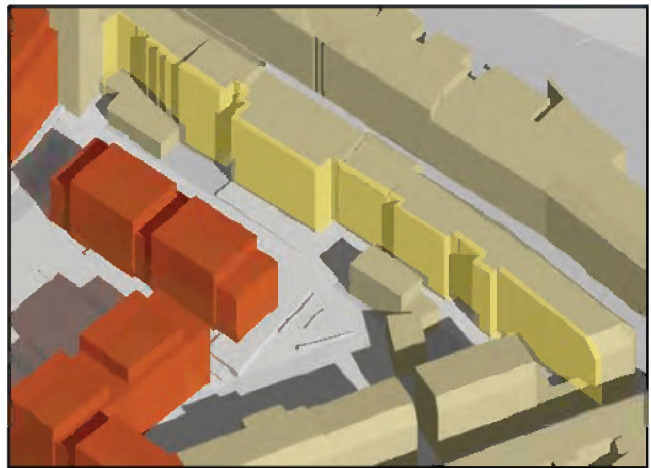
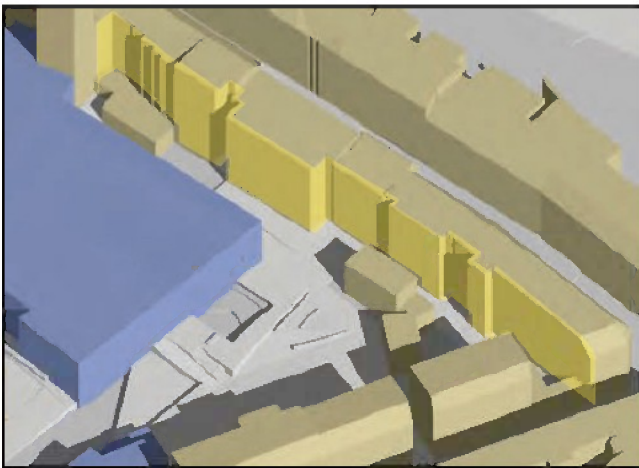
21.03. - OVG Berlin

heutige Situation

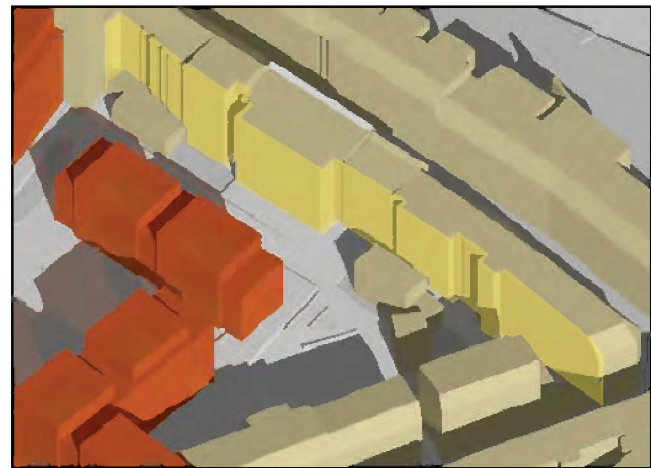
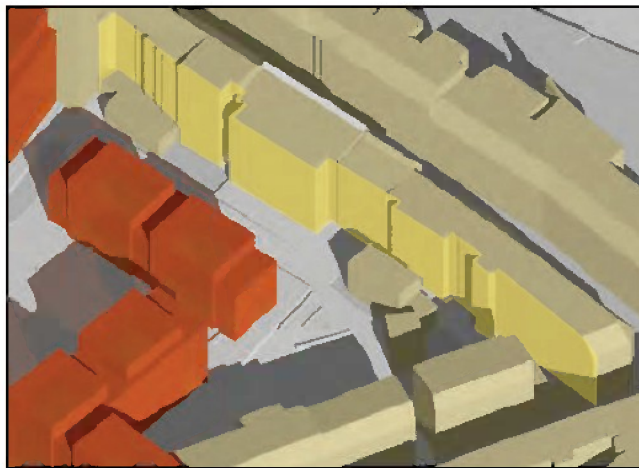
zukünftige Situation



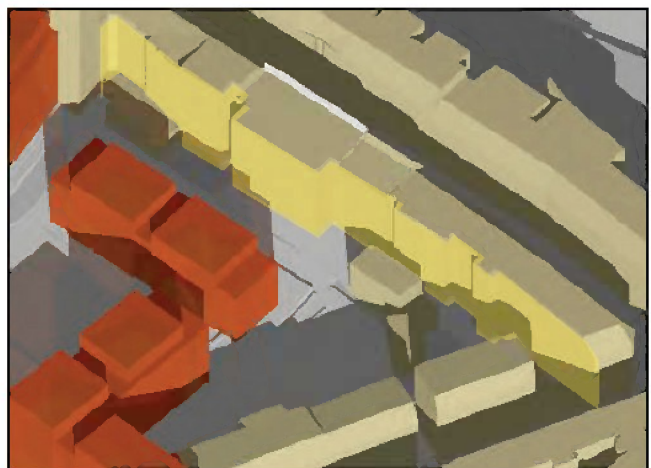
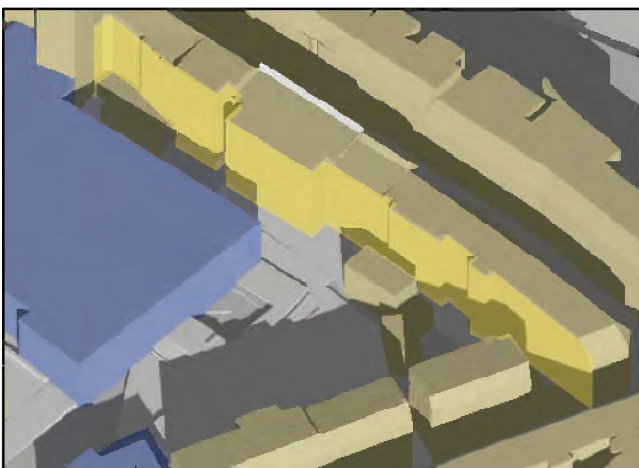
13:30 Uhr



14:00 Uhr



15:00 Uhr

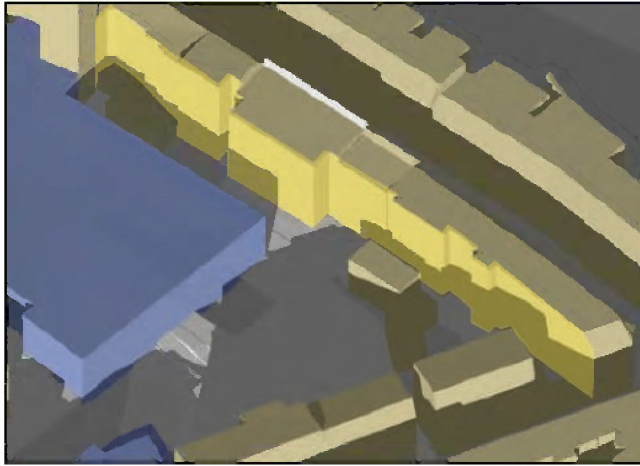


16:00 Uhr

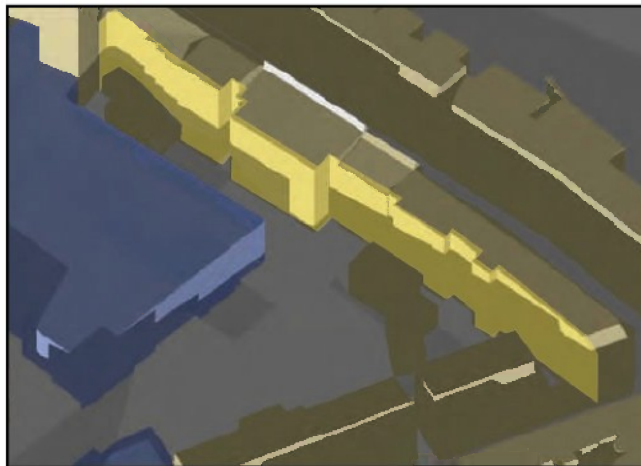
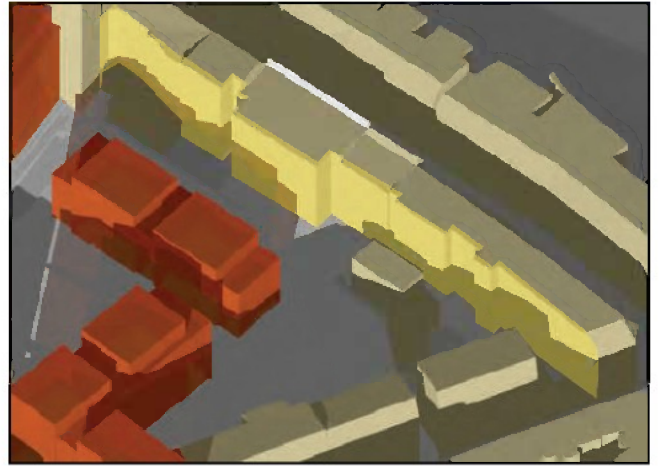
Westfassade Bestandsbebauung Hassestraße  
21.03. - OVG Berlin

heutige Situation

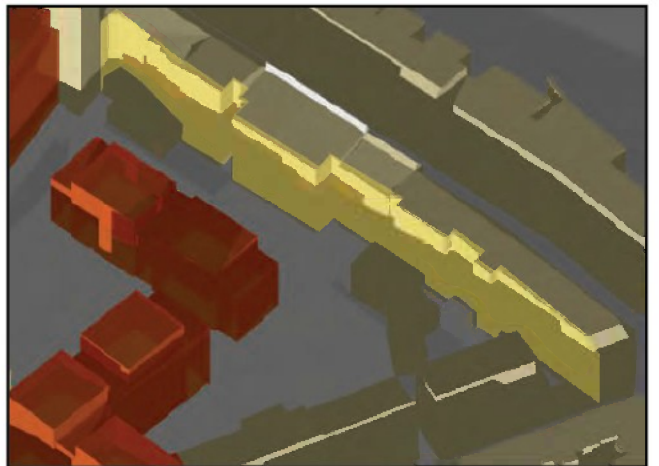
zukünftige Situation



17:00 Uhr



18:00 Uhr





## Ergebnisbetrachtung

### Westfassade Bestandsbebauung Hassestraße

Relevant sind durch den natürlichen Sonnenverlauf die Nachmittag und Abendstunden eines Tages, wenn die Sonne von Westen auf die Bebauung scheint. Die Sonne trifft an beiden betrachteten Tagen ab etwa 13.30 Uhr auf die Westfassade.

Für den 17.01. eines Jahres lässt sich verglichen mit der Bestandssituation durch die Neubebauung eine geringe Mehrverschattung am späten Nachmittag ab etwa 16.00 Uhr für die Bebauung an der nördlichen Hassestraße feststellen. Für die nördlichen Abschnitte der Fassade kann jedoch die Einhaltung der DIN-Norm zwischen 14.00 und 15.00 Uhr festgestellt werden.

Die geforderte einstündige Besonnung kann für die Erdgeschosswohnungen der südlichen Fassadenabschnitte (Hassestraße 16 und 18) nicht eingehalten werden. Die Verschattung der Wohnungen erfolgt jedoch durch die vorhandene Blockrandbebauung entlang der Rektor-Ritter-Straße unabhängig von der Neubebauung.

Am 21.03. eines Jahres findet in den Abendstun-

den ab 17.00 Uhr eine Mehrverschattung der Gebäude der nördlichen Hassestraße insbesondere des Gebäudes Hassestraße Nr. 10 statt.

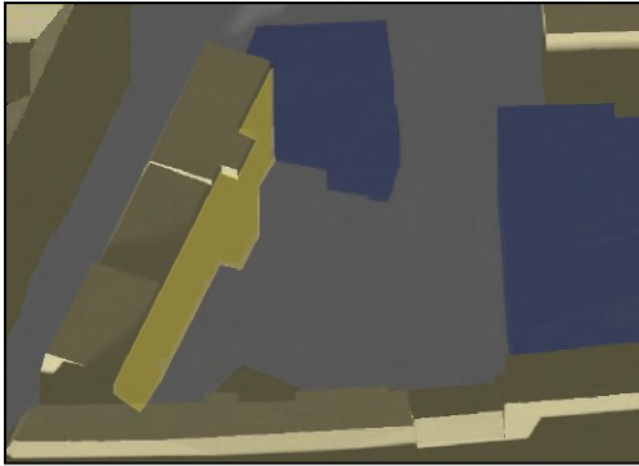
Die geforderte zweistündige Besonnung der Wohnungen kann zwischen 14.00 und 16.00 Uhr mit Ausnahme der Erdgeschosswohnungen der südlichen Hassestraße (Hausnr. 16 und 18) nachgewiesen werden. Die Wohnungen für die der zweistündige Besonnungsnachweis nicht geführt werden kann, sind wiederum bereits in der Bestandssituation unabhängig von der Neubebauung nicht ausreichend besonnt.

# Nordfassade Bestandsbebauung Rektor-Ritter-Straße

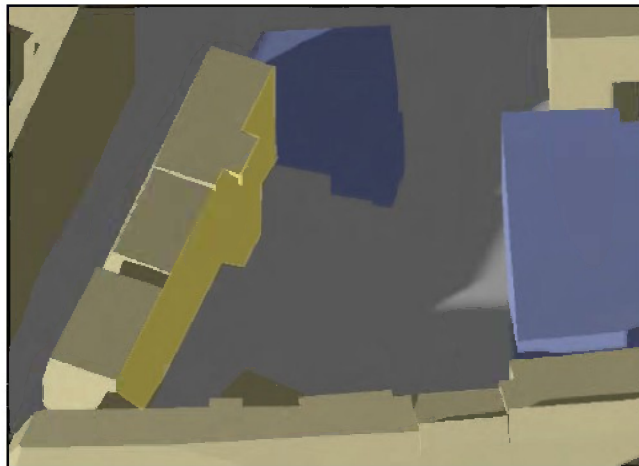
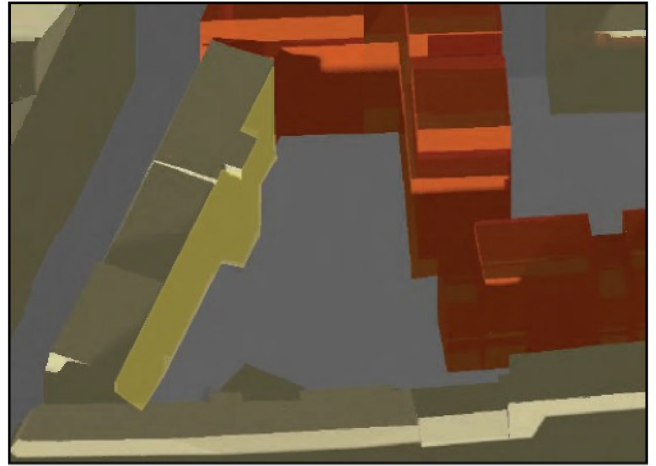
17.01. - DIN 5034-1

heutige Situation

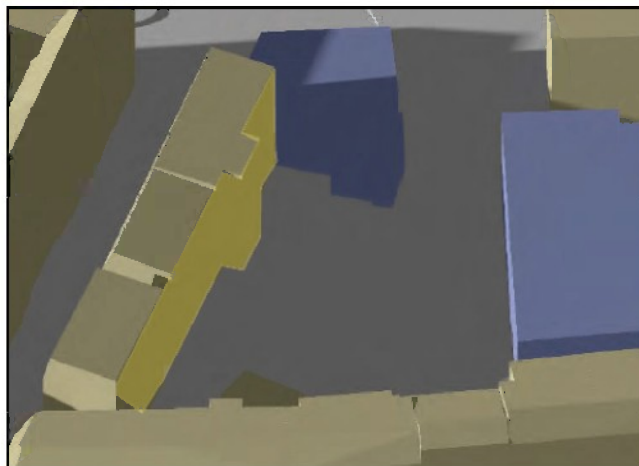
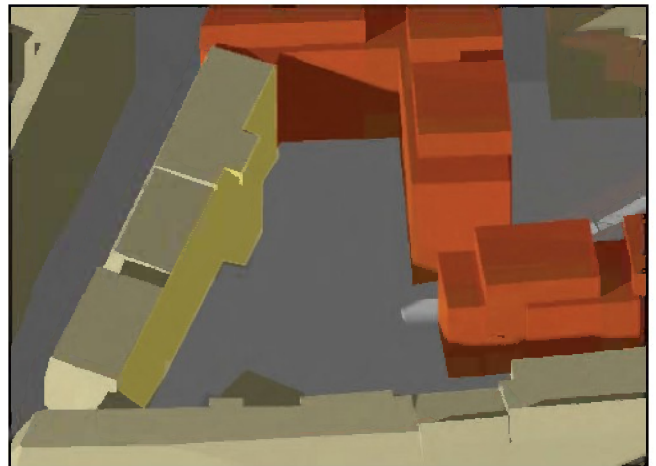
zukünftige Situation



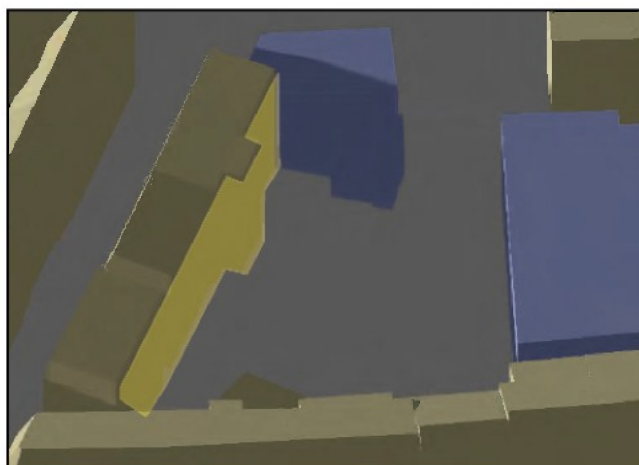
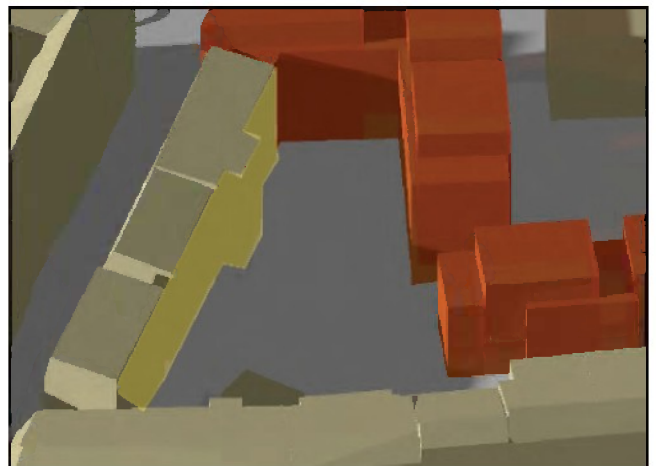
9:00 Uhr



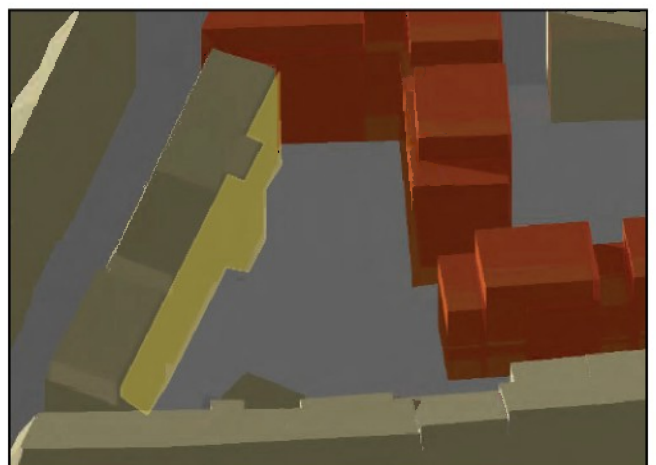
11:00 Uhr



13:00 Uhr



15:00 Uhr

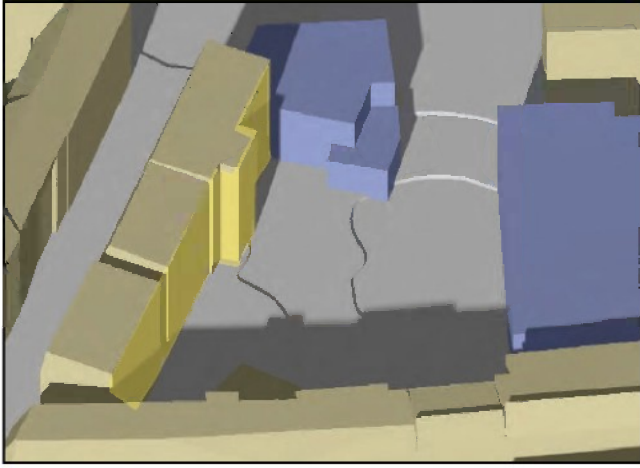


# Nordfassade Bestandsbebauung Rektor-Ritter-Straße

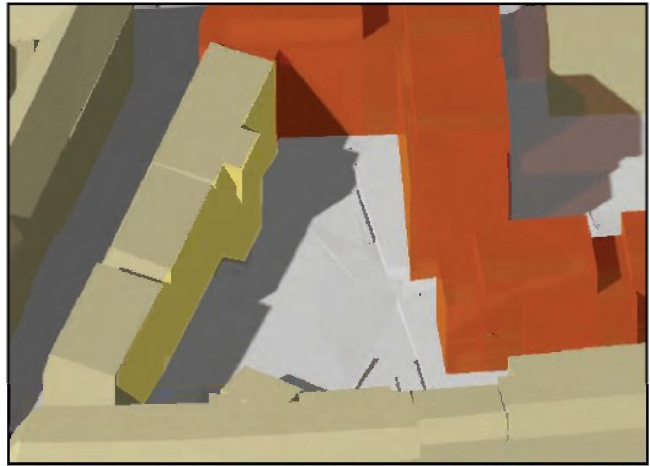
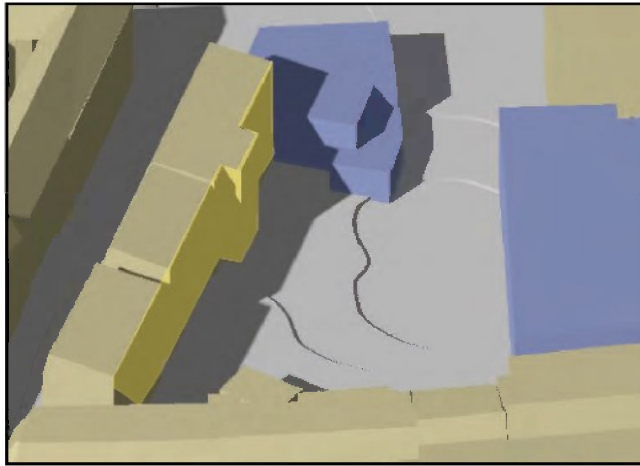
21.03. - OVG Berlin

heutige Situation

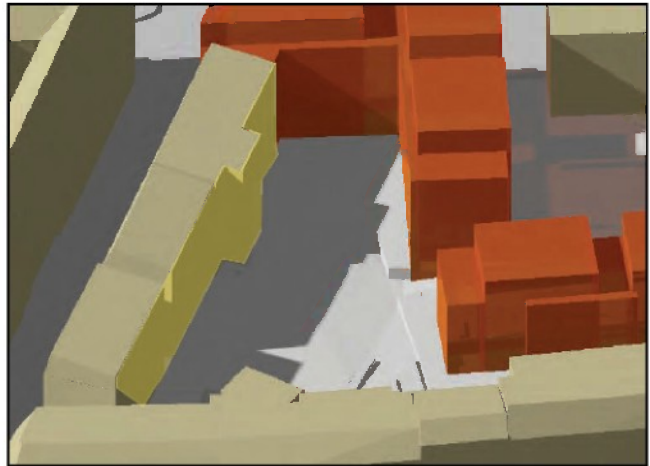
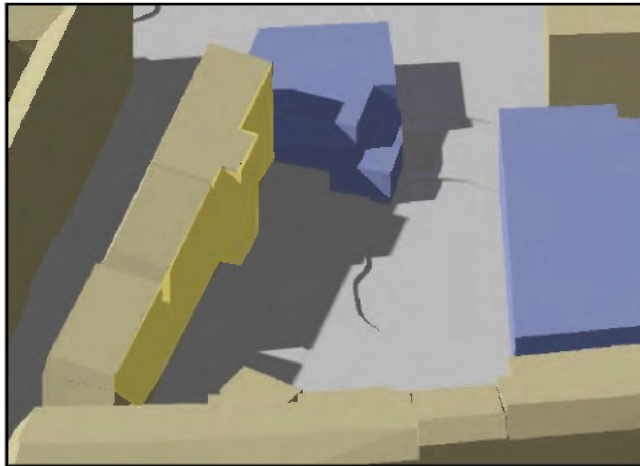
zukünftige Situation



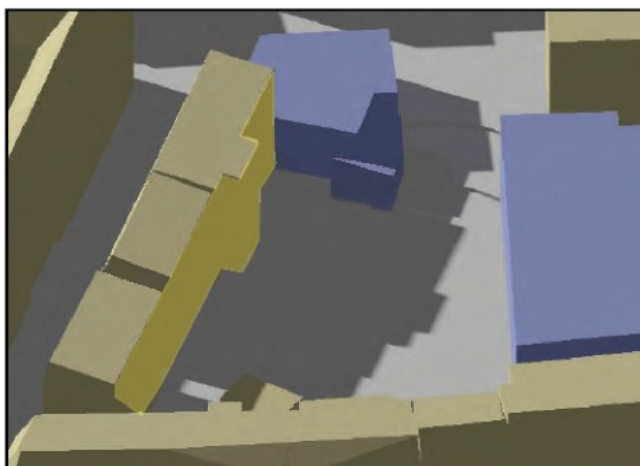
9:00 Uhr



11:00 Uhr



13:00 Uhr



15:00 Uhr

## **Ergebnisbetrachtung**

### **Bestandsbebauung Rektor-Ritter-Straße**

Die Nordfassade ist dem natürlichen Sonnenverlauf folgend über das ganze Jahr ohnehin stark von Verschattung betroffen.

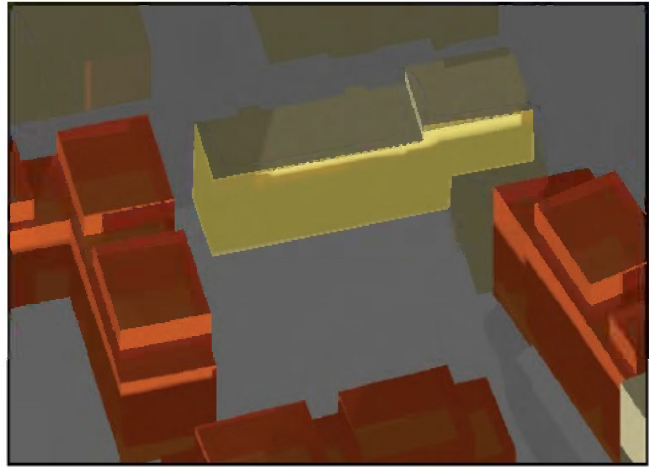
Für alle betrachteten Tage lässt sich keine Veränderung verglichen mit der Bestandssituation feststellen. Es wird daher keine Detailbetrachtung vorgenommen.

# Süd-/ Ostfassade Bestandsbebauung Töpfertwiete

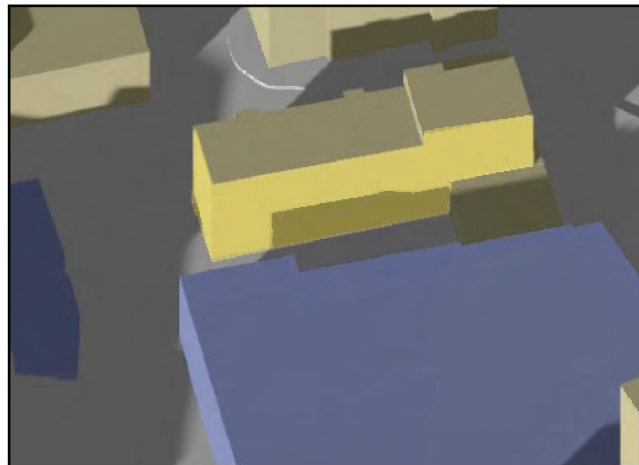
17.01. - DIN 5034-1

heutige Situation

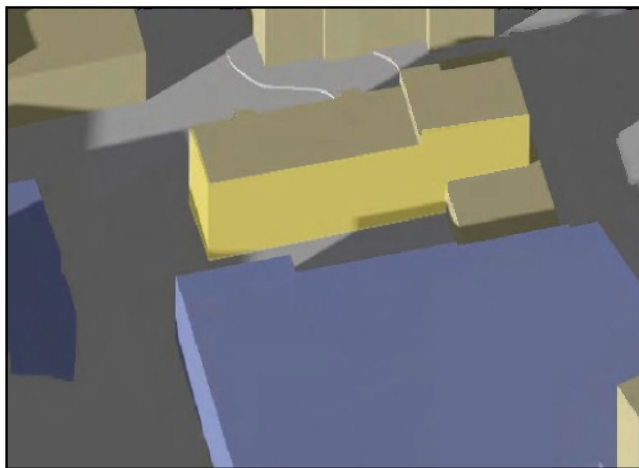
zukünftige Situation



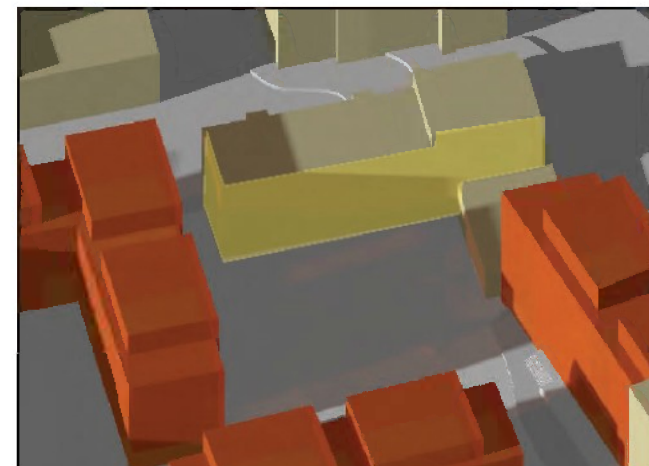
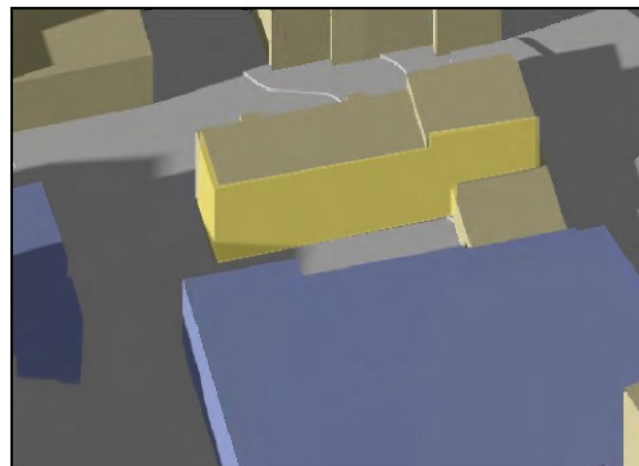
9:00 Uhr



11:00 Uhr



12:00 Uhr

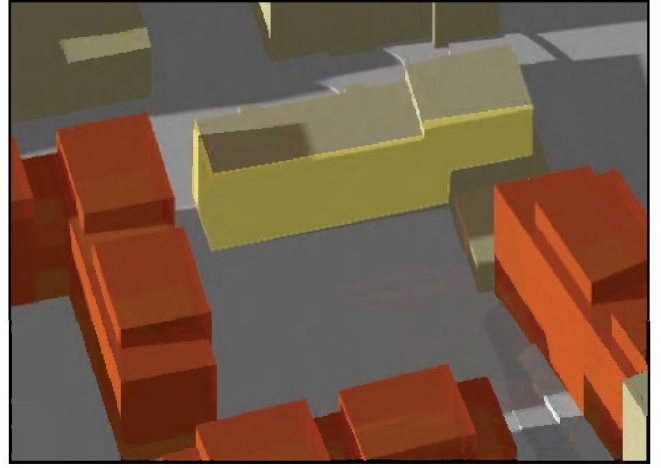
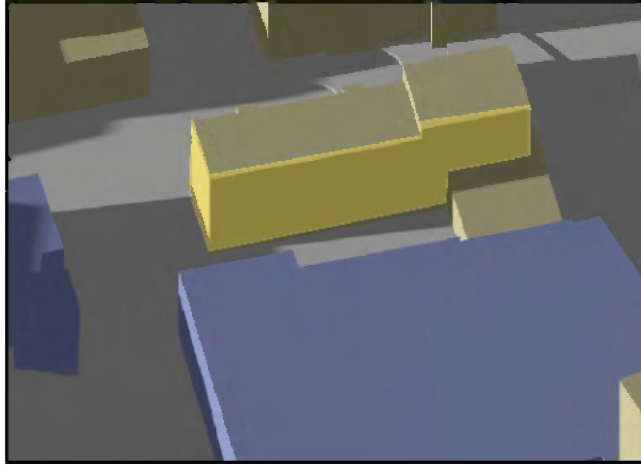


# Süd-/ Ostfassade Bestandsbebauung Töpfertwiete

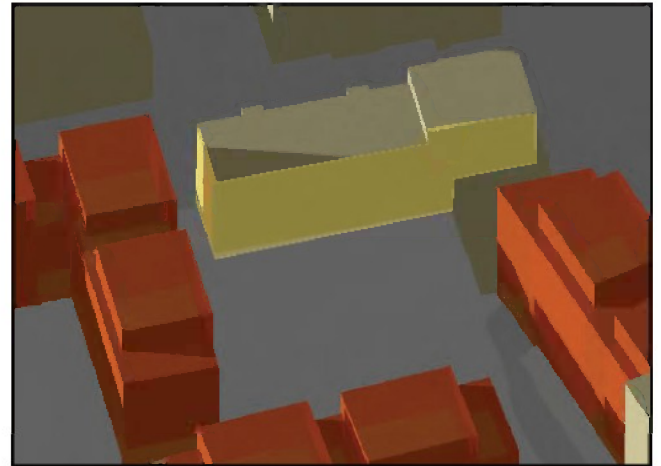
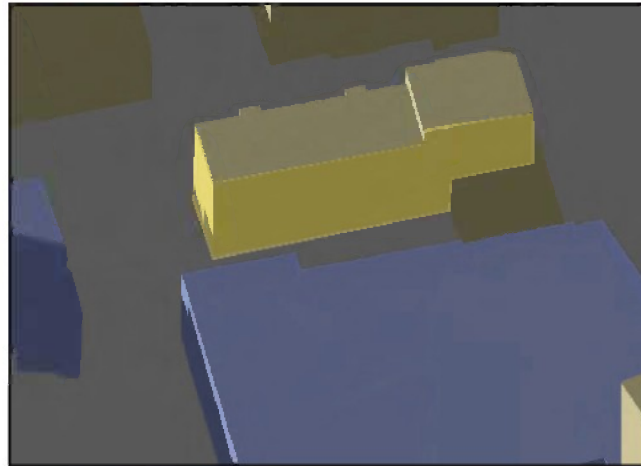
17.01. - DIN 5034-1

heutige Situation

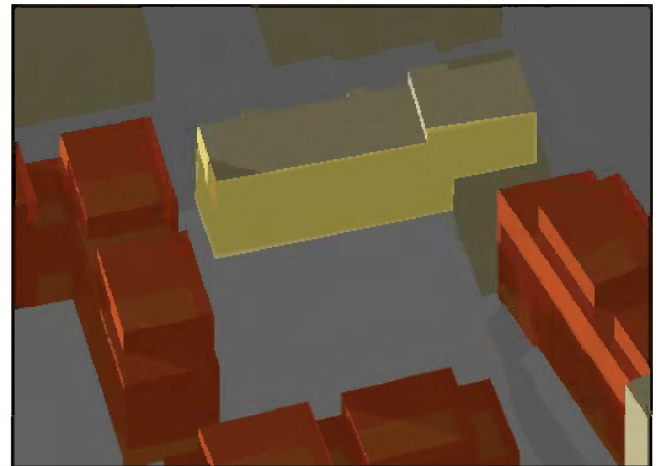
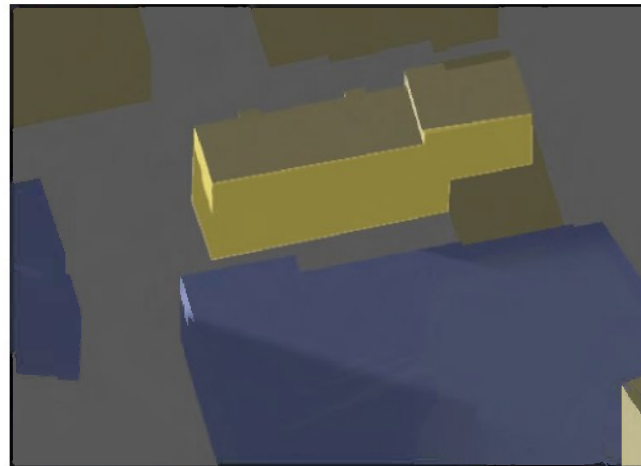
zukünftige Situation



14:00 Uhr



15:00 Uhr



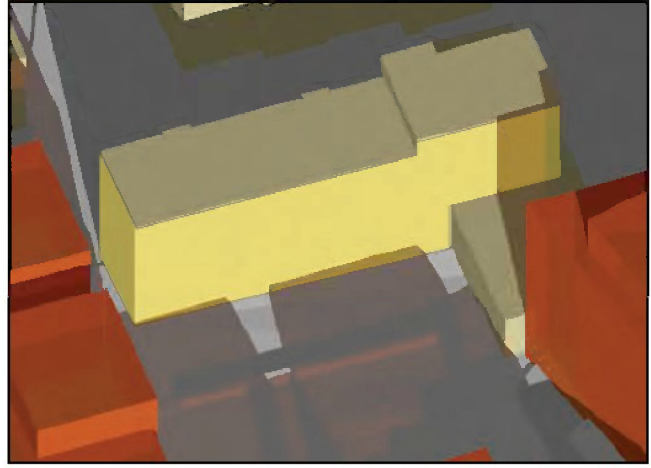
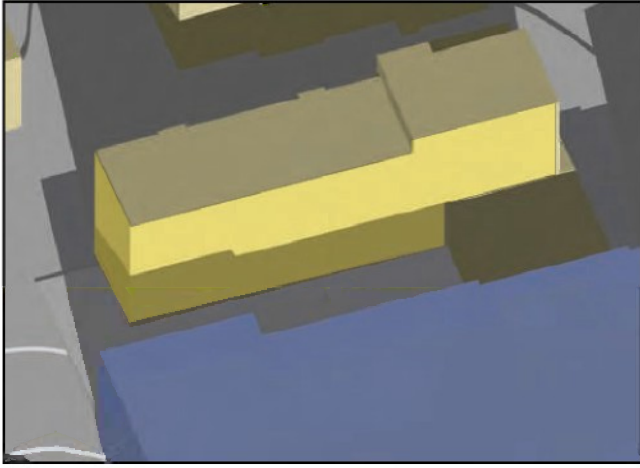
16:00 Uhr

# Süd-/ Ostfassade Bestandsbebauung Töpfertwiete

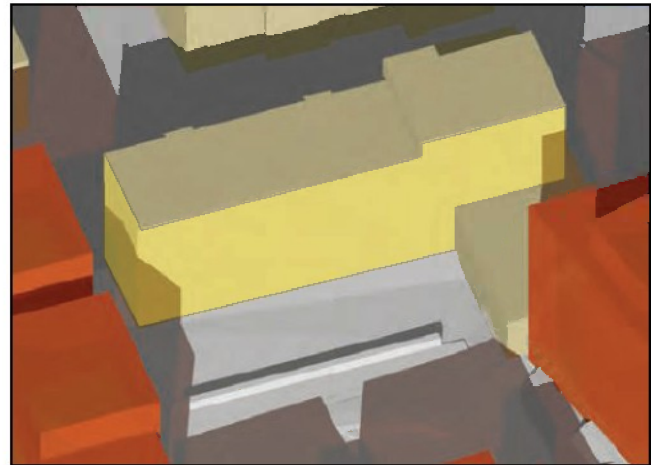
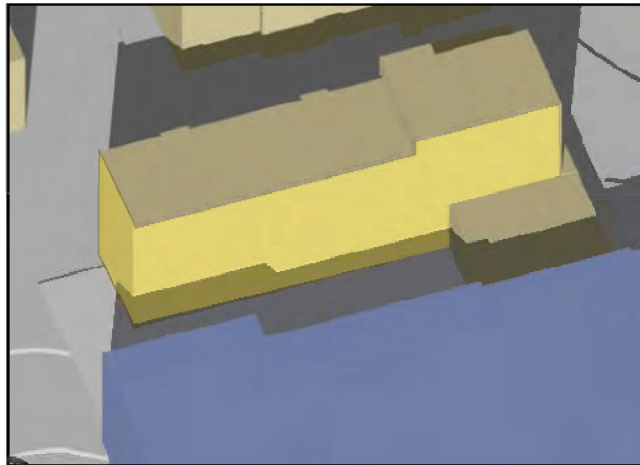
21.03. - OVG Berlin

heutige Situation

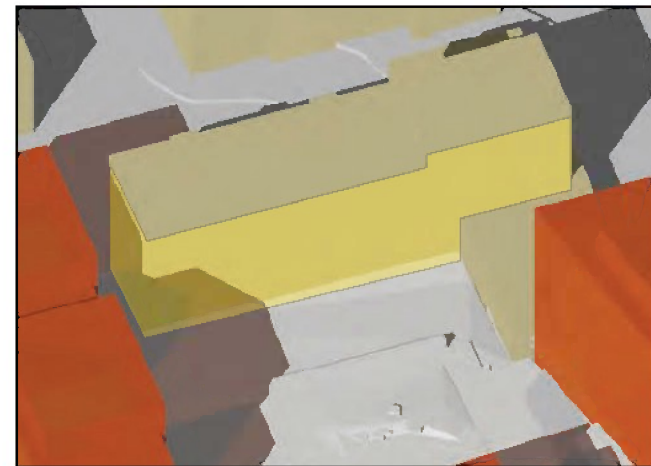
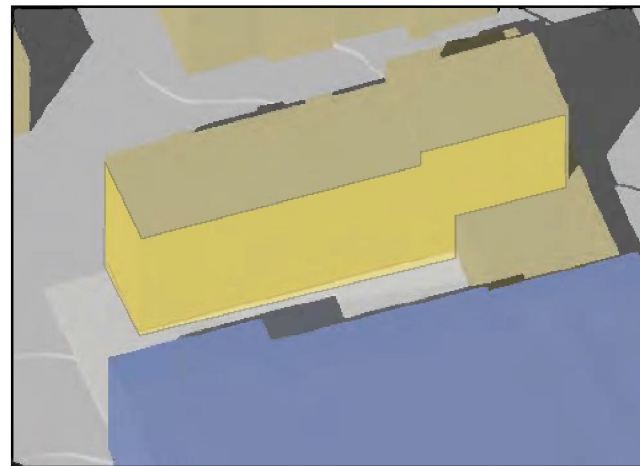
zukünftige Situation



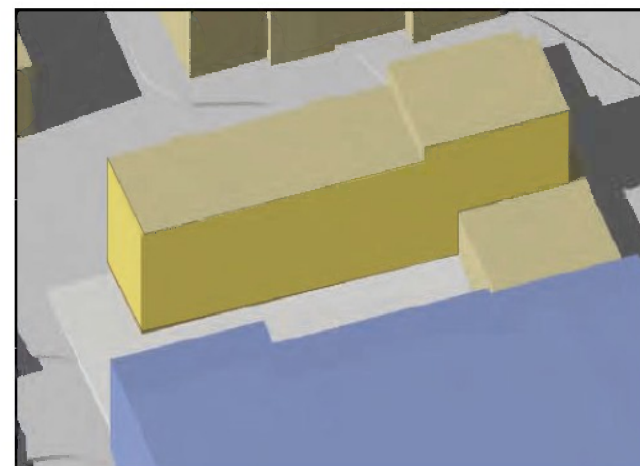
8:30 Uhr



9:30 Uhr



11:00 Uhr



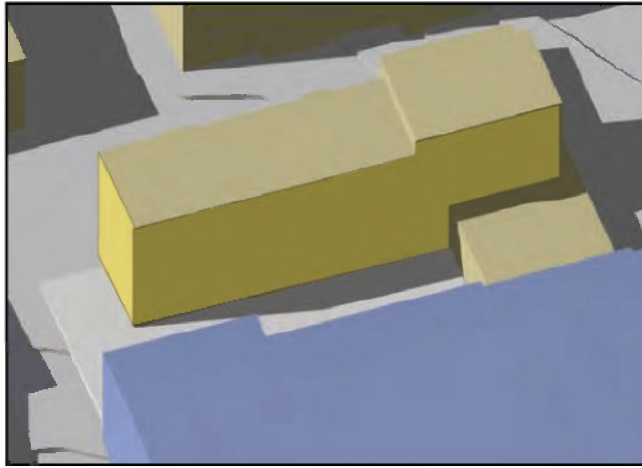
13:00 Uhr

# Süd-/ Ostfassade Bestandsbebauung Töpfertwiete

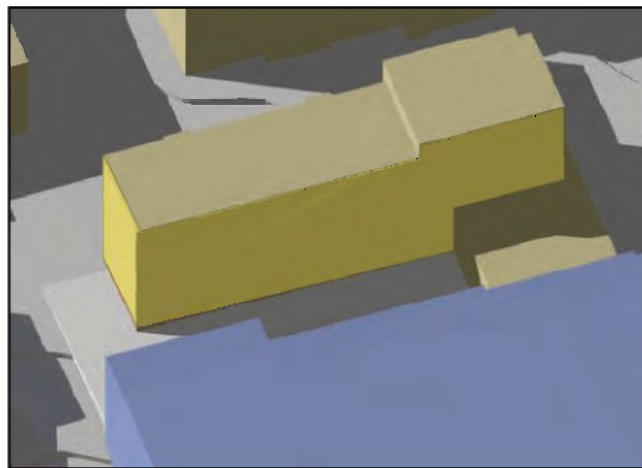
21.03. - OVG Berlin

heutige Situation

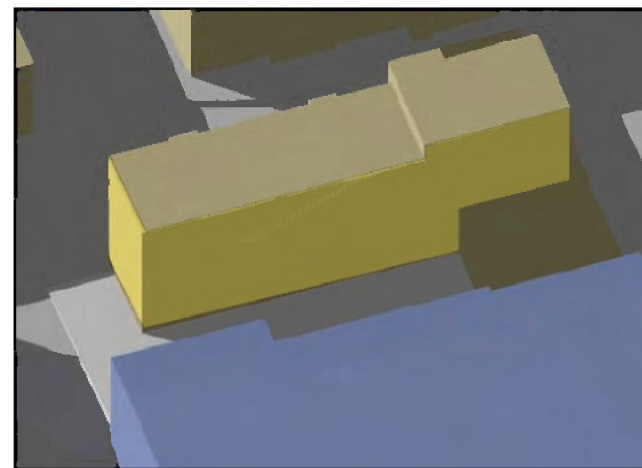
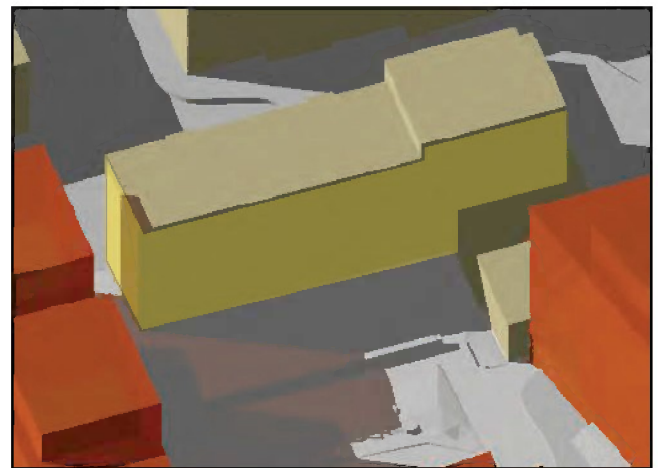
zukünftige Situation



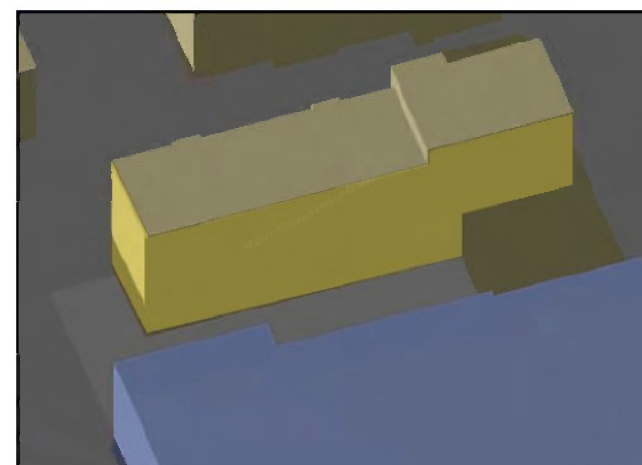
14:00 Uhr



15:00 Uhr



16:00 Uhr



17:00 Uhr





## Ergebnisbetrachtung

### Süd-/Ostfassade Bestandsbebauung Töpfertwiete

Relevant sind durch den natürlichen Sonnenverlauf für die Ostfassade die Vormittagstunden eines Tages, wenn die Sonne von Osten auf die Bebauung scheint. Ab 14.00 Uhr nachmittags ergibt sich eine Veränderung der Verschattungssituation nur noch für die Südfassade.

Für den 17.01. ergibt sich zwischen 12.00 und 14.00 Uhr eine deutliche Mehrverschattung der Ostfassade. Die Vorgabe der einstündigen Besonnung kann für einen Großteil der südlichen Wohnungen nicht eingehalten werden.

Auch die Südfassade wird ab 14.00 Uhr deutlich mehr verschattet.

Nachfolgend wird daher eine Detailbetrachtung der betroffenen Wohnungen vorgenommen.

Untersucht wird zum Einen die Verschattungssituation der Westfassade durch die benachbarte Bestandsbebauung an der Töpfertwiete. Es handelt sich hierbei um eine vier- bzw. dreigeschossige Bebauung. Gegenüber des untersuchten Gebäudes befindet sich für eine Zufahrt auf das Grundstück eine Baulücke.

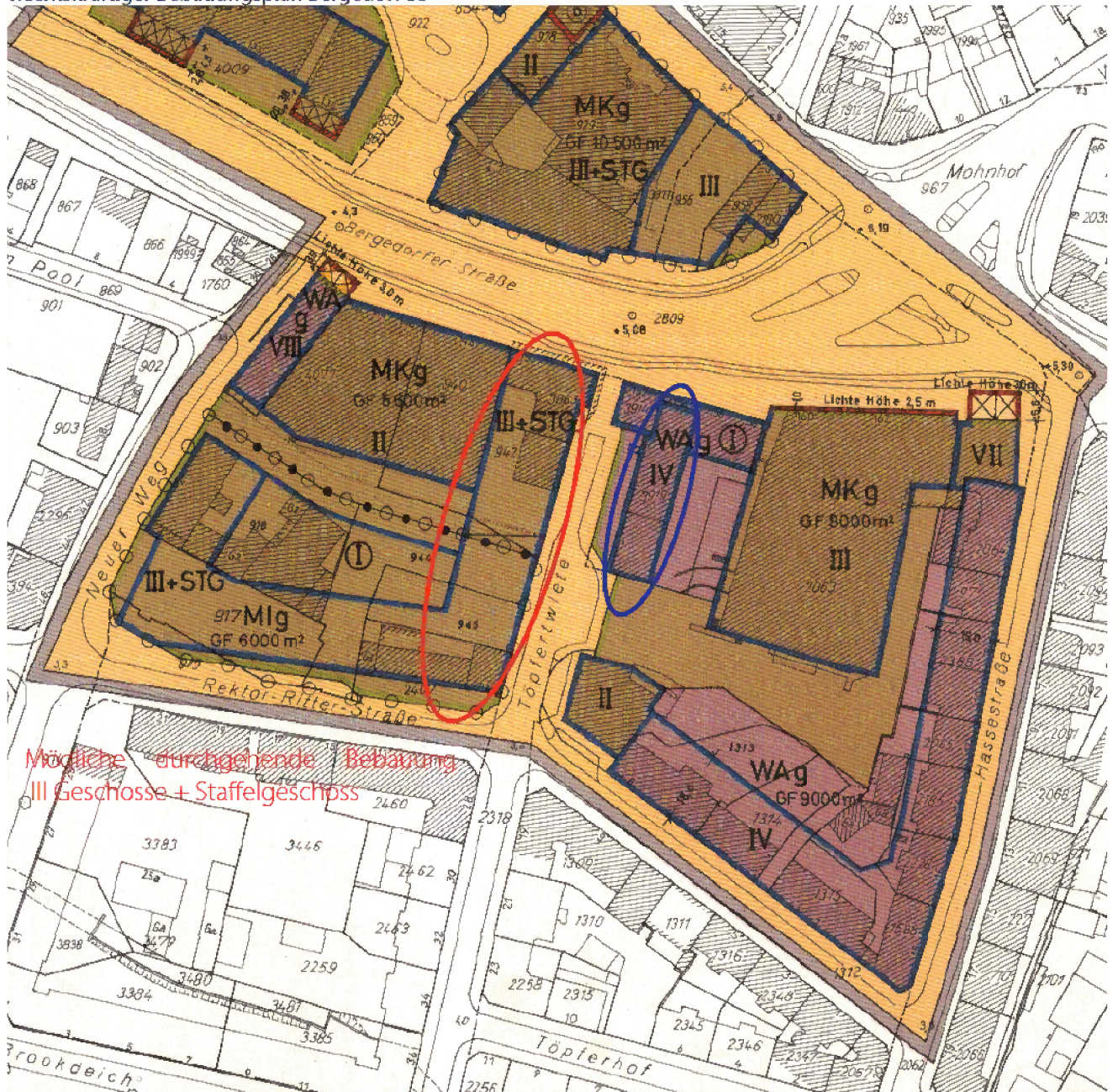
Planungsrechtlich ist jedoch eine durchgehende dreigeschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss möglich. Trotz anderer städtebaulicher Planungen für das benachbarte Areal, die weiterhin eine Zufahrt zum benachbarten Grundstück vorsieht, wäre aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans eine durchgehende Bebauung möglich. Diese städtebauliche Situation einer möglichen Verschattung wird daher der Bestandssituation vergleichend gegenübergestellt. Es wird dabei eine Gebäudehöhe von 12 m angenommen.

Am 21.03. lässt sich am Vormittag verglichen mit der Bestandssituation eine geringe Verbesserung der Verschattungssituation feststellen. Die vollständige Fassade wird ab etwa 8.30 bis etwa 15.00 Uhr besonnt. Ausgenommen hiervon sind die südlichen Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Töpfertwiete Nr. 9. Diese werden ab etwa 9.30 Uhr nach nur einer einstündigen Besonnung beschattet. Für diese Wohnungen kann die zweistündige Besonnung jedoch von der befensterten Südfassade zwischen 14.00 und 16.00 Uhr erreicht werden.

Die Fenster der Südfassade werden bis etwa 14.00 Uhr deutlich mehr verglichen mit dem Ist-Zustand verschattet.

Eine ausreichende Besonnung der Wohnungen durch eine Besonnungsdauer der Ost- bzw. der Südfassade von zwei Stunden an diesem Tag wird für alle Wohnungen eingehalten.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Bergedorf 35



## Detailbetrachtung Töpfertwiete 7/9

### 17.01. eines Jahres

Es werden die vom Konflikt betroffenen Wohnungen des südlichen Gebäudeteils Töpfertwiete 7 und 9 im Detail betrachtet.

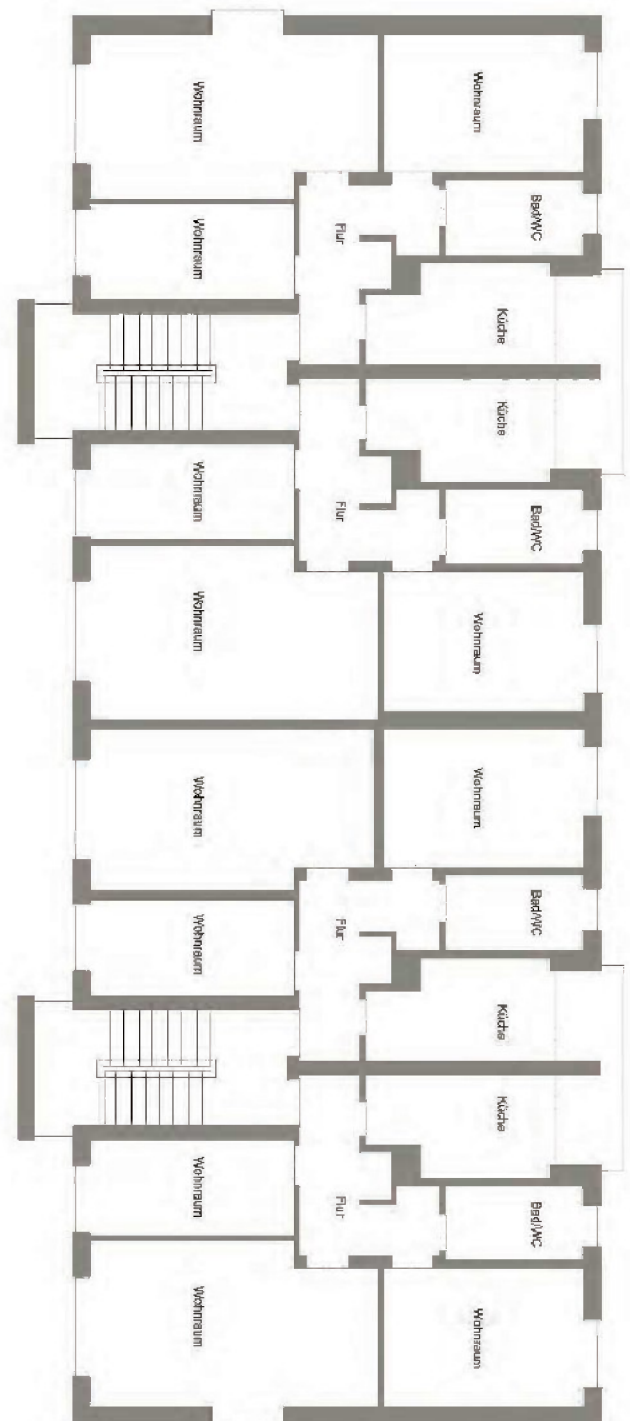
Die betreffenden Wohnungen werden von 1 bis 16 durchnummeriert (s. Abb. anbei).

Der Grundriss zeigt, dass jede Wohnung einen Bezug zur Ost- und zur Südfassade aufweist. Die Wohnungen Töpfertwiete 9 haben zusätzlich für einen Wohnraum ein Fenster mit Südausrichtung.

Die Grundrisse werden als Regelgeschosse, d.h. über alle Geschosse identisch angenommen.

Bei den Räumen mit Balkon handelt es sich jeweils um die Küche. Trotz der Wohnraumgröße und des Bezugs zum Balkon wird diese nicht als Wohnraum bewertet. Es handelt sich somit um eine Bewertung „auf der sicheren Seite“.

Bäder stellen hingegen keinen Wohnraum dar. Auf die Darstellung der Badfenster wurde daher von vornherein verzichtet.



Grundriss Bestandsbebauung Töpfertwiete 7- 9 (Regelgeschoss)

Fensteranordnung der Wohnungen Süd-/ Ostfassade (schematisch)



Fensteranordnung der Wohnungen Westfassade (schematisch)



Detailbetrachtung Westfassade Bestand Töpfertwiete, Besonnungsnachweis  
17.01. - DIN 5034-1



14:00 Uhr



16:00 Uhr



14:00 Uhr



15:30 Uhr



14:00 Uhr



15:30 Uhr



14:00 Uhr



15:00 Uhr

# Detailbetrachtung Westfassade Bestand Töpfertwiete, Besonnungsnachweis 17.01. - DIN 5034-1



14:00 Uhr



15:45 Uhr



14:00 Uhr



15:30 Uhr



14:00 Uhr



15:10 Uhr



14:00 Uhr



15:00 Uhr

Detailbetrachtung Westfassade Bestand Töpfertwiete, Besonnungsnachweis  
17.01. - DIN 5034-1



14:00 Uhr



15:45 Uhr



14:00 Uhr



15:30 Uhr



14:00 Uhr



15:10 Uhr



14:00 Uhr



15:00 Uhr

# Detailbetrachtung Westfassade Bestand Töpfertwiete, Besonnungsnachweis 17.01. - DIN 5034-1



14:00 Uhr



16:00 Uhr



14:00 Uhr



15:30 Uhr



14:00 Uhr



15:10 Uhr



14:00 Uhr




14:50 Uhr



## Besonnungsdauer Bestandsbebauung Töpfertwiete 17.01. - DIN 5034-1

Wohnung Nr.	min. 1 Fenster eines Wohnraums pro Wohnung in der Fassade besonnt	Besonnung von ... bis ... Uhr	Besonnungszeitraum
1	Ost	---	---
	West	14.00 - 16.00	2 h
	Süd	14.30 - 16.30	2 h
2	Ost	---	---
	West	14.00 - 15.30	1 h 30 min
	Süd	14.30 - 16.00	1 h 30 min
3	Ost	---	---
	West	14.00 - 15.30	1 h 30 min
	Süd	14.30 - 15.30	1 h
4	Ost	---	---
	West	14.00 - 15.00	1 h
	Süd	14.30 - 15.00	30 min
5	Ost	9.15 - 10.00	45 min
	West	14.00 - 15.45	1 h 45 min
6	Ost	12:15 - 12.30	15 min
	West	14.00 - 15.30	1 h 30 min
7	Ost	---	---
	West	14.00 - 15.10	1 h 10 min
8	Ost	---	---
	West	14.00 - 15.00	1 h
9	Ost	9.15 - 16.30	7 h 15 min
	West	14.00 - 15.45	1 h 45 min
10	Ost	9.45 - 10.30	45 min
		12.30 - 12.45	15 min
	West	14.00 - 15.30	1 h 30 min
11	Ost	---	---
	West	14.00 - 15.10	1 h 10 min
12	Ost	---	---
	West	14.00 - 15.00	1 h
13	Ost	9.15 - 16.30	7 h 15 min
	West	14.00 - 16.00	2 h
14	Ost	9.45 - 13.15	3 h 30 min
	West	14.00 - 15.30	1 h 30 min
15	Ost	10.15 - 11.00	45 min
	West	14.00 - 15.10	1 h 10 min
16	Ost	10.15 - 10.30	15 min
	West	14.00 - 14.50	50 min

 Vorgaben der DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen werden für die Wohnung eingehalten.

 Vorgaben der DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen werden für die Wohnung nicht eingehalten.



## 2. Betrachtungsraum geplante Wohnbebauung

Betrachtete Fassaden der Neubebauung



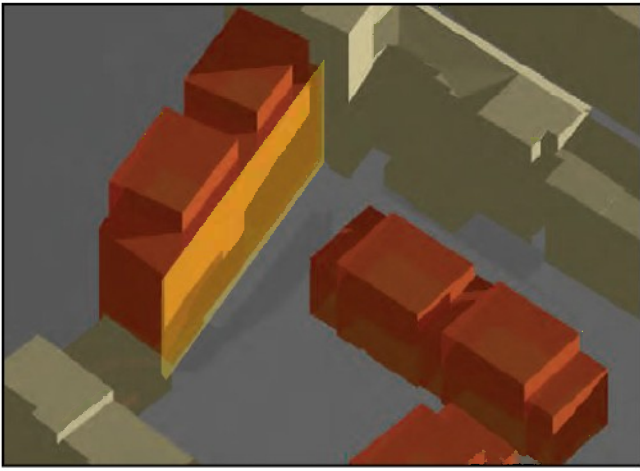
## Vorbemerkungen

Die zu Grunde gelegte hochbauliche Planung gibt den Planungsstand 17.07.2014 wieder. Die Anordnung der Grundrisse und ebenso die Anordnung der Fenster/ Balkone sind noch variabel.

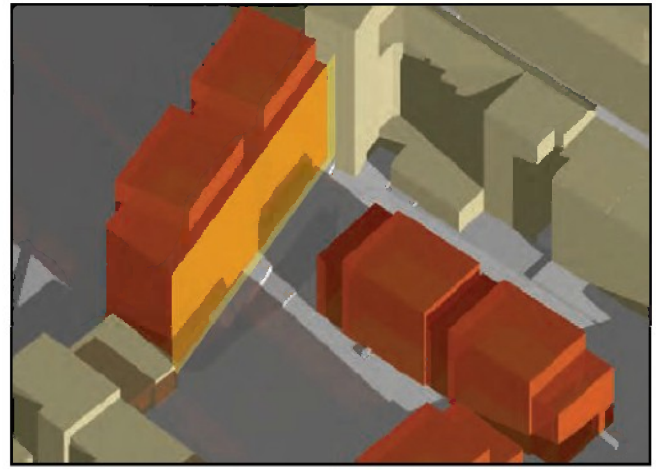
geplante Neubebauung: Anordnung der Fenster



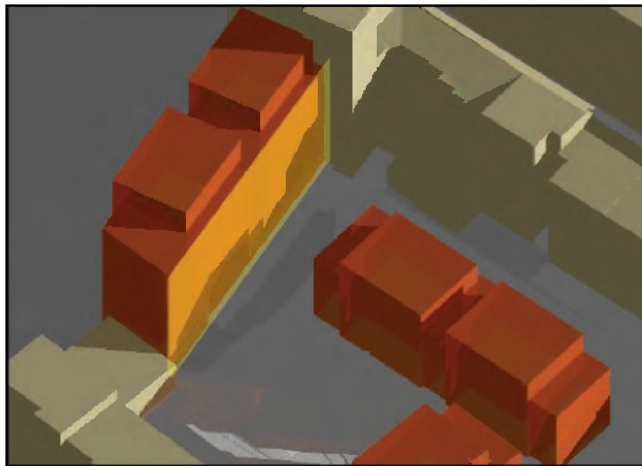
Südfassade Neubebauung Gebäude 1  
17.01. - DIN 5034-1



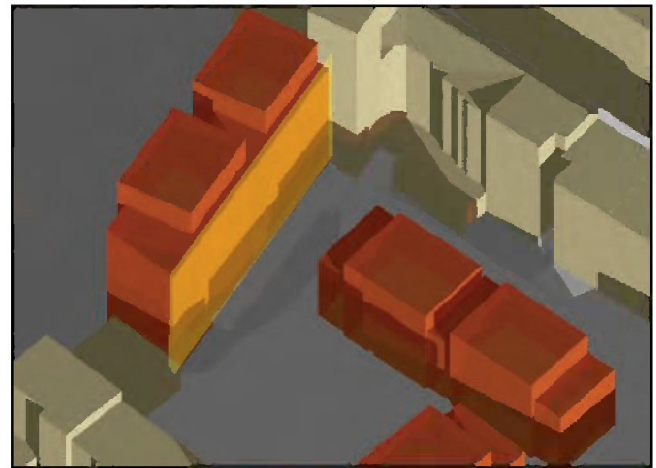
10:00 Uhr



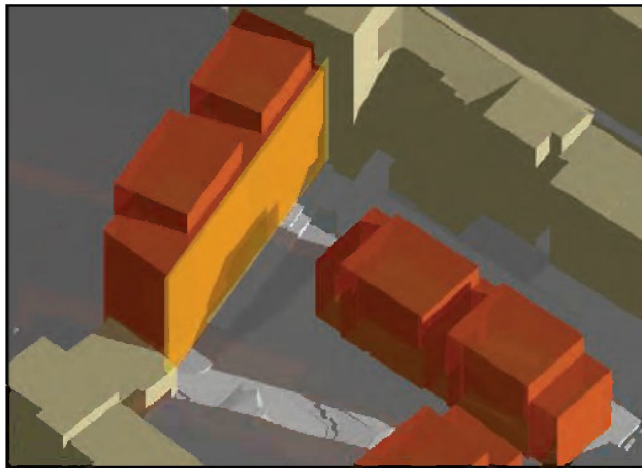
14:00 Uhr



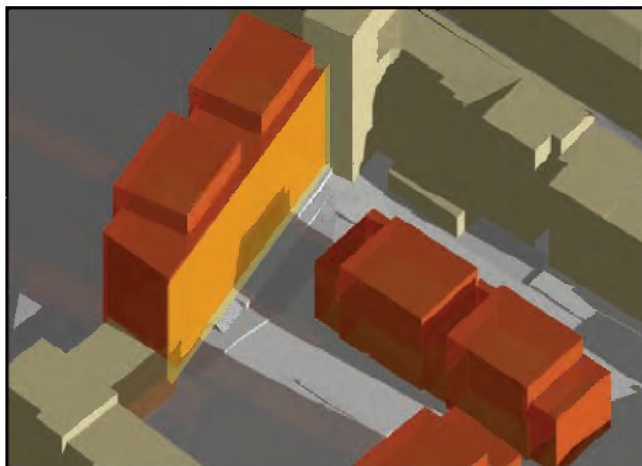
11:00 Uhr



15:00 Uhr

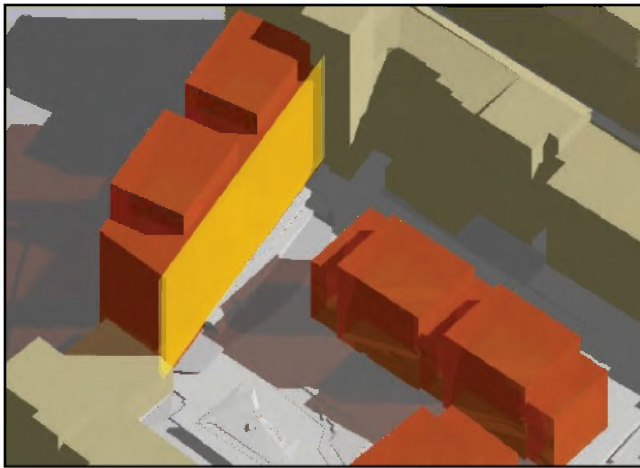


12:00 Uhr

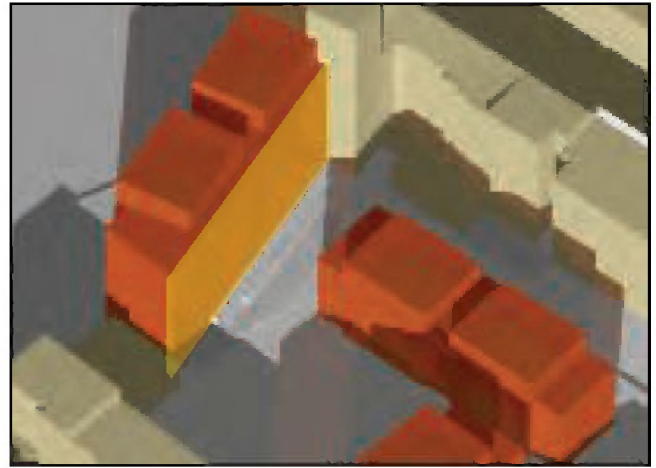


13:00 Uhr

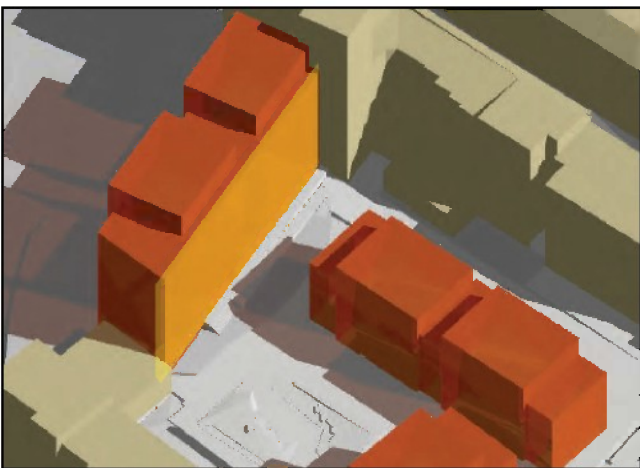
## Südfassade Neubebauung Gebäude 1 21.03. - OVG Berlin



11:00 Uhr



16:30 Uhr



12:00 Uhr



17:00 Uhr

### Ergebnisbetrachtung Südfassade Neubebauung Gebäude 1

Am 17.01. eines Jahres kann die geforderte einstündige Besonnung der Südfassade zwischen 12.00 und 13.00 Uhr für den Großteil der Wohnungen eingehalten werden. Die sog. Zwischengeschoss- und Erdgeschossenebene des Neubaus werden jedoch in kritischem Maße durch den südlich benachbarten Riegel (in dieser Studie Gebäude 2) verschattet. Für diese Ebenen wird nachfolgend eine Detailbetrachtung der einzelnen Wohnungen vorgenommen.

Am 21.03. eines Jahres kann eine zweistündige Besonnung aller Wohnungen nachgewiesen werden. Im Zeitraum zwischen 12.00 bis 16.30 Uhr ist die Südfassade vollständig besonnt.

## Detailbetrachtung Neubau Gebäude 1 17.01. eines Jahres

Es werden die kritischen Wohnungen des Neubaus Gebäude 1 im Detail betrachtet.

Aufgrund des Geländeversprungs von der Bergedorfer Straße zum Hof des Blockinnenbereichs ist eine architektonische Sonderlösung vorgesehen, die zum Hof hin ein sog. Sockelgeschoss ausbildet, dass mit der Erdgeschosssebene als Maisonette-Wohnung verbunden ist. Die betreffenden Wohnungen werden von 1 bis 6 durchnummeriert (s. Abb. unten).

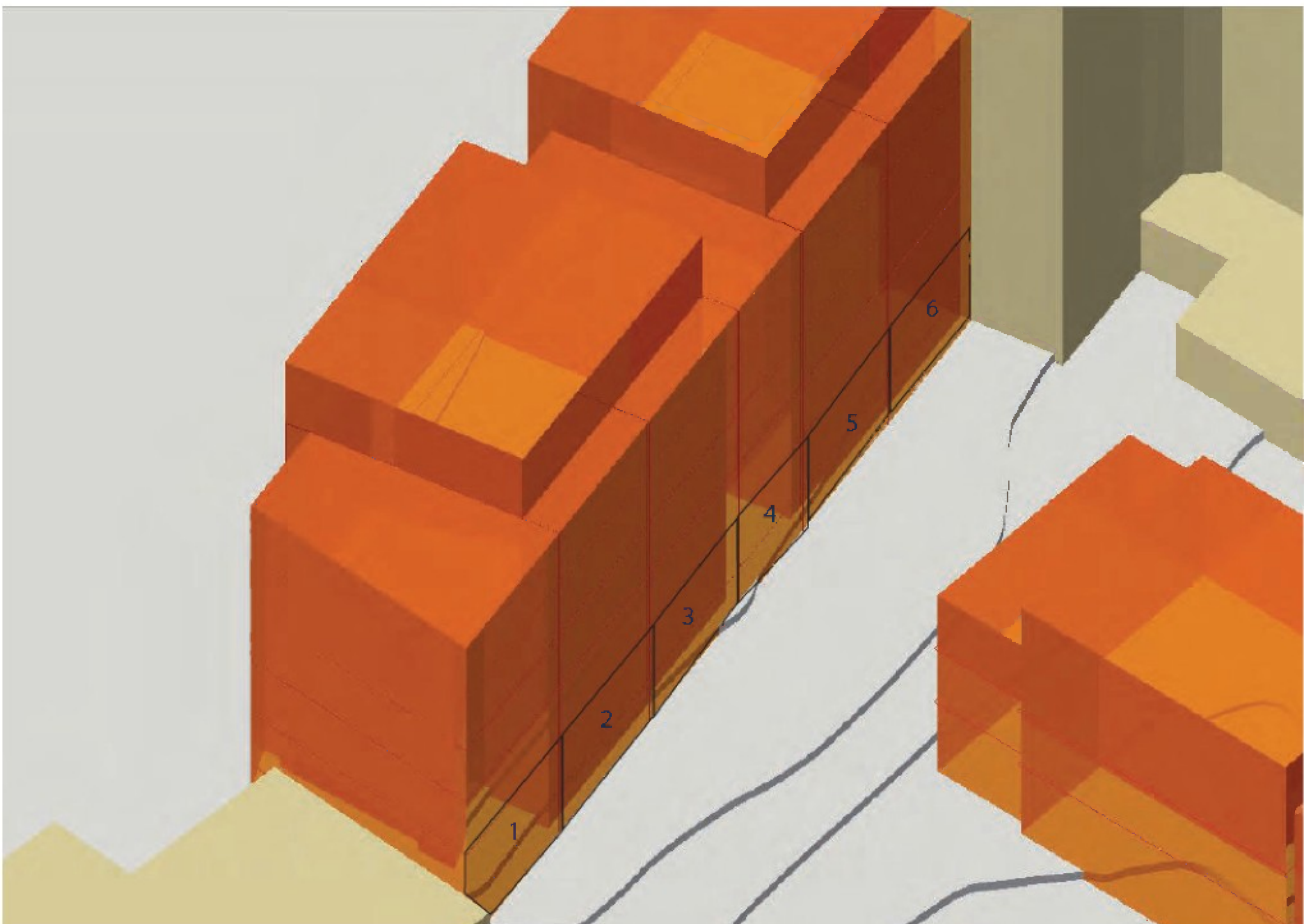
Auf die Detailbetrachtung der Fenster- und Balkonanordnung wird im Modell für die Verschattungsstudie verzichtet, da bei derzeitigem Planungsstand eine Veränderung dieser Anordnung nicht ausgeschlossen werden kann.

Als Zeitpunkt der ausreichenden Besonnung eines Wohnraums der Wohnung wird der Zeitpunkt angenommen, zu dem der Fassadenbereich einer Wohnung etwa fensterbreit besonnt ist.

Im Ergebnis wird Wohnung 4 nicht gemäß der Vorgaben der DIN 5034-1 besonnt. Anstelle einer einstündigen Besonnung kann für diese Wohnung nur eine 15-minütige Besonnung festgestellt werden.

Alle übrigen Wohnungen entsprechen den Vorgaben einer einstündigen Besonnung.

Zwischen dem betrachteten Gebäude 1 und dem südlich benachbarten Riegel, Gebäude 2 werden die Abstandsflächen eingehalten.



Grundriss Bestandsbebauung Töpfertwiete 7- 9 (Regelgeschoss)



Zwischenebene Neubau Gebäude 1

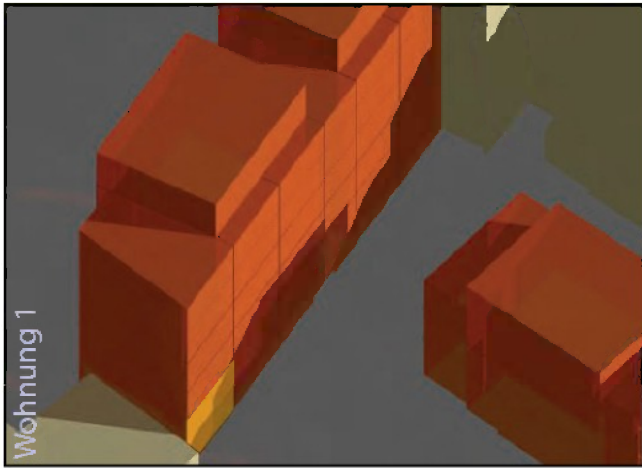


Erdgeschossene Neubau Gebäude 1

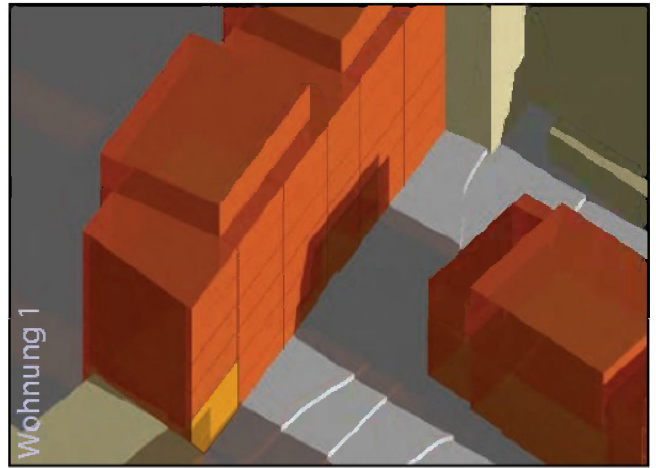




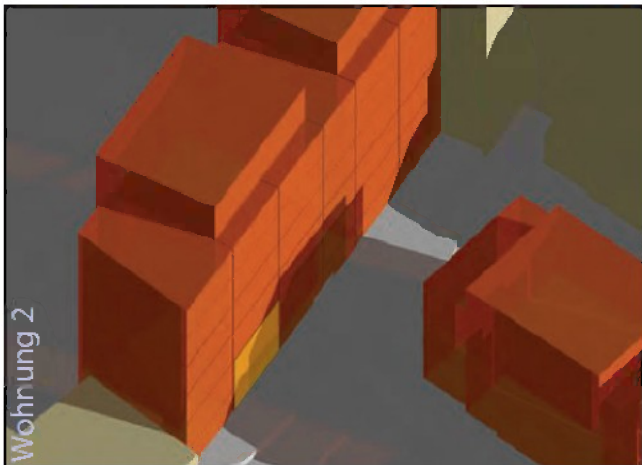
Südfassade Neubebauung Gebäude 1  
17.01. - DIN 5034-1



11:15 Uhr



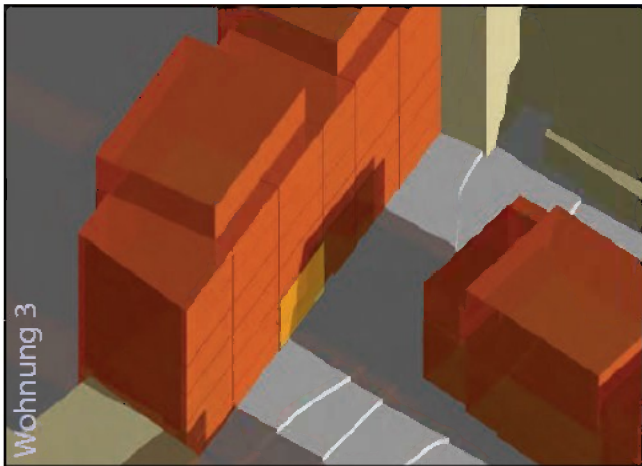
13:00 Uhr



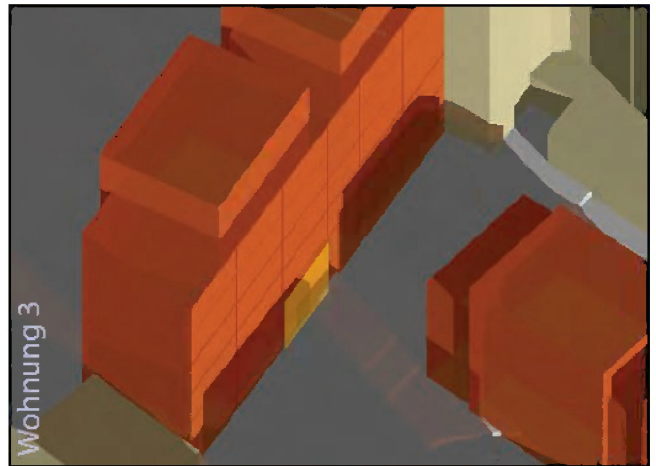
12:00 Uhr



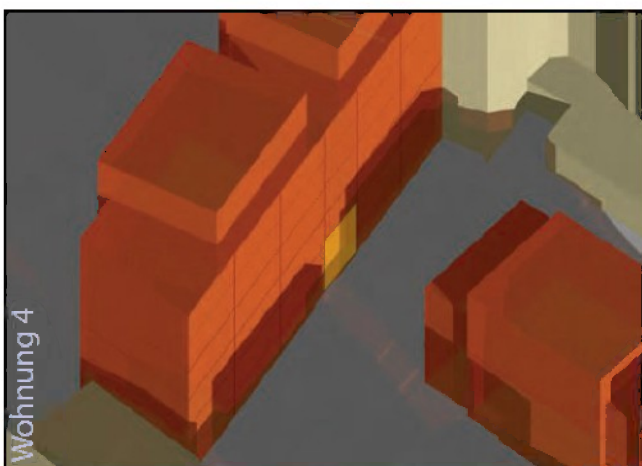
13:50 Uhr



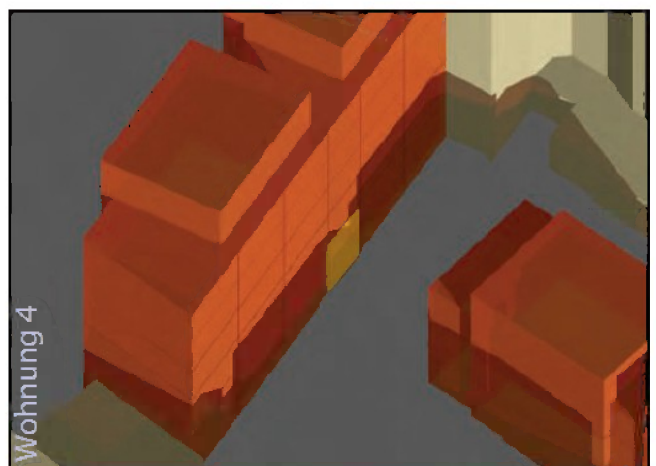
13:00 Uhr



14:20 Uhr



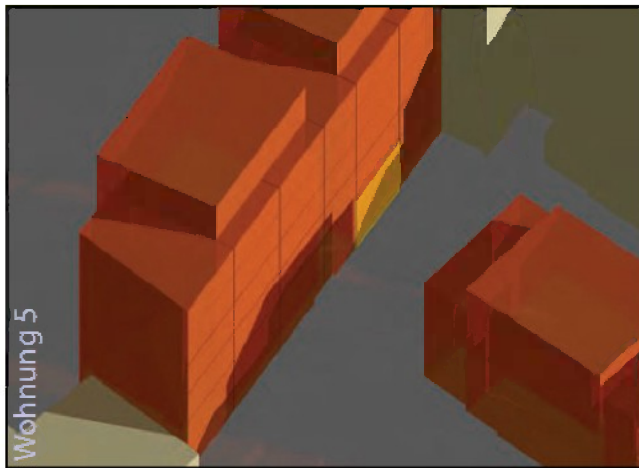
14:30 Uhr



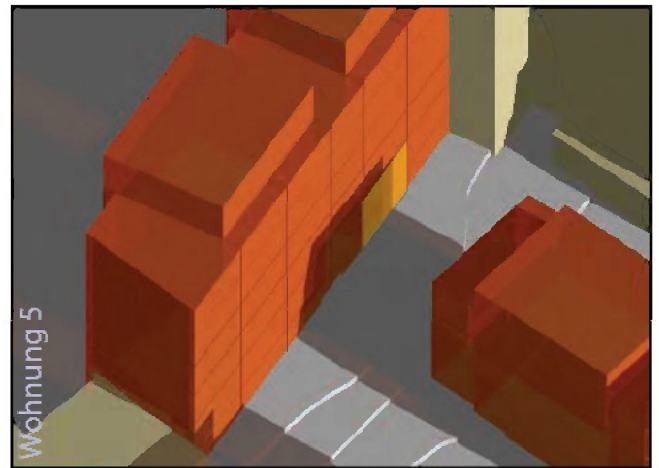
14:45 Uhr

# Südfassade Neubebauung Gebäude 1

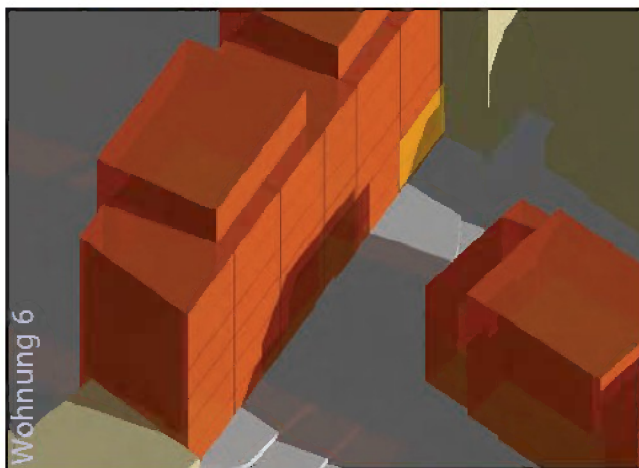
## 17.01. - DIN 5034-1



11:30 Uhr



13:00 Uhr





12:15 Uhr



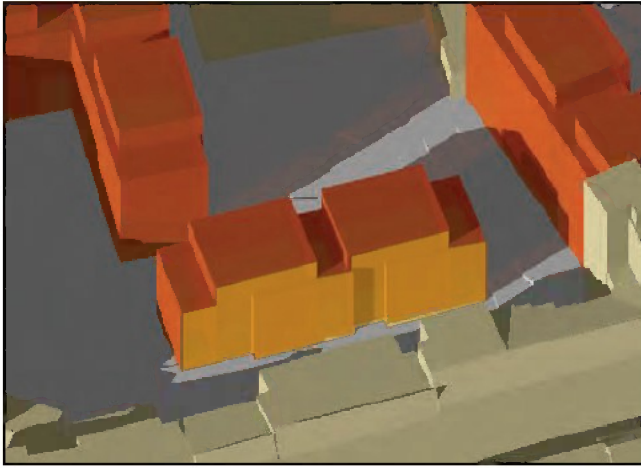
14:00 Uhr

Wohnung Nr.	Fassade einer Wohnung min. fensterbreit besontt	Besonnung von ... bis ... Uhr	Besonnungszeitraum
1	Süd	11.15 - 13.00	1 h 45 min
2	Süd	12.00 - 13.50	1 h 50 min
3	Süd	13.00 - 14.20	1 h 20 min
4	Süd	14.30 - 14.45	15 min
5	Süd	11.30 - 13.00	1 h 30 min
6	Süd	12.15 - 14.00	1 h 45 min

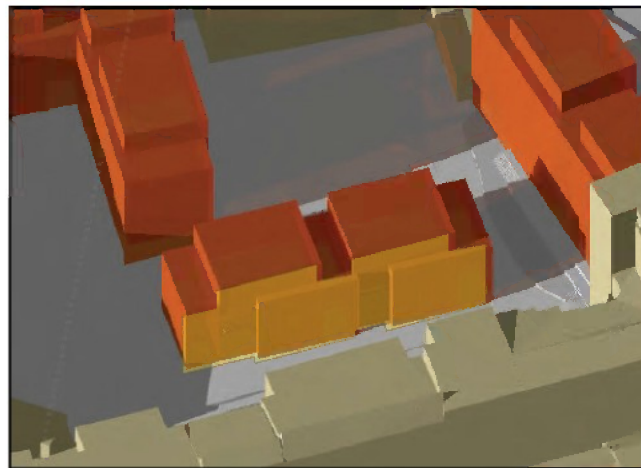
 Vorgaben der DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen werden für die Wohnung eingehalten.

 Vorgaben der DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen werden für die Wohnung nicht eingehalten.

Ostfassade Neubebauung Gebäude 2  
17.01. - DIN 5034-1

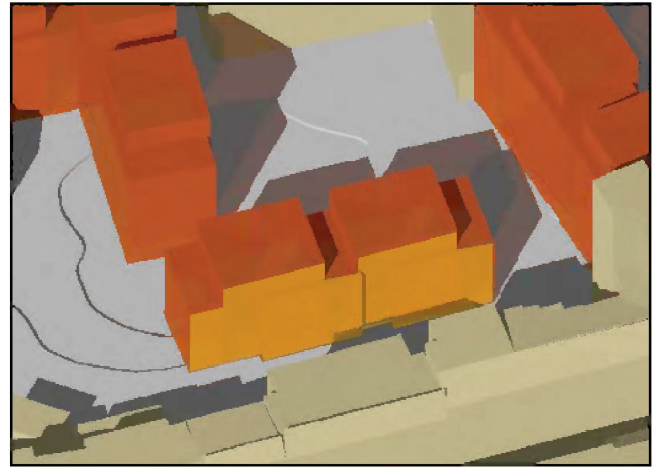


12:00 Uhr

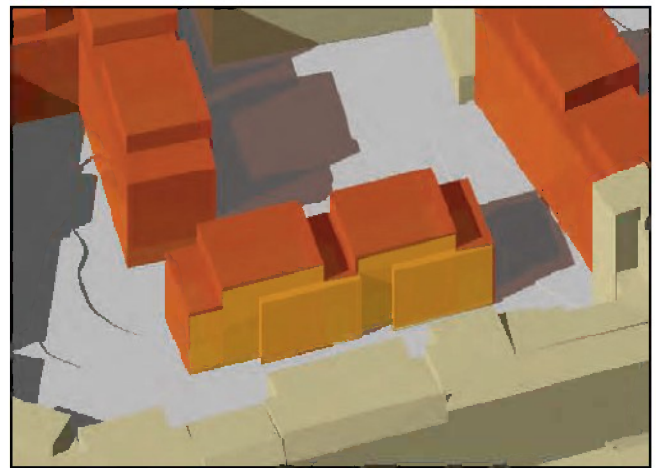


13:00 Uhr

21.03. - OVG Berlin



10:30 Uhr



12:30 Uhr



13:30 Uhr

## **Ergebnisbetrachtung**

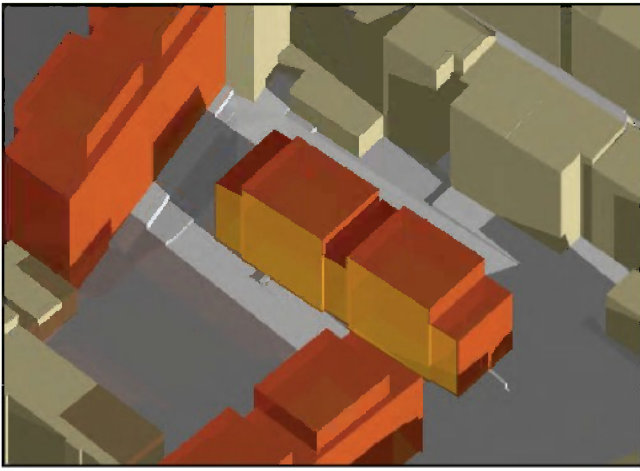
### **Ostfassade Neubebauung Gebäude 2**

Am 17.01. eines Jahres kann die geforderte einstündige Besonnung im Zeitraum zwischen 12.00 und 13.00 Uhr für die vollständige Fassade nachgewiesen werden. Alle Wohnungen werden ausreichend besonnt.

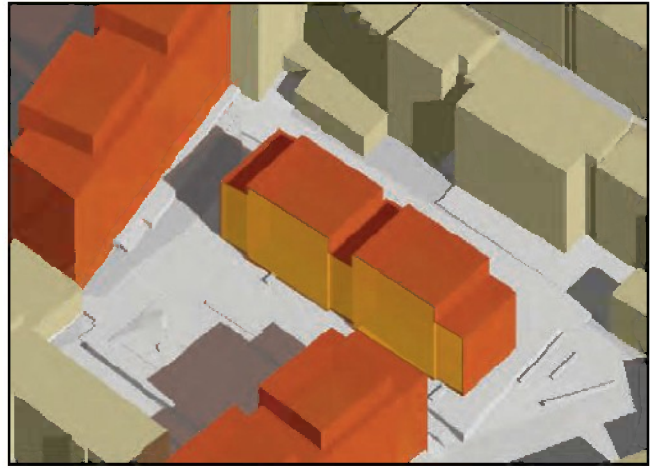
Die geforderte zweistündige Besonnung am 21.03. kann im Zeitraum zwischen 10.30 und 12.30 Uhr für die gesamte Ostfassade nachgewiesen werden.

Westfassade Neubebauung Gebäude 2  
17.01. - DIN 5034-1

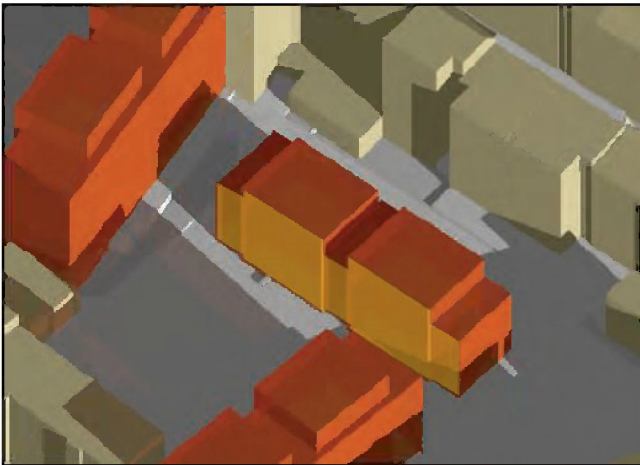
21.03./ 21.09. - OVG Berlin



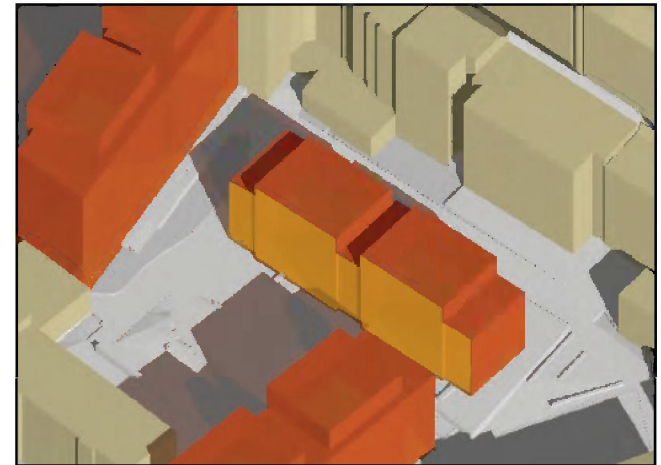
13:45 Uhr



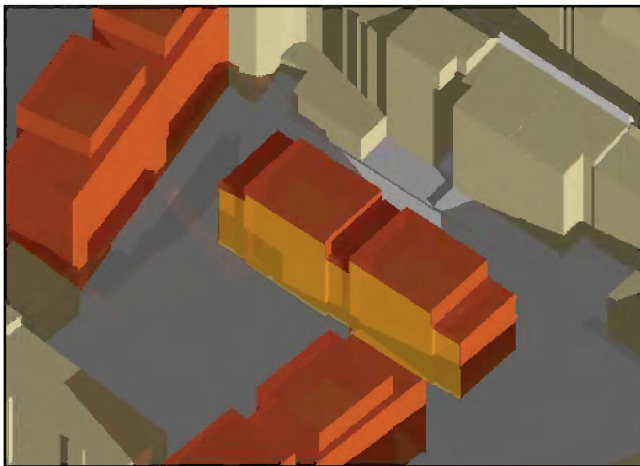
13:30 Uhr



14:00 Uhr



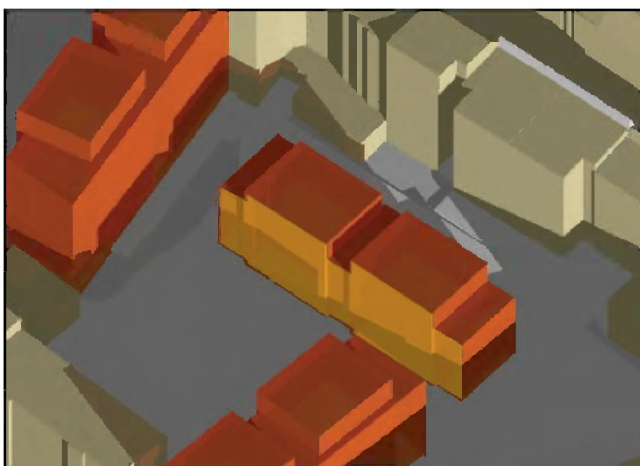
14:45 Uhr



14:30 Uhr



15:00 Uhr



14:45 Uhr



15:30 Uhr

## Ergebnisbetrachtung

### Westfassade Neubebauung Gebäude 2

Durch den natürlichen Sonnenverlauf findet eine Besonnung der betrachteten Westfassade am Nachmittag ab ca. 13.30 Uhr bis zum Sonnenuntergang statt.

Am 17.01. eines Jahres ist die einstündige Besonnung der Wohnungen für diese Fassade zwischen ca. 13:45 bis 14:45 Uhr mit Ausnahme der südlichen Erdgeschosswohnung für alle übrigen Wohnungen eingehalten.

Für den 21.03. wird die geforderte zweistündige Besonnung im Zeitraum zwischen 13.30 und 15.30 Uhr mit Ausnahme des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses eingehalten.

Bei den Erdgeschosswohnungen handelt es sich jedoch um durchgesteckte Wohnungen mit Fenstern für Wohnräume, die nach Westen und Osten ausgerichtet sind (s. nachfolgenden Grundriss). Die geforderte Besonnung kann für die Wohnungen im Erdgeschoss sowohl am 17.1. als auch am 21.3. durch eine ausreichende Besonnung der Ostfassade sichergestellt werden.

Es gibt drei Wohnungen (1., 2. und 3. Obergeschoss) im südlichen Gebäudeteil, die ausschließlich nach Westen ausgerichtet sind. Mit Ausnahme der Wohnung im 1. Obergeschoss kann für alle Wohnungen eine zweistündige Besonnung nachgewiesen werden. Die betreffende Wohnung wird nachfolgend im Detail behandelt.

Detailbetrachtung Neubebauung Gebäude 2  
17.01. - DIN 5034-1



Grundriss Gebäude 2 (Erdgeschoss)

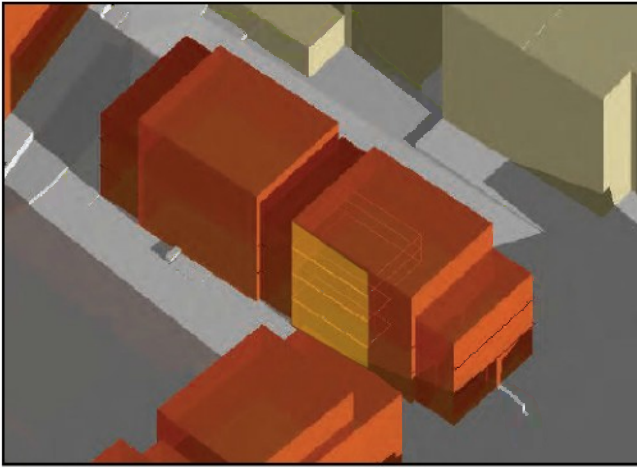


Grundriss Gebäude 2 (1. Obergeschoss)

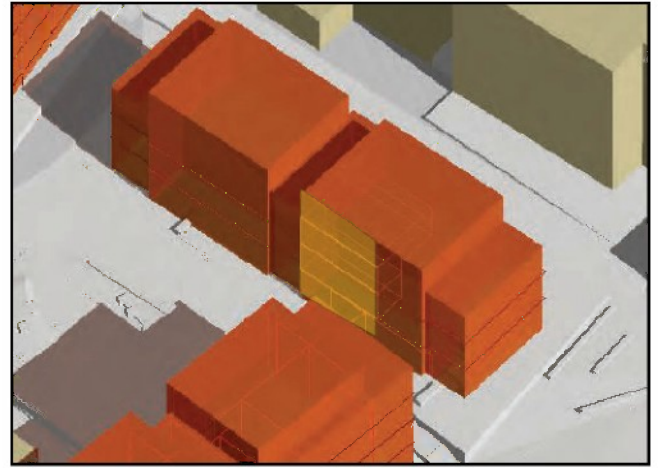
## Detailbetrachtung Westfassade Neubebauung Gebäude 2

17.01. - DIN 5034-1

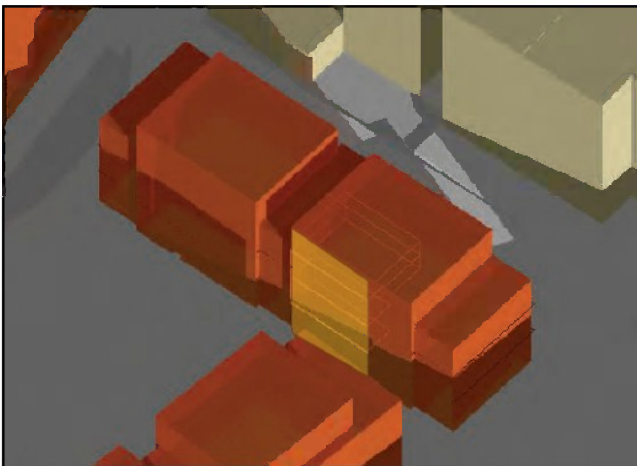
21.03./ 21.09. - OVG Berlin



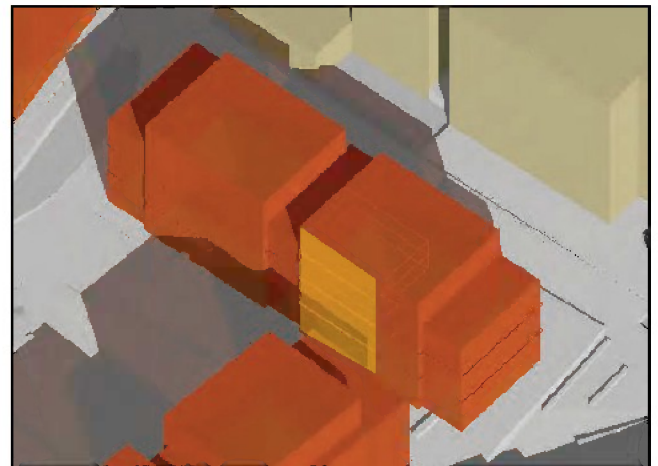
13:45 Uhr



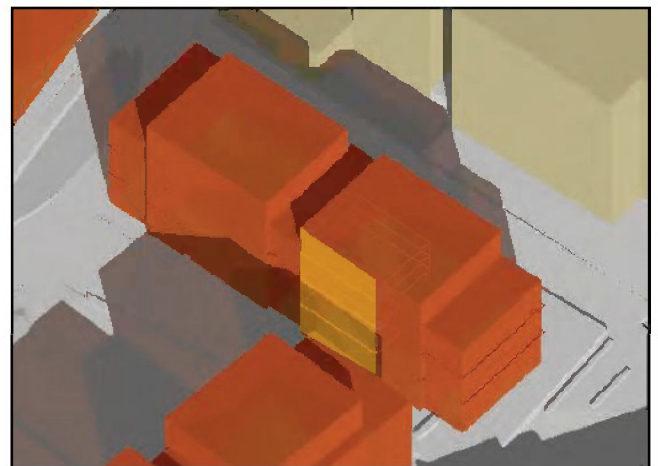
13:20 Uhr



14:45 Uhr



15:15 Uhr



15:30 Uhr

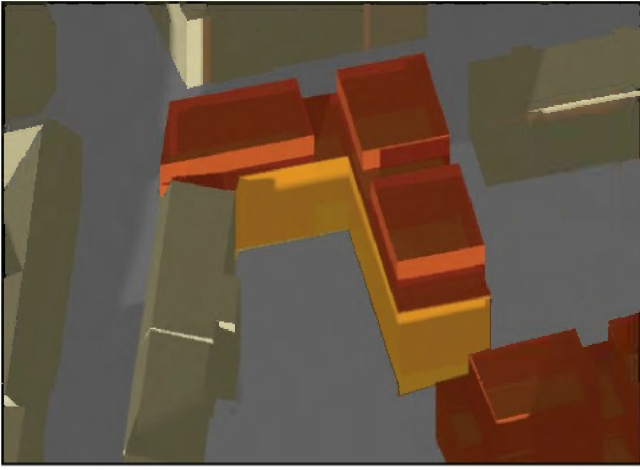
Die Detailbetrachtung der kritischen Wohnung im 1. Obergeschoss zeigt, dass die einstündige Besonnung am 17.1. eines Jahres zwischen 13.45 und 14.45 Uhr eingehalten werden kann.

Am 21.3. eines Jahres wird der Zeitraum der zwei-stündigen Besonnung nahezu eingehalten. Es kann ein Besonnungszeitraum von etwa 1 Stunde und 55 Minuten zwischen 13.20 und 15.15 Uhr nachgewiesen werden.



Ost-/ Südfassade Neubebauung Gebäude 3  
17.01. - DIN 5034-1

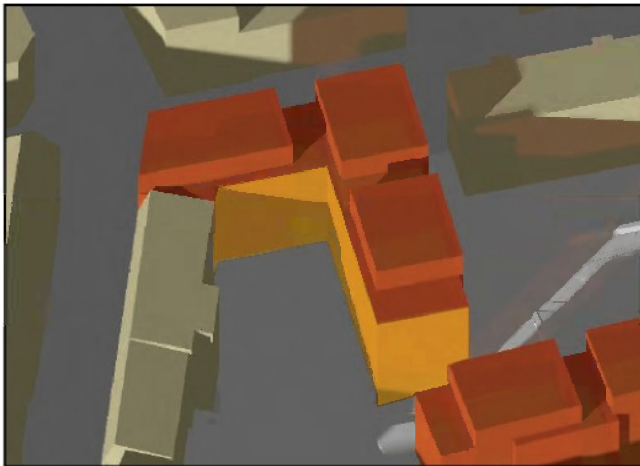
21.03. - OVG Berlin



9:00 Uhr



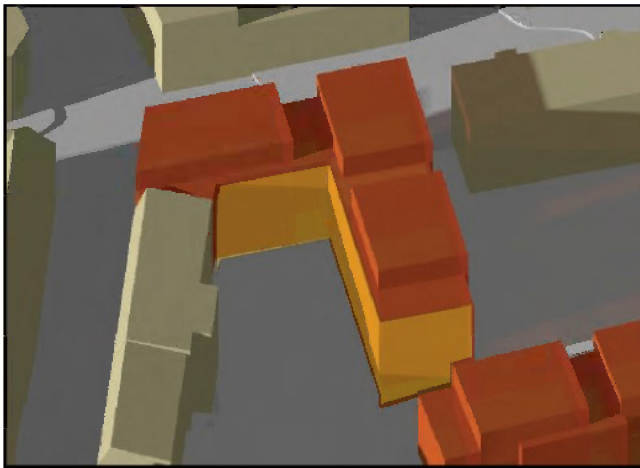
9:00 Uhr



11:00 Uhr



11:00 Uhr



13:00 Uhr



15:00 Uhr

## **Ergebnisbetrachtung**

### **Ost-/ Südfassade Neubebauung Gebäude 3**

Die Ostfassade des L-förmig ausgeformten Gebäudes 3 wird am 17.01. eines Jahres zu großen Teilen verschattet. Auch eine Besonnung von Westen erfolgt an diesen Tagen aufgrund der Bestandsbebauung erst ab dem 2. Obergeschoss (vgl. Folgeseiten).

Auch das Erdgeschoss der Südfassade wird an diesem Tag nahezu gantztägig verschattet. Es ist für diese Fassaden keine einstündige Besonnungsdauer am 17.01. eines Jahres gegeben. Die kritischen Wohnungen werden im Detail betrachtet.

Am 21.03. eines Jahres kann die zweistündige Besonnung weiter Fassadenbereiche in den Morgenstunden zwischen ca. 9.00 und 11.00 Uhr nachgewiesen werden. Die zweistündige Besonnung kann dann jedoch nicht für die Eckwohnungen an der Rektor-Ritter-Straße im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nachgewiesen werden. Für diese kritischen Bereiche wird wiederum eine Detailbetrachtung vorgenommen.

## Detailbetrachtung Neubebauung Gebäude 3 17.01. - DIN 5034-1

Das Gebäude 3 zeigt Wohnungsgrundrisse mit Fensterbezügen in unterschiedliche Himmelsrichtungen.

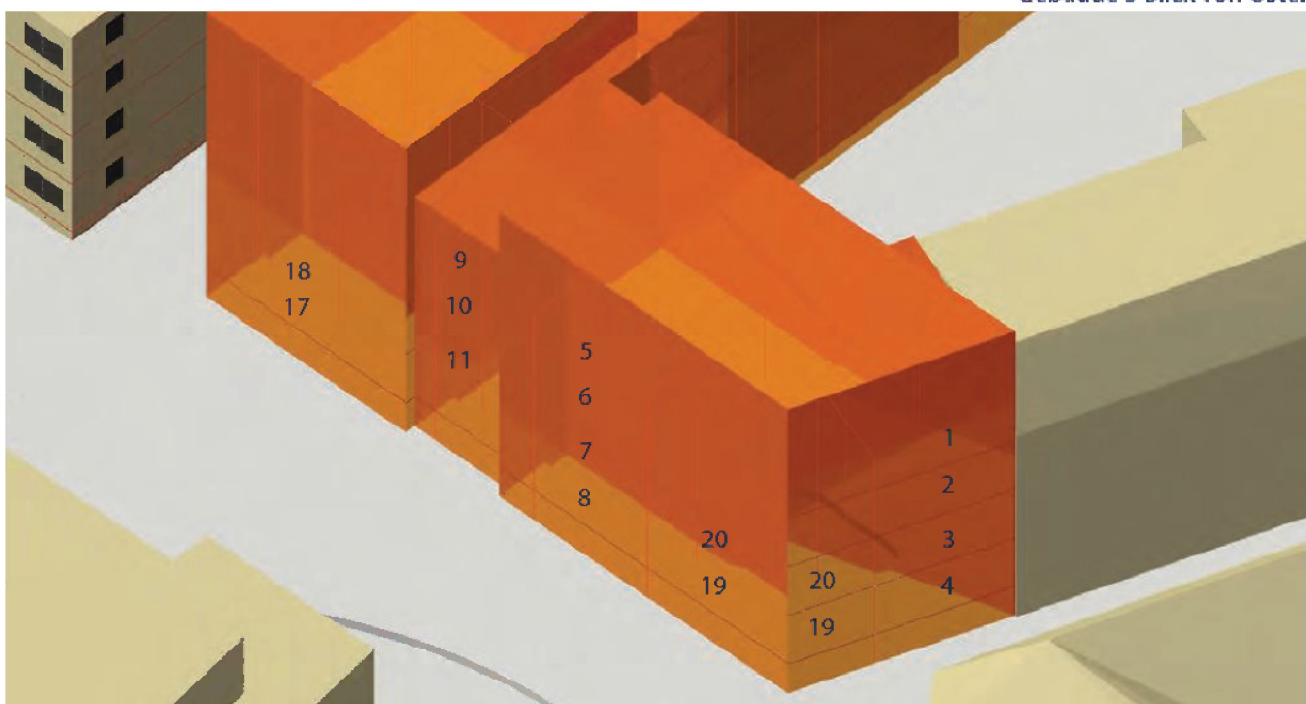
Insgesamt müssen 20 Wohnungen einer genaueren Betrachtung unterzogen werden.

Auf die Detailbetrachtung der Fenster- und Balkonanordnung wird im Modell für die Verschattungsstudie verzichtet, da bei derzeitigem Planungsstand eine Veränderung dieser Anordnung nicht ausgeschlossen werden kann.

Als Zeitpunkt der ausreichenden Besonnung eines Wohnraums der Wohnung wird der Zeitpunkt angenommen, zu dem der Fassadenbereich einer Wohnung etwa fensterbreit besonnt ist.



Gebäude 3 Blick von Osten



Gebäude 3 Blick von Westen

Detailbetrachtung Westfassade Neubebauung Gebäude 3  
 17.01. - DIN 5034-1

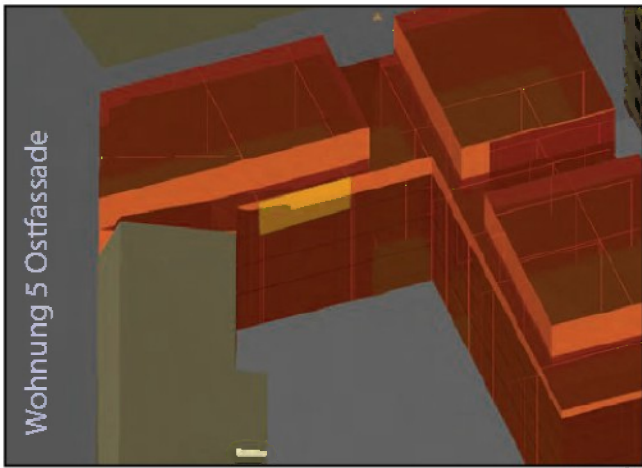


Regelgeschoss Neubau Gebäude 3

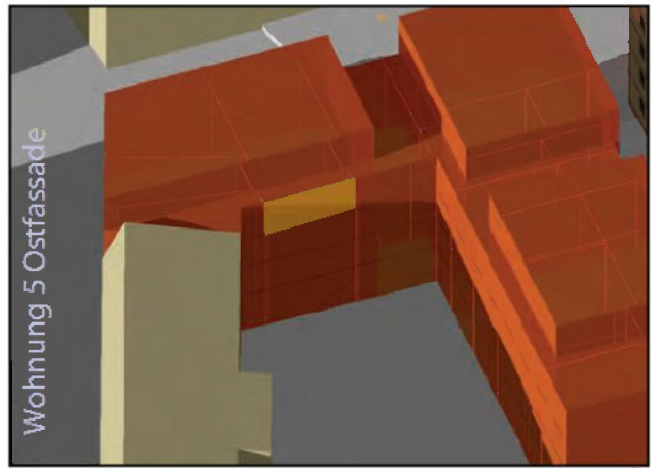


Erdgeschoss Neubau Gebäude 3

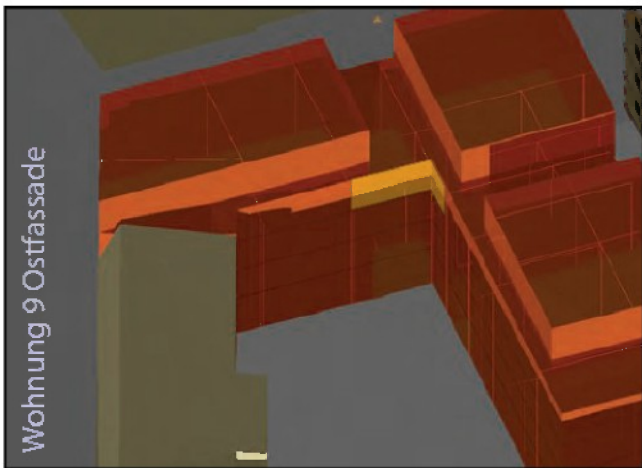
Süd-/ Ost-/ Süd- / Ostfassade Neubebauung Gebäude 3  
17.01. - DIN 5034-1



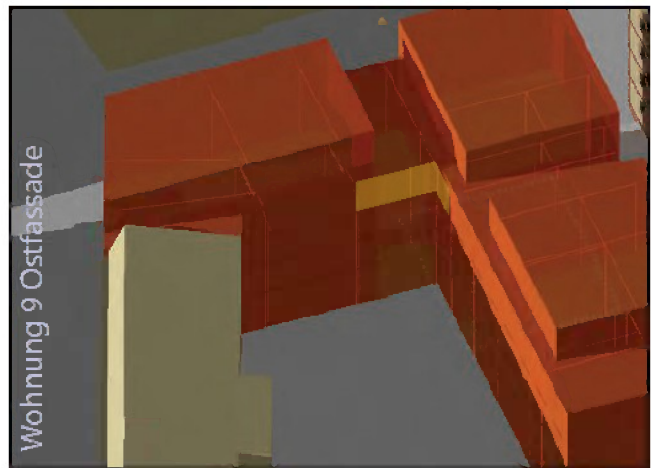
8:50 Uhr



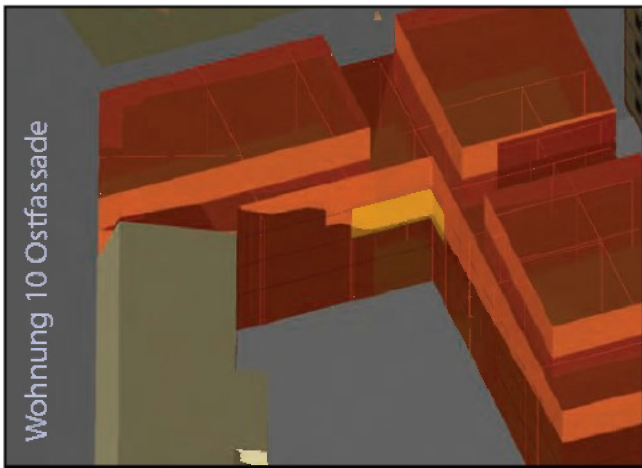
13:00 Uhr



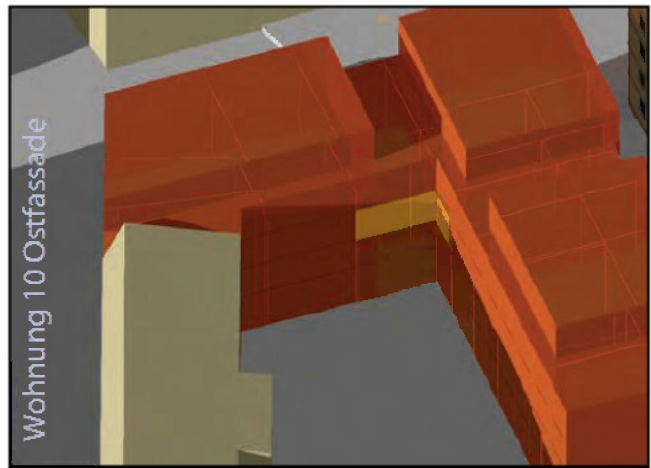
8:50 Uhr



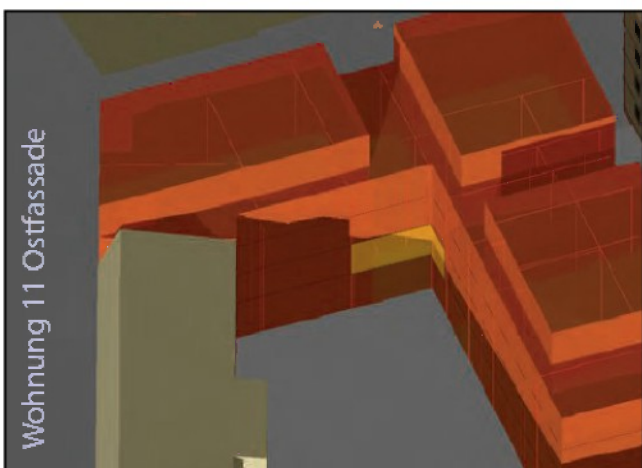
14:15 Uhr



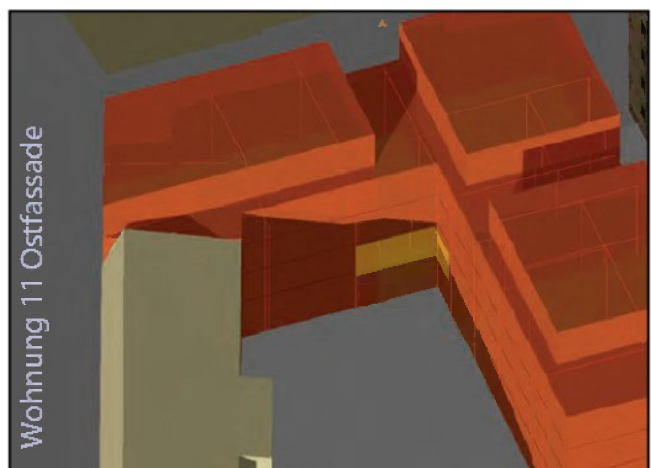
9:15 Uhr



13:00 Uhr

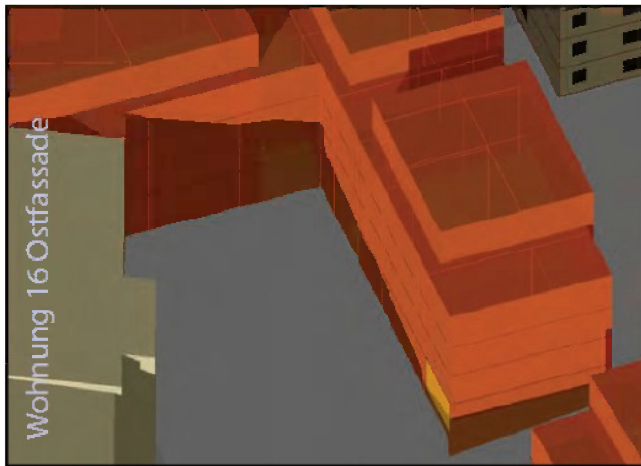


9:30 Uhr

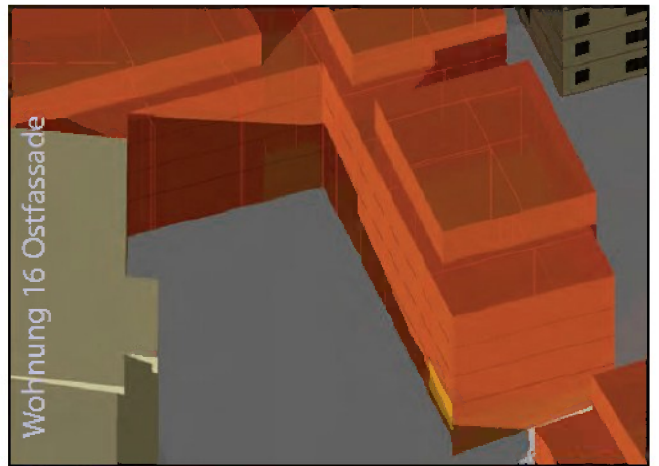


10:15 Uhr

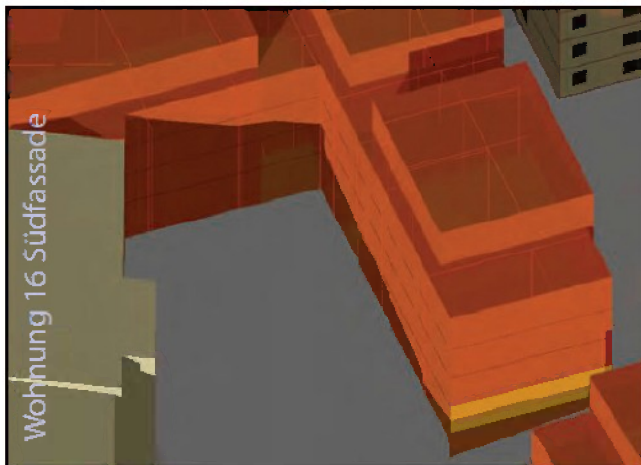
Süd-/ Ostfassade Neubebauung Gebäude 3  
17.01. - DIN 5034-1



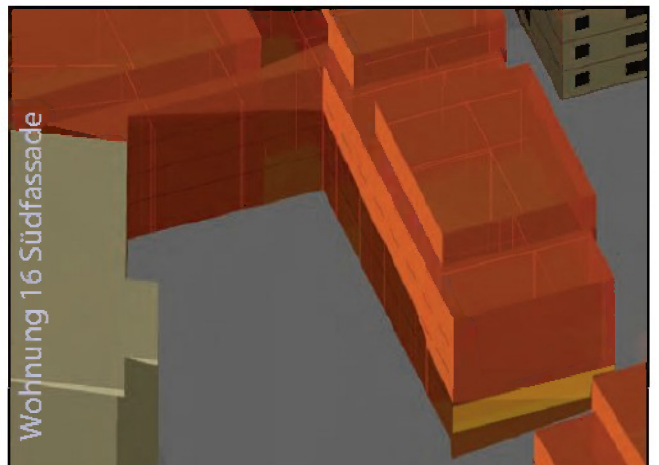
10:20 Uhr



11:00 Uhr



10:20 Uhr

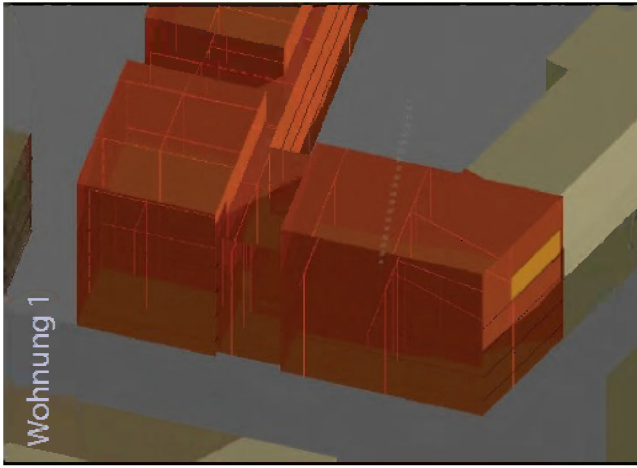


13:00 Uhr

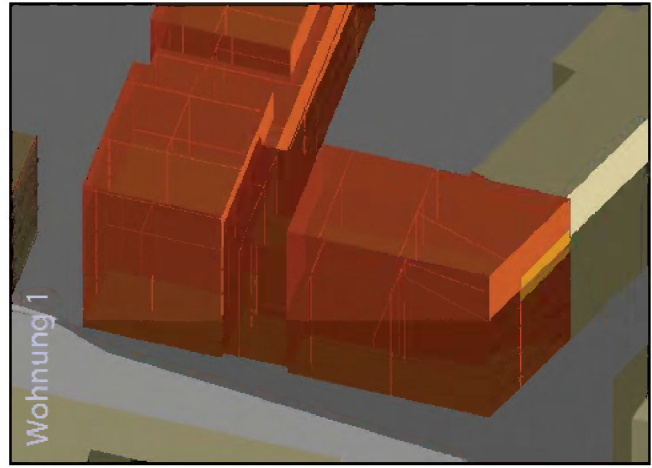
Die Ost- bzw. Südfassaden der Wohnungen 1 bis 4, 6 bis 8 und 12 bis 15 werden vollständig verschattet und werden daher nicht in der Detailbetrachtung abgebildet.

Für die übrigen Wohnungen wird der Nachweis einer einstündigen Besonnung aufgezeigt.

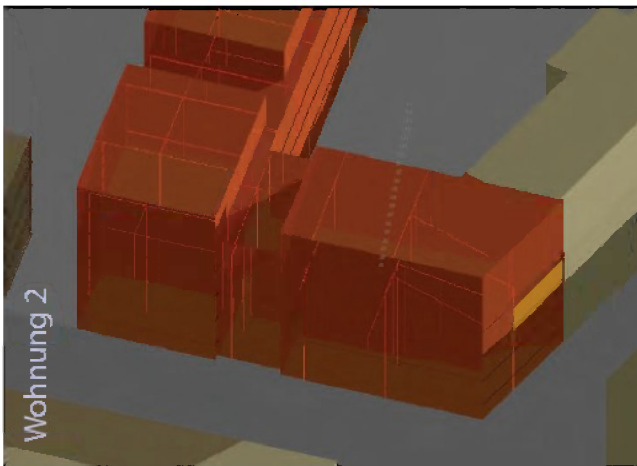
Westfassade Neubebauung Gebäude 3  
17.01. - DIN 5034-1



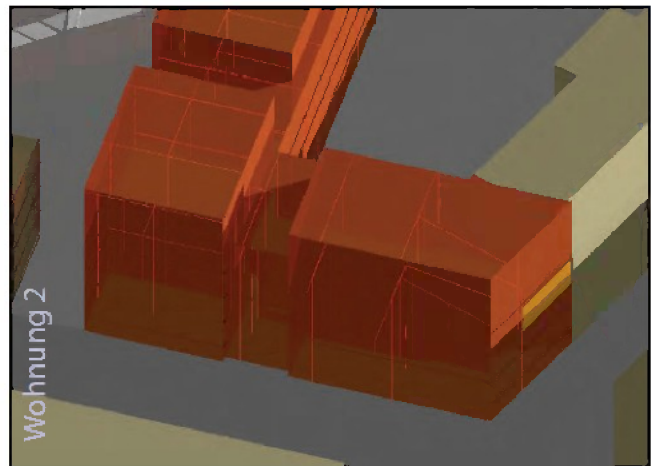
10:00 Uhr



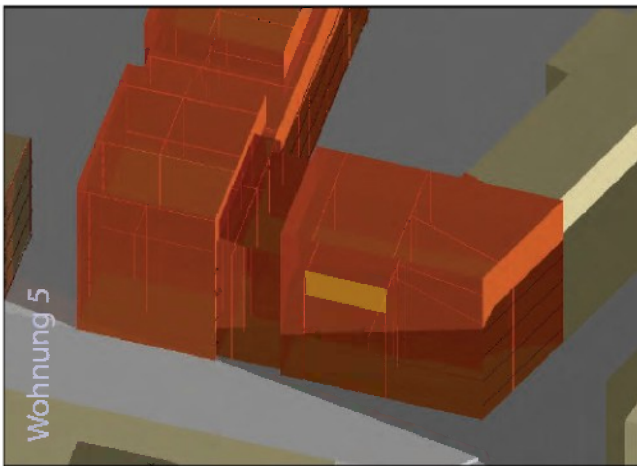
14:00 Uhr



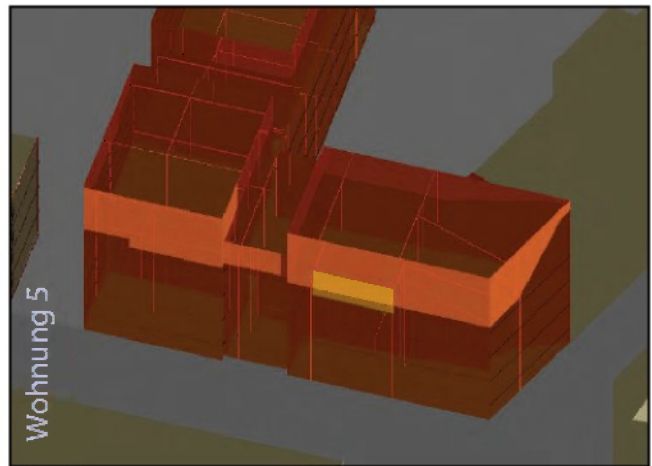
10:00 Uhr



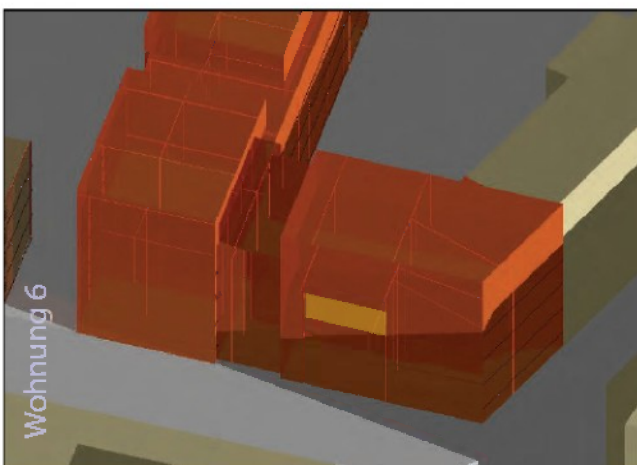
11:00 Uhr



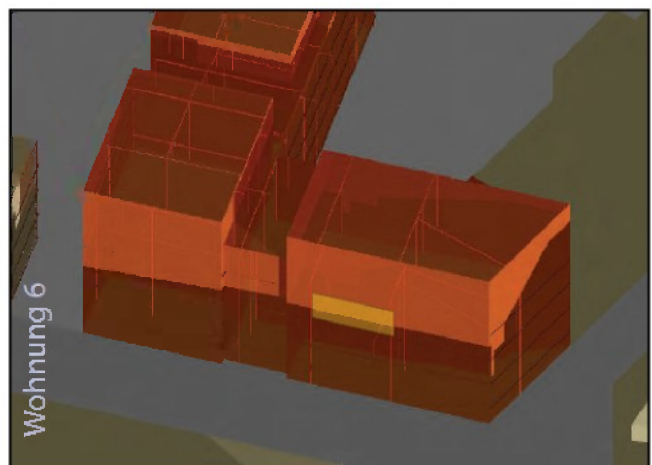
14:20 Uhr



16:30 Uhr

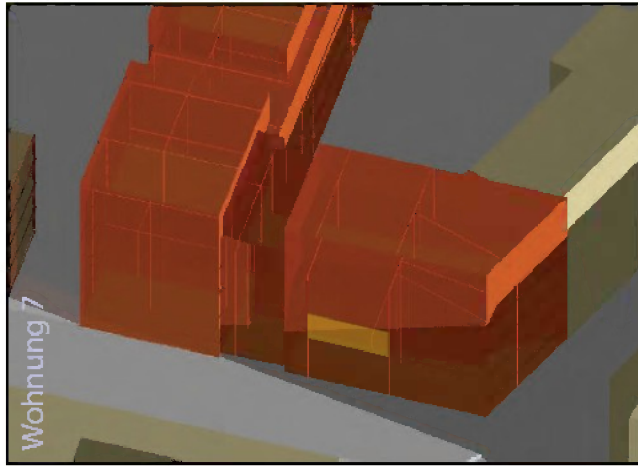


14:20 Uhr

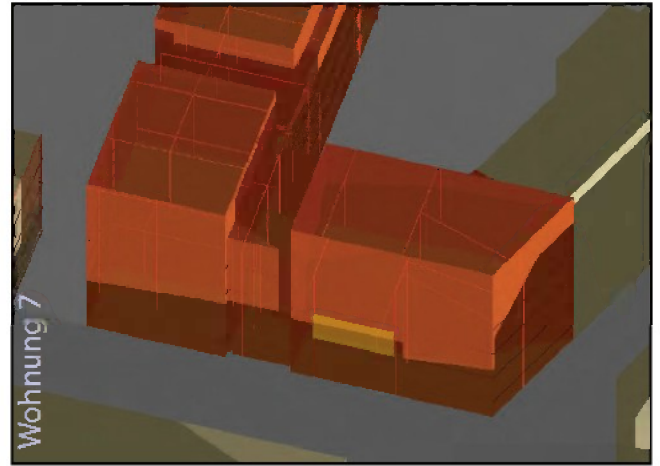


16:00 Uhr

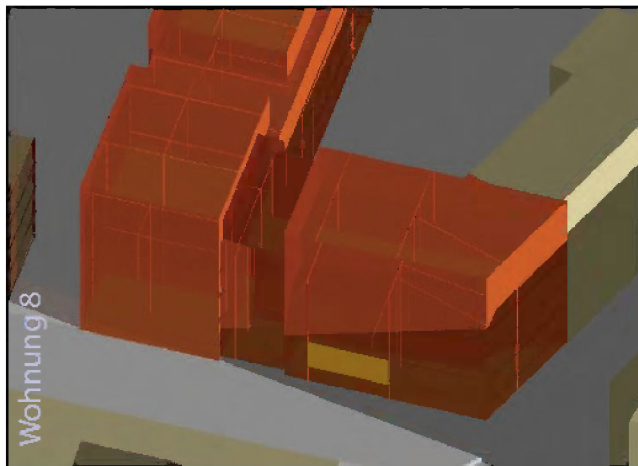
Westfassade Neubebauung Gebäude 3  
17.01. - DIN 5034-1



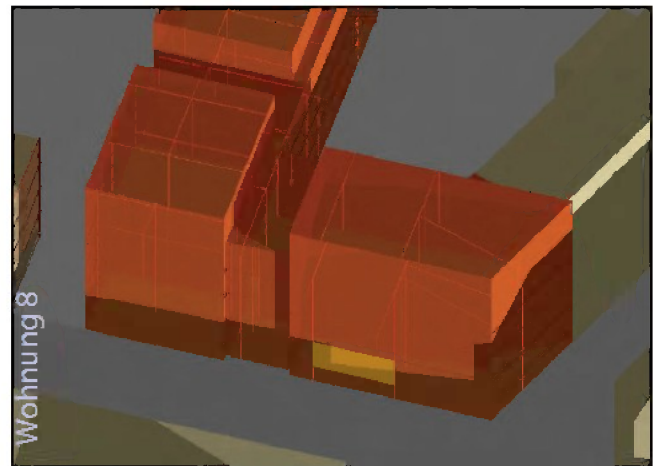
14:20 Uhr



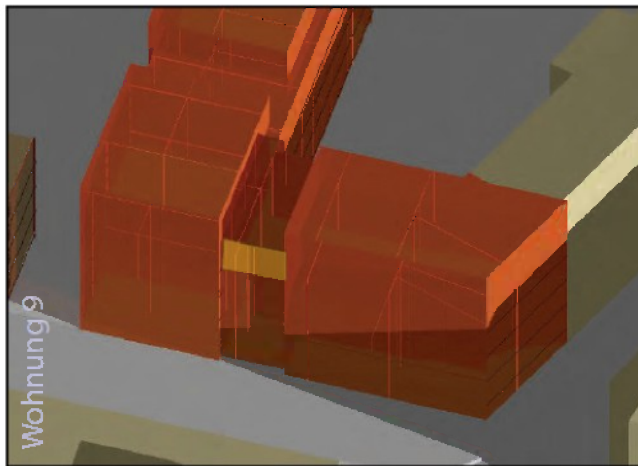
15:30 Uhr



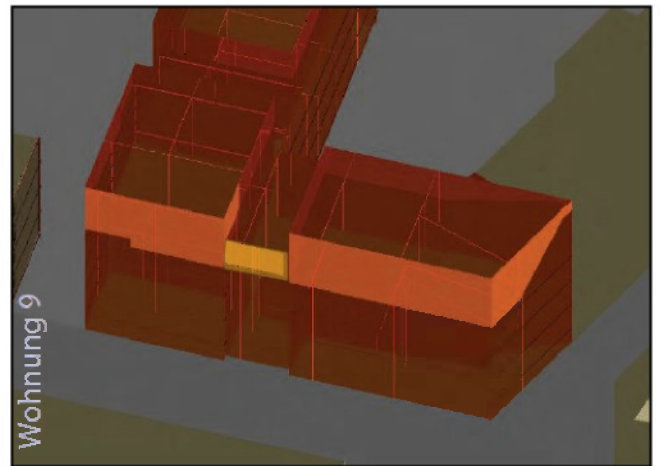
14:20 Uhr



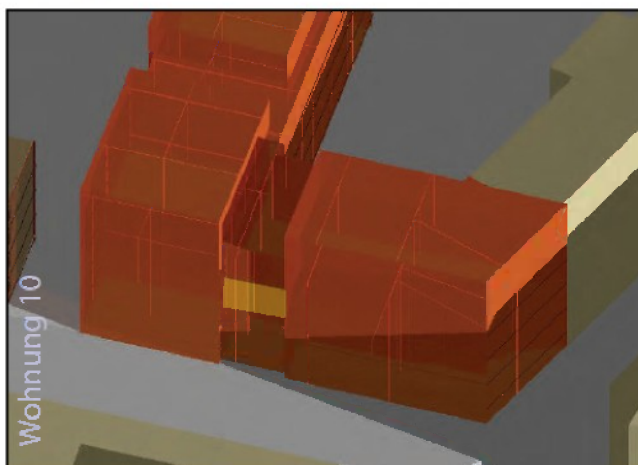
15:15 Uhr



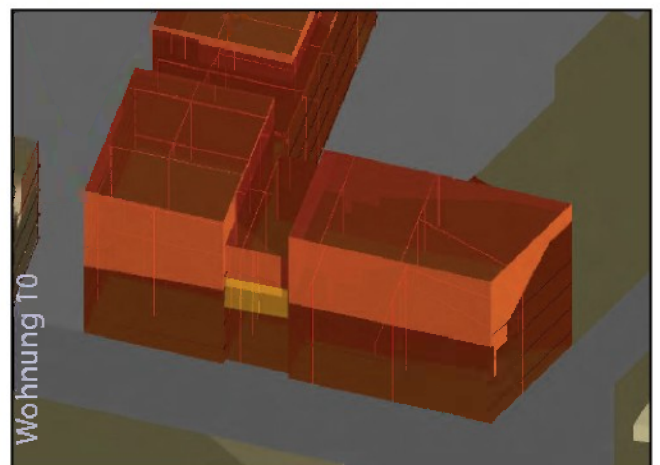
14:20 Uhr



16:30 Uhr



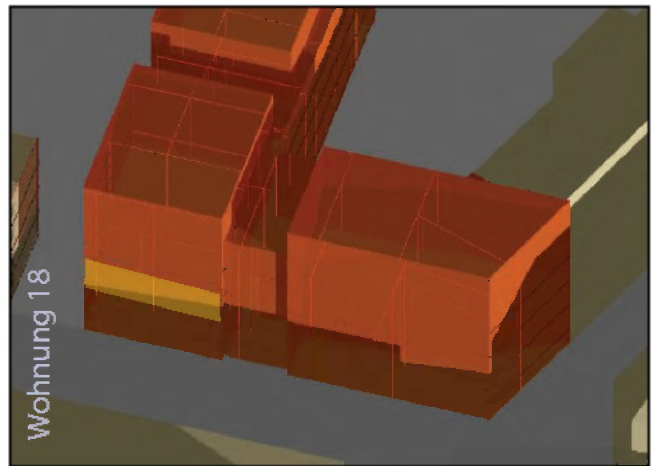
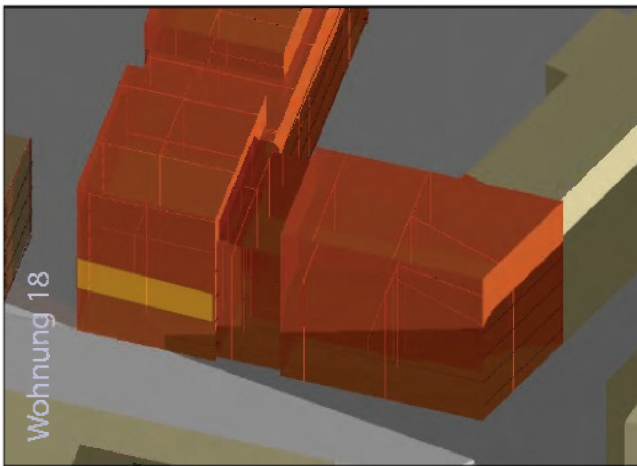
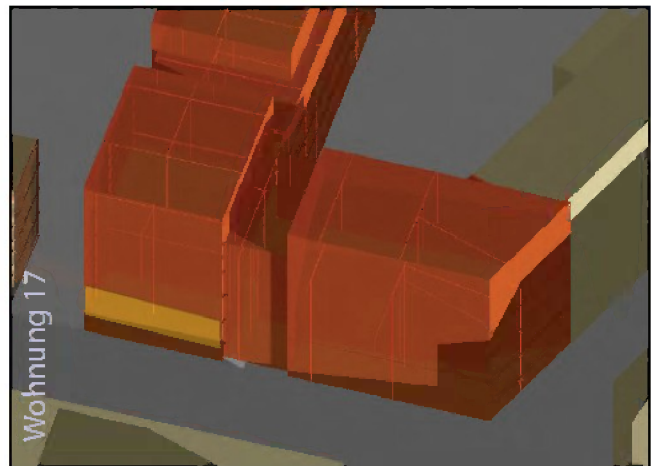
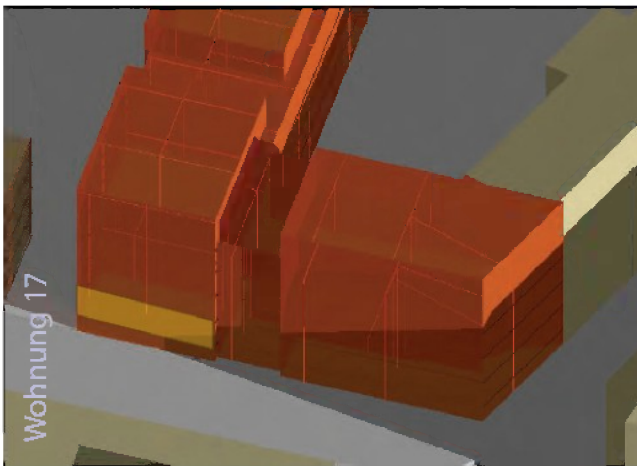
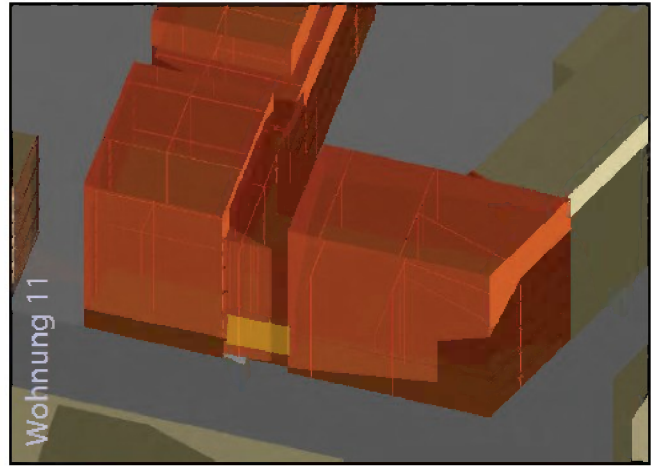
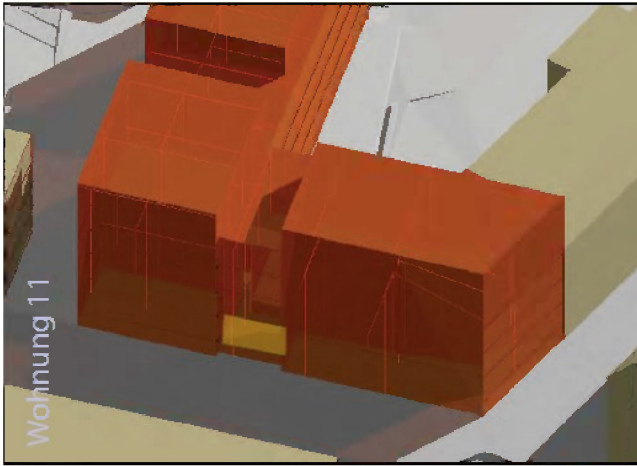
14:20 Uhr



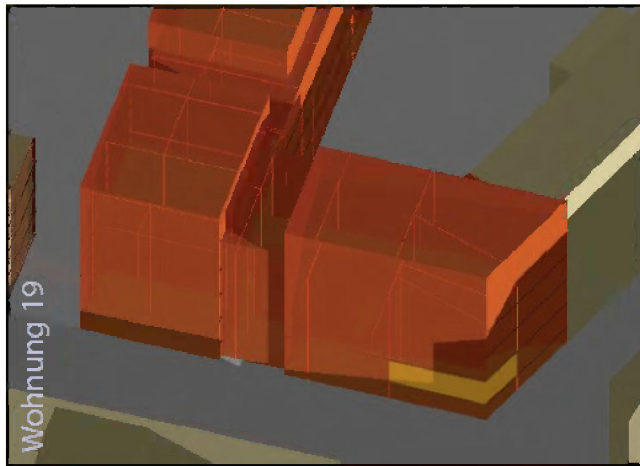
16:00 Uhr



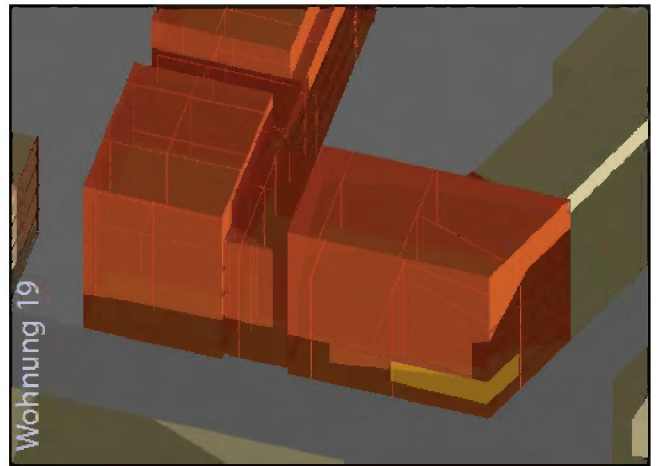
Westfassade Neubebauung Gebäude 3  
17.01. - DIN 5034-1



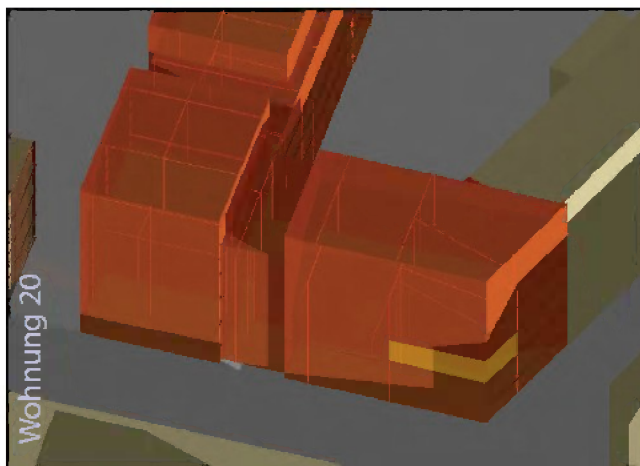
## West-/ Südfassade Neubebauung Gebäude 3 17.01. - DIN 5034-1



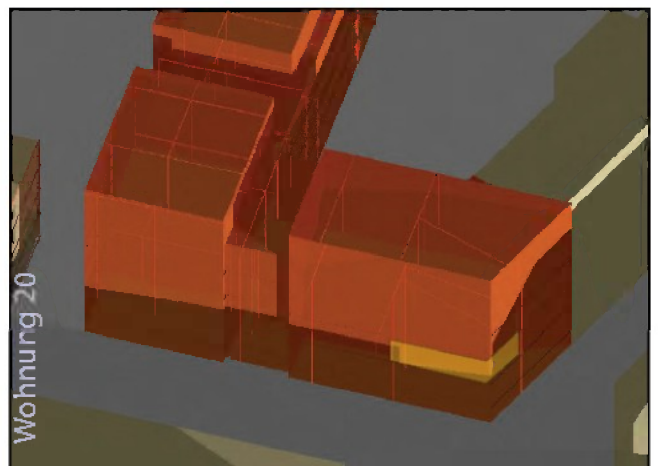
15:00 Uhr



15:15 Uhr



15:00 Uhr



15:30 Uhr

Die Westfassaden der Wohnungen 3 bis 4 sowie die Südfassaden der Wohnungen 19 und 20 werden vollständig verschattet und werden daher nicht in der Detailbetrachtung abgebildet. Für die übrigen Wohnungen wird aufgezeigt, ob der Nachweis einer einstündigen Besonnung erbracht werden kann (vgl. auch nachfolgende tabellarische Übersicht).

Detailbetrachtung Westfassade Neubebauung Gebäude 3  
7.01. - DIN 5034-1



Regelgeschoss Neubau Gebäude 3



Erdgeschoss Neubau Gebäude 3

**Besonnungsdauer Neubau Gebäude 3**  
**17.01. - DIN 5034-1**

Wohnung Nr.	min. 1 Fenster eines Wohnraums pro Wohnung in der Fassade besontt	Besonnung von ... bis ... Uhr	Besonnungszeitraum
<b>1</b>	Ost	---	---
	West	10.00 - 14.00	4 h
<b>2</b>	Ost	---	---
	West	10.00 - 11.00	1 h
<b>3</b>	Ost	---	---
	West	---	---
<b>4</b>	Ost	---	---
	West	---	---
<b>5</b>	Ost	8.50 - 13.00	4 h 10 min
	West	14.20 - 16.30 (SU)	2 h 10 min
<b>6</b>	Ost	---	---
	West	14.20 - 16.00	1 h 40 min
<b>7</b>	Ost	---	---
	West	14.20 - 15.30	1 h 10 min
<b>8</b>	Ost	---	---
	West	14.20 - 15.15	55 min
<b>9</b>	Ost	8.50 - 14.15	5 h 25 min
	West	14.20 - 16.30 (SU)	2 h 10 min
<b>10</b>	Ost	9.15 - 13.00	3 h 45 min
	West	14.20 - 16.00	1 h 40 min
<b>11</b>	Ost	9.30 - 10.15	45 min
	West	14.20 - 15.00	40 min
<b>12</b>	Süd	---	---
<b>13</b>	Süd	---	---
	Nord	---	---
<b>14</b>	Süd	---	---
	Nord	---	---
<b>15</b>	Süd	---	---
<b>16</b>	Süd	10.20 - 11.00	40 min
	Nord	---	---
	Ost	10.20 - 13.00	2 h 40 min
<b>17</b>	West	14.15 - 15.00	45 min
<b>18</b>	West	14.15 - 15.30	1 h 15 min
<b>19</b>	West	15.00 - 15.15	15 min
	Süd	---	---
<b>20</b>	West	15.00 - 15.30	30 min
	Süd	---	---

- Vorgaben der DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen werden für die Wohnung eingehalten.
- Vorgaben der DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen werden für die Wohnung nicht eingehalten.



Regelgeschoss Neubau Gebäude 3



Erdgeschoss Neubau Gebäude 3

## **Detailbetrachtung Neubebauung Gebäude 3 21.03. - OVG Berlin**

Für die Detailbetrachtung am 21.03. eines Jahres wird die Systematik und Nummerierung der Wohnungen des 17.01. beibehalten.

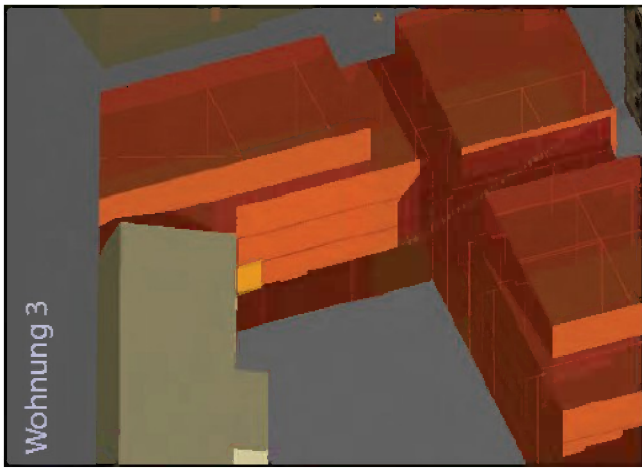
Das erste Screening der Ostfassade hat gezeigt, dass für die Eckwohnungen 1 und 2 , 7 und 8 sowie insbesondere 3 und 4 eine zweistündige Besonnung über die Ostfassade ggf. nicht sichergestellt ist. Diese Wohnungen werden im Detail betrachtet.

Für die Wohnungen 5, 6, 9 bis 16 findet eine zweistündige Besonnung über die Ostfassade ab 9.00 Uhr statt. Diese Wohnungen werden keiner Detailbetrachtung unterzogen.

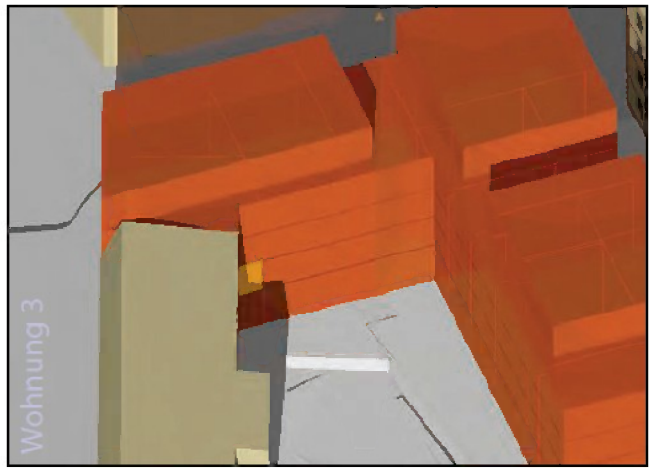
Darüber hinaus verfügen die Erdgeschoss- bzw. Wohnungen des 1. Obergeschosses Nr. 17 und 18 ausschließlich über eine Westausrichtung und die Wohnungen Nr. 19 und 20 über eine West- bzw. Südausrichtung.

Für diese Wohnung wird ebenfalls eine Detailbetrachtung über die zweistündige Besonnung durchgeführt.

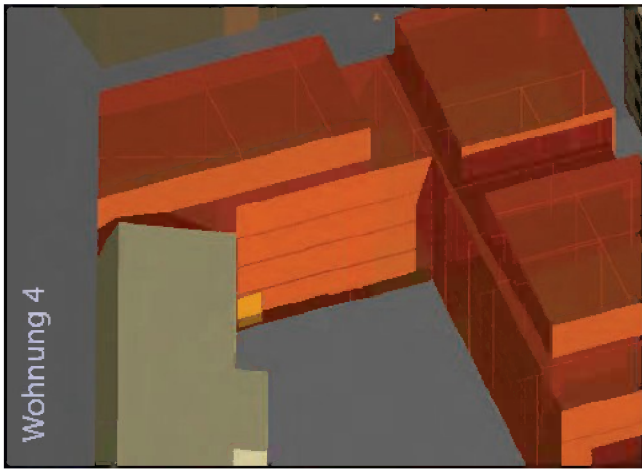
Ostfassade Neubebauung Gebäude 3  
21.03. - OVG Berlin



7:20 Uhr



9:30 Uhr

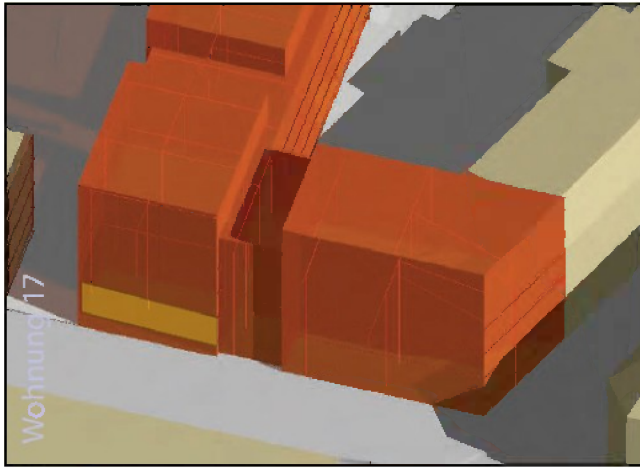


7:35 Uhr

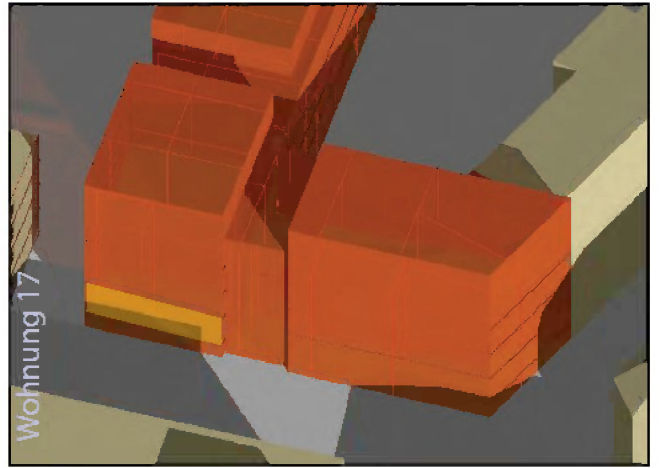


8:50 Uhr

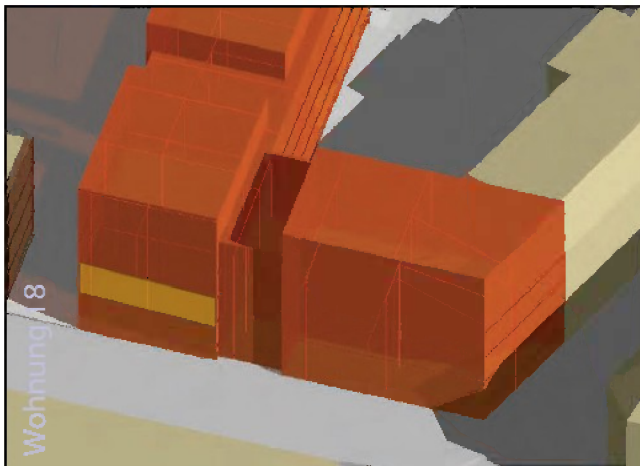
Westfassade Neubebauung Gebäude 3  
21.03. - OVG Berlin



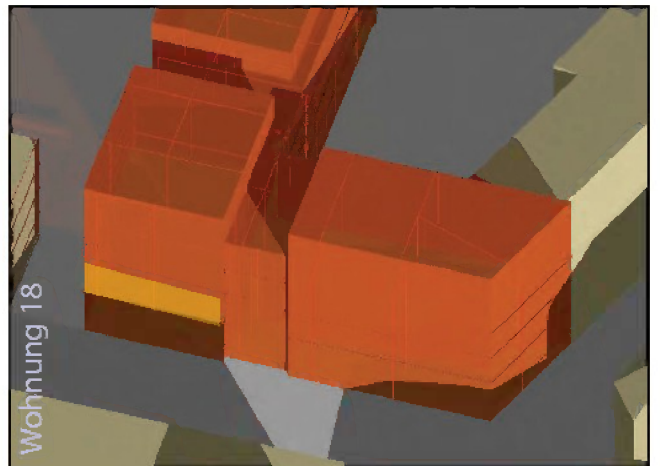
14:00 Uhr



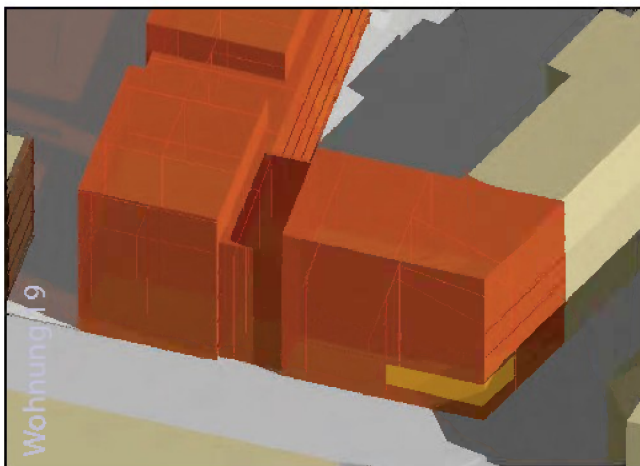
16:30 Uhr



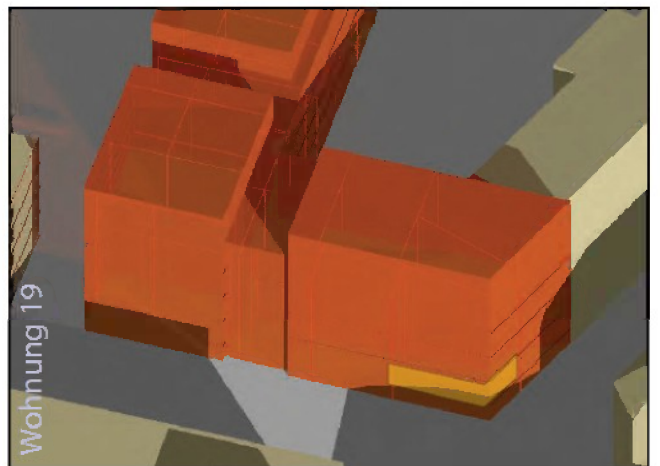
14:00 Uhr



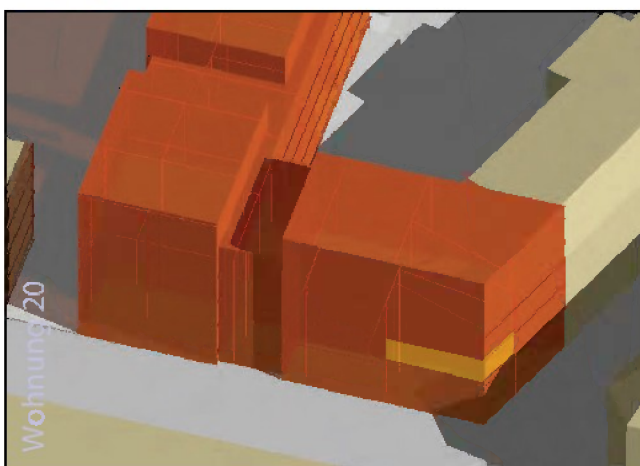
16:15 Uhr



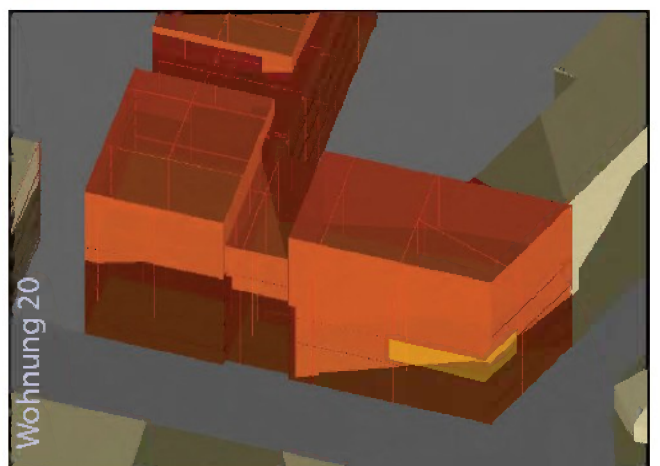
14:00 Uhr



16:20 Uhr



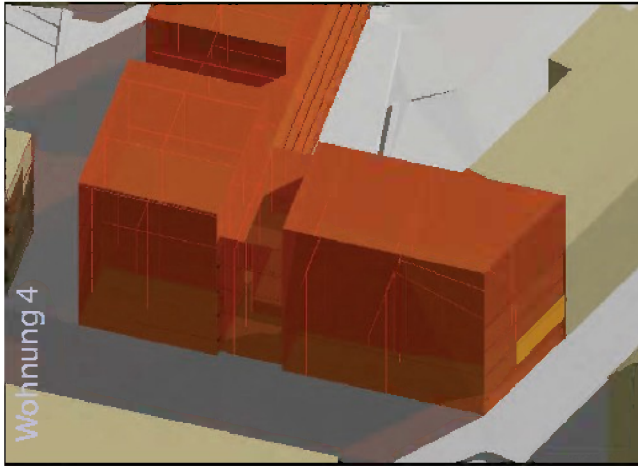
14:00 Uhr



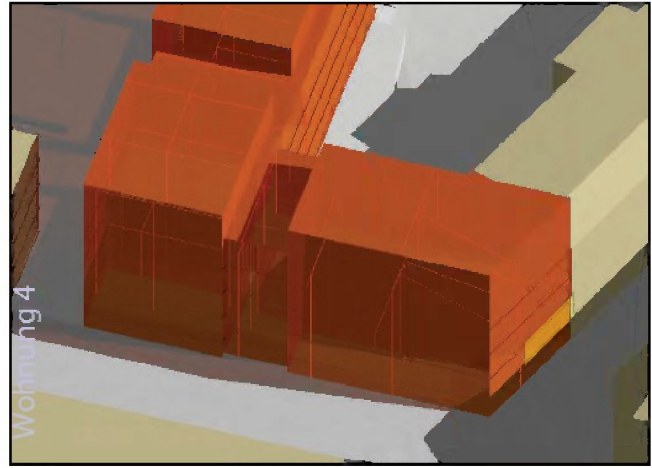
17:30 Uhr



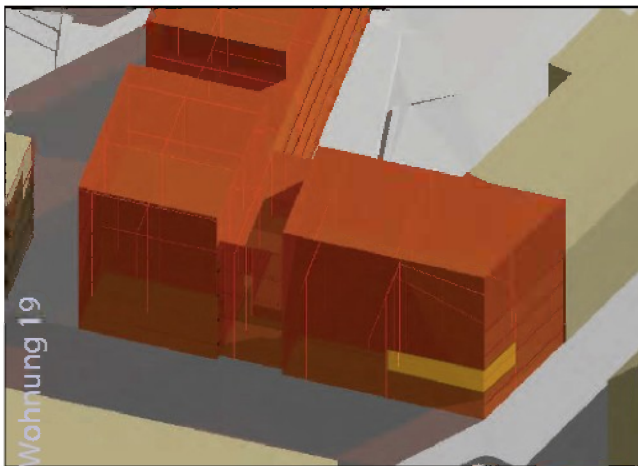
Südfassade Neubebauung Gebäude 3  
21.03. - OVG Berlin



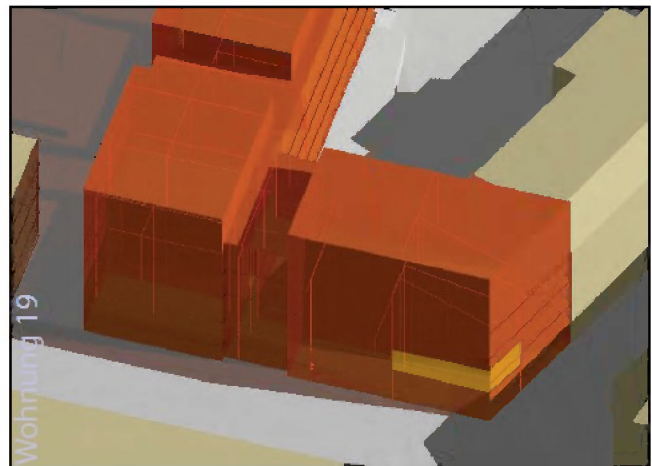
10:30 Uhr



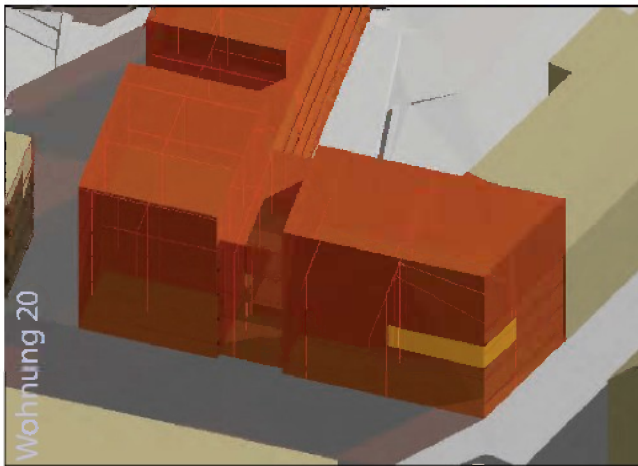
13:00 Uhr



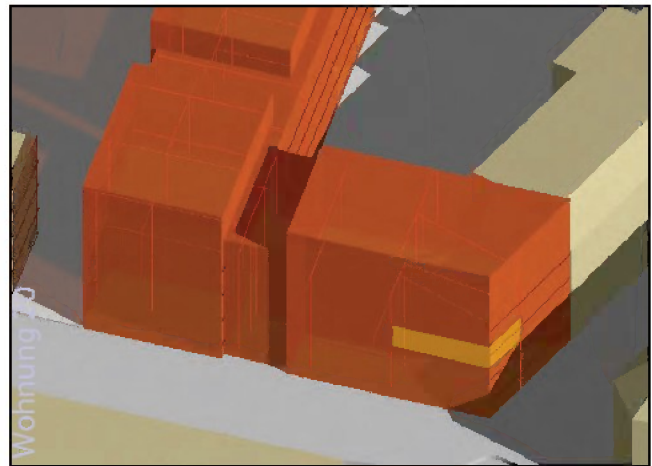
10:30 Uhr



13:00 Uhr



10:30 Uhr



14:20 Uhr

## Detailbetrachtung Neubebauung Gebäude 3 21.03. - OVG Berlin

Am 21.03. eines Jahres kann nur für die Wohnung Nr. 4 die zweistündige Besonnung nicht über die Ostfassade nachgewiesen werden. Diese Wohnung hat nach derzeitigem Planungsstand jedoch auch einen Wohnraum mit nach Süden ausgerichteten Fenstern. Über diese Fenster wird die Woh-

nung dem Beschluss des OVG Berlin folgend ausreichend besonnt.

Wohnung Nr.	min. 1 Fenster eines Wohnraums pro Wohnung in der Fassade besonnt	Besonnung von ... bis ... Uhr	Besonnungszeitraum
1	Ost	7.00 - 11.00	4 h
2	Ost	7.10 - 9.40	2 h 30 min
3	Ost	7.20 - 9.30	2 h 10 min
4	Ost	7.45 - 8.50	1 h 15 min
	Süd	10.30 - 13.00	2 h 30 min
7	Ost	7.30 - 10.45	3 h 15 min
8	Ost	7.20 - 11.30	4 h 10 min
17	West	14.00 - 16.15	2 h 15 min
18	West	14.00 - 16.30	2 h 30 min
19	West	14.00 - 16.20	2 h 20 min
	Süd	10.30 - 13.00	2 h 30 min
20	West	14.00 - 17.30	3 h 30 min
	Süd	10.30 - 14.20	3 h 50 min

 Vorgaben des Beschlusses des OVG Berlin werden für die Wohnung eingehalten.

 Vorgaben des Beschlusses des OVG Berlin werden für die Wohnung nicht eingehalten.



claussen-seggelke  
stadtplaner

Die Baukörper der geplanten Neubebauung werden als Gebäude 1, Gebäude 2 und Gebäude 3 bezeichnet (Abb.1).

Weiterhin ist die bestehende Wohnbebauung an der Westseite der Hassestraße (Gebäude Nr. 2 – 18), der Nordseite der Rektor-Ritter-Straße (Gebäude Nr. 2 – 8) und der Töpferwiete (Ostseite Gebäude Nr. 5 bis 9) zu berücksichtigen.



Abbildung 1: Bezeichnung der Gebäude

Für die **bestehende Bebauung** werden folgende Maßnahmen festgelegt:

#### Bestehende Wohnbebauung Töpferwiete 5

Derzeit bestehen keine Konflikte, weil alle Wohnungen jeweils in zwei Himmelsrichtungen ausgerichtet sind. Die Wohnungen sind auch bei einer späteren Neubebauung in zwei Himmelsrichtungen auszurichten („durchgesteckt“).

Für die **geplanten Gebäude**, gemäß Planungsstand November 2014 und der darauf aufbauenden Verschattungsstudie vom 18.03.2015 (redaktionell überarbeitete Fassung vom 27.10.2017) und dem Nachtrag vom 29.04.2015 werden folgende Maßnahmen festgelegt:

Gebäude 1:

Für **Wohnung 4** im Erdgeschoss, an der die Anforderungen der DIN 5034-1 für den 17. Januar nicht eingehalten werden, sind an der Südfassade vergrößerte Fensterflächen vorzusehen. Weiterhin ist bei den verwendeten Fassadenfarben und -materialien für die Fassade des südlich dieser Wohnung gelegenen Gebäudes 2 darauf hinzuwirken, dass diese im Sinne einer ausreichenden Versorgung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht als Voraussetzung für Gesundheit und Wohlbefinden gewählt werden. Die Auswahl ist mit Hamburg im Rahmen der Gestaltungsberatung des Bezirksamtes im Genehmigungsverfahren abzustimmen. Alternativ kann die Wohnung mit einer benachbarten Wohnung zusammengelegt werden.

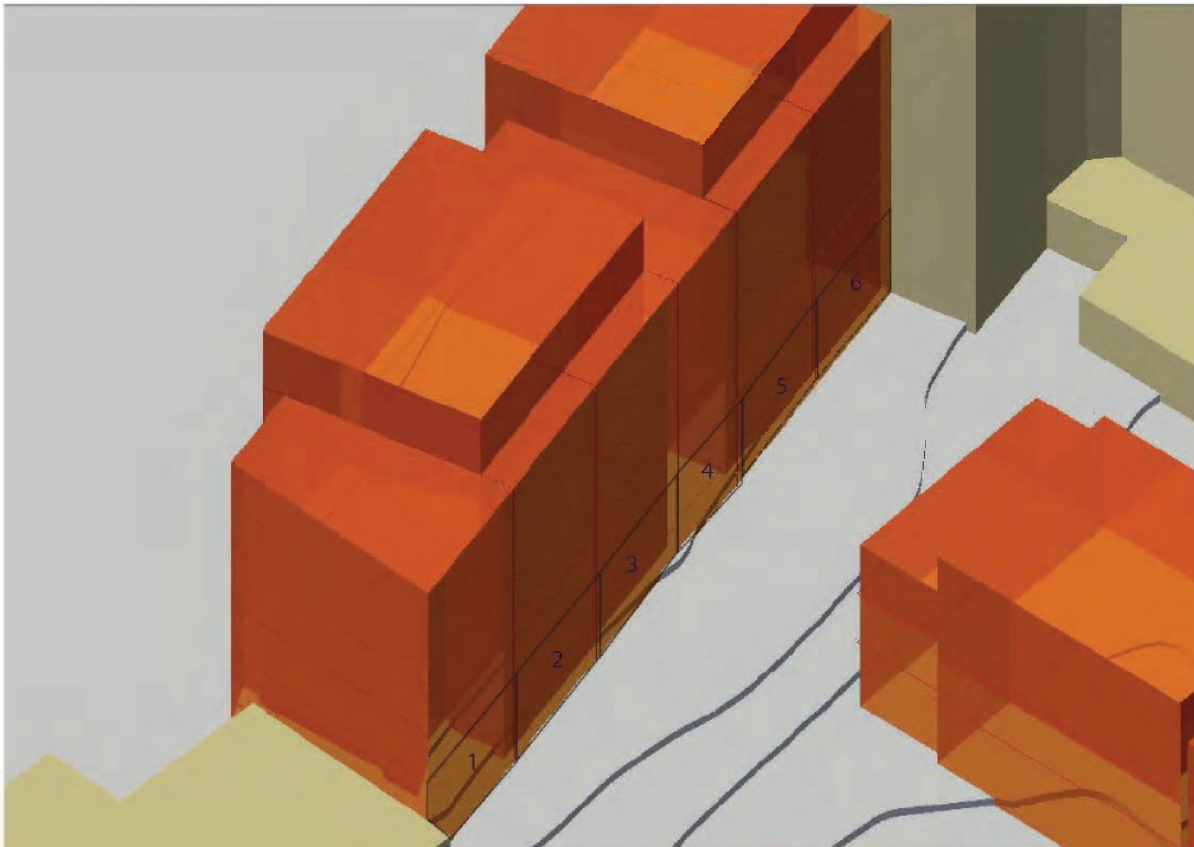


Abbildung 2: Gebäude 1 Südfassade Wohnung 4

## Gebäude 2

Für die in Abbildung 3 farblich markierte **Wohnung im 1. OG**, an der die Anforderungen der DIN 5034-1 für den 17. Januar nicht eingehalten werden (siehe Abbildung 3, dort 45 Minuten Besonnung) ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen, ob diese wie im Erdgeschoss mit der benachbarten Wohnung zusammengelegt werden kann. Darüber hinaus ist in Gebäude 2 bei grundsätzlichen Abweichungen von den in Abbildung 3 dargestellten Regelgeschossen nachzuweisen, dass die Grundrisse so ausgeführt werden, dass eine ausreichenden Versorgung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht als Voraussetzung für Gesundheit und Wohlbefinden (Einhaltung der DIN 5034-1) sichergestellt ist, zum Beispiel durch die Ausrichtung jeweils einer Wohnung in zwei Himmelsrichtungen.



Abbildung 3: Gebäude 2 (farbig markiert ist die Wohnung, für die eine Zusammenlegung zu prüfen ist)

### Gebäude 3

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



Abbildung 4: Haus 3 Grundrisse EG,  
betroffene Wohnungen Nr. 4, 8, 12 – 15, 17 und 19



Abbildung 5: Haus 3 Grundrisse 1. OG,  
betroffene Wohnungen Nr. 3 und 20

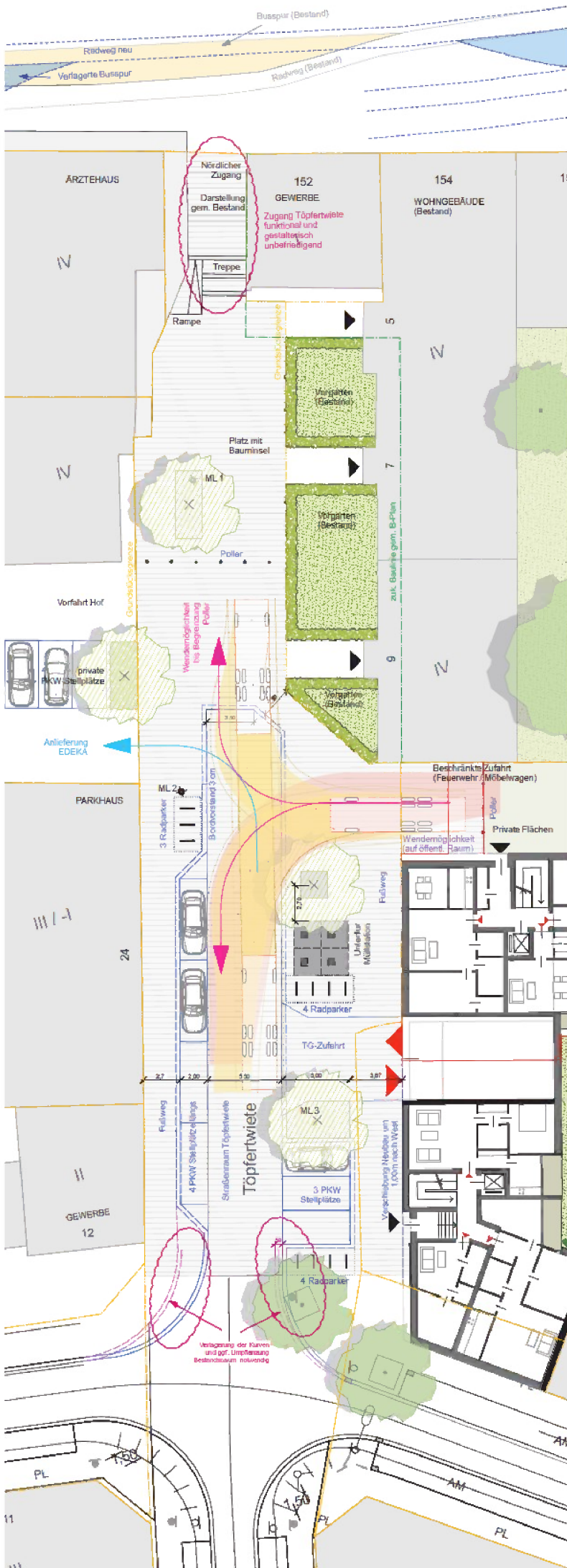
Zur Einhaltung der DIN 5034-1 sind bei den **Wohnungen 12 und 17** Grundrissänderungen oder -zusammenlegungen vorzunehmen, für die unbesonnten **Wohnungen 13, 14 und 15** sind Maisonettelösungen zu entwickeln.

Die Wohnungen 19 und 20 erhalten am 17. Januar 15 Minuten bzw. 30 Minuten Besonnung, die Wohnungen 3 und 4 sind gar nicht besonnt. Die Wohnungen 4/ 19 und 3/ 20 grenzen jeweils aneinander.

Sollte sich im Rahmen der Bauantragsplanung eine Veränderung von Grundrissen zur Verbesserung der Belichtung ergeben, ist eine Zusammenlegung oder Grundrissoptimierung planungsrechtlich grundsätzlich möglich.

Unabhängig hiervon ist für die Wohnungen **Wohnungen 4 und 19 im EG bzw. 3 und 20 im 1. OG** unter Berücksichtigung der Privatsphäre ein über das übliche Maß hinausgehender Verglasungsanteil vorzusehen.





**LEGENDE**

**VEGETATION**

- Baum - Bestand
- Baum - Neupflanzung
- Heckenpflanzung
- Grünflächen

**AUSSTATTUNG**

- Radparker
- Mastleuchte ML 1
- Poller

**SONSTIGES**

- Neuplanung Straßenraum
- Grundstücksgrenze
- Begrenzung öffentl. / privater Raum
- zukünftige Baulinie gem. B-Plan

**SCHLEPPKURVEN**

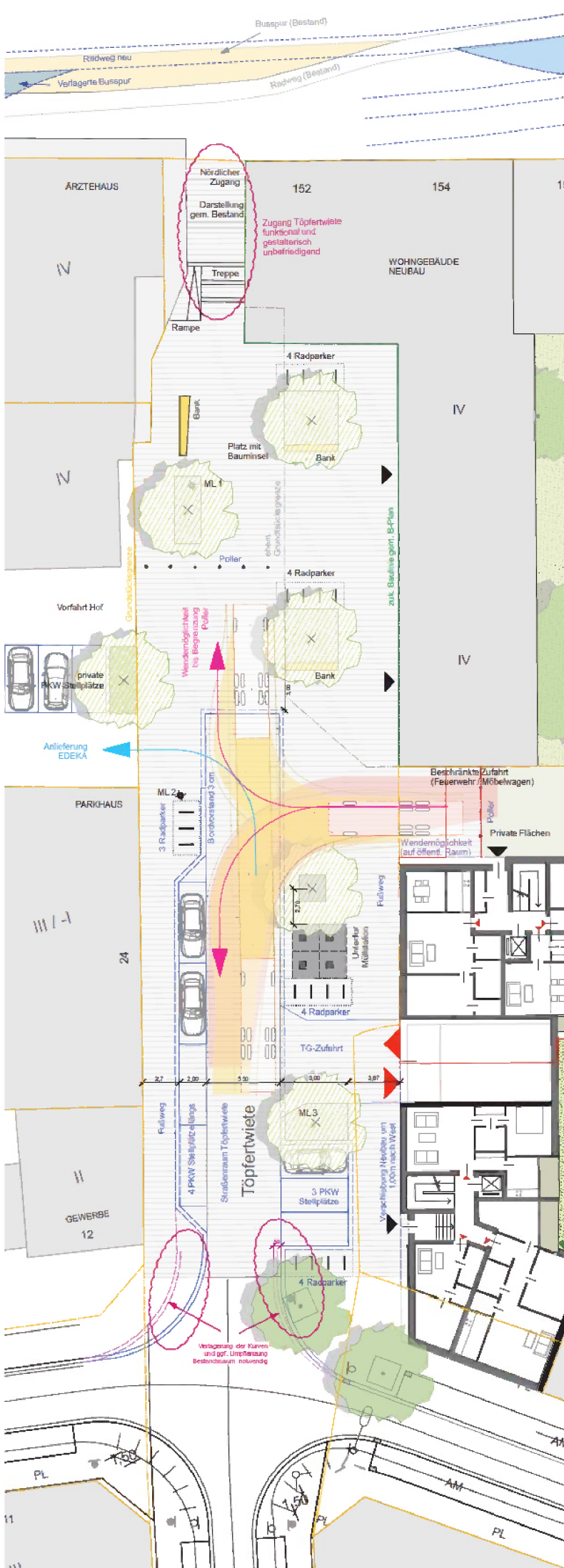
nachrichtl. Darstellung gem. ARGUS, Stand vom 18.12.2014

- Feuerwehr
- Müllfahrzeug 3-achsig

**Kartengrundlage:**

Katastergrundlage: Stand vom November 2014  
 Straßenplanung Rektor-Ritter-Straße: Erhalt am 28.11.14, Ingenieurbüro für Bauwesen, [redacted]  
 Neubau südl. Wohngebäude: Stand vom 28.11.2014, dfz architekten, [redacted]

INDEX	ÄNDERUNG	DATUM
<b>BAUHERR:</b> Freie Hansestadt Hamburg Bezirksamt Bergedorf Wimperler Straße 38 21020 Hamburg		
<b>BAUMASSNAHME</b> <b>Neugestaltung Töpfertwiete</b>		
<b>PLANVERFASSER</b> <b>G2 LANDSCHAFT</b>		
<b>ARCHITEKT (NEUBAUTEN)</b> dfz Architekten		<b>VERKEHRSPLANUNG (BERATEND):</b> ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung
<b>FREIGABE BAUHERR:</b> Datum, Unterschrift		<b>FREIGABE LANDSCHAFTSARCHITEKT:</b> Datum, Unterschrift
<b>PROJEKT NR.</b> 062TOP	<b>LEISTUNGSPHASE</b> VORENTWURF	<b>BEARBEITET</b> GL / SP
		<b>GEZEICHNET</b> SP
		<b>MASSTAB</b> 1 : 200
<b>ZEICHNUNG</b> <b>LAGEPLAN</b> NEUGESTALTUNG TÖPFERTWIETE MIT BESTANDSGEBÄUDE		<b>DATUM</b> 19.12.2014 <b>PLOTDATUM</b> 19.02.2015
		<b>ZEICHNUNGS NR.</b> <b>062TOP-2.L.1</b>



**LEGENDE**





**VEGETATION**

-  Baum - Bestand
-  Baum - Neupflanzung
-  Heckenpflanzung
-  Grünflächen

**AUSSTATTUNG**



-  Radparker
-  Mastleuchte ML 1
-  Poller
-  Bank

**SONSTIGES**

-  Neuplanung Straßenraum
-  Grundstücksgrenze
-  Begrenzung öffentl./privater Raum
-  zukünftige Baulinie gem. B-Plan

**SCHLEPPKURVEN**

nachrichtl. Darstellung gem. ARGUS, Stand vom 18.12.2014

-  Feuerwehr
-  Müllfahrzeug 3-achsig

**Kartengrundlage:**

Katastergrundlage: Stand vom November 2014

Straßenplanung Rektor-Ritter-Straße: Erhalt am 28.11.14, Ingenieurpartnerschaft Diercks  
Schröder, Beratende Ingenieure für Bauwesen, [REDACTED]

Neubau südl. Wohngebäude: Stand vom 26.11.2014,  
dfz architekten, [REDACTED]

INDEX	ÄNDERUNG	DATUM

**BAUHERR:**  
**Freie Hansestadt Hamburg**  
**Bezirksamt Bergedorf**  
**Wentorfer Straße 38**  
**21029 Hamburg**

**BAUMASSNAHME**

**Neugestaltung Töpfertwiete**

**PLANVERFASSER**

**G2 LANDSCHAFT** [REDACTED]

**ARCHITEKT (NEUBAUTEN)**  
**dfz Architekten** [REDACTED]

**VERKEHRSPLANUNG (BERATEND):**  
**ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung** [REDACTED]

**FREIGABE BAUHERR:**  
 Datum, Unterschrift

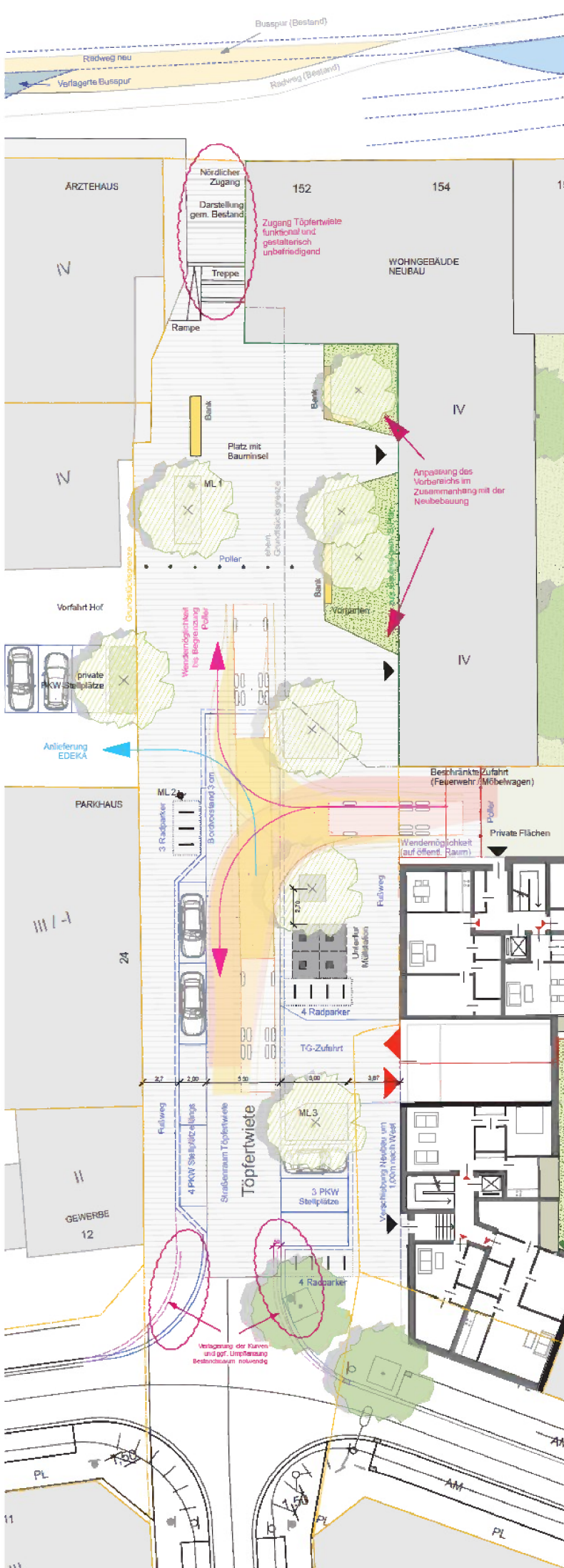
**FREIGABE LANDSCHAFTSARCHITEKT:**  
 Datum, Unterschrift

PROJEKT NR.	LEISTUNGSPHASE	BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSSTAB
062TOP	VORENTWURF	GL / SP	SP	1 : 200

**ZEICHNUNG**  
**LAGEPLAN**  
**NEUGESTALTUNG TÖPFERTWIETE MIT NEUBAU**

**DATUM**  
 19.12.2014  
**PLOTDATUM**  
 19.02.2015

**ZEICHNUNGS NR.**  
**062TOP-2.L.2**



**LEGENDE**

**VEGETATION**

- Baum - Bestand
- Baum - Neupflanzung
- Heckenpflanzung
- Grünflächen

**AUSSTATTUNG**

- Radparker
- Mastleuchte ML 1
- Poller

**SONSTIGES**

- Neuplanung Straßenraum
- Grundstücksgrenze
- Begrenzung öffentl. / privater Raum
- zukünftige Baulinie gem. B-Plan

**SCHLEPPKURVEN**

nachrichtl. Darstellung gem. ARGUS, Stand vom 18.12.2014

- Feuerwehr
- Müllfahrzeug 3-achsrig

**Kartengrundlage:**

Katastergrundlage: Stand vom November 2014

Straßenplanung Rektor-Ritter-Straße: Erhalt am 28.11.14. Ingenieurbüro Diercks  
Schröder, Beratende Ingenieure für Bauwesen, [redacted]

Neubau südl. Wohngebäude: Stand vom 26.11.2014.  
dfz architekten, [redacted]

INDEX	ÄNDERUNG	DATUM

**BAUHERR:**  
**Freie Hansestadt Hamburg**  
**Bezirksamt Bergedorf**  
**Wentorfer Straße 38**  
**21029 Hamburg**

**BAUMASSNAHME**

**Neugestaltung Töpferwiese**

**PLANVERFASSER**

**G2 LANDSCHAFT** [redacted]

**ARCHITEKT (NEUBAUTEN)**  
**dfz Architekten** [redacted]

**VERKEHRSPLANUNG (BERATEND):**  
**ADP33 Stadt- und Verkehrsplanung** [redacted]

**FREIGABE BAUHERR:**  
 Datum, Unterschrift

**FREIGABE LANDSCHAFTSARCHITEKT:**  
 Datum, Unterschrift

PROJEKT NR.	LEISTUNGSPHASE	BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSSTAB
062TOP	VORENTWURF	GL / SP	SP	1 : 200

**ZEICHNUNG**  
**LAGEPLAN**  
**NEUGESTALTUNG TÖPFERTWIESE MIT NEUBAU**  
**UND GRÜNELEMENTEN**

**DATUM**  
 10.02.2015

**PLOTDATUM**  
 10.02.2015

**ZEICHNUNGS NR.**  
**062TOP-2.L.3**