Umweltrelevante Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren Marienthal 36 (18.11.2026 – 18.12.2026)

Gliederung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Plandiskussion online) …… Seite 2

Frühzeitige Trägerbeteiligung ……..…… Seite 3

Trägerbeteiligung ……..… Seite 9

Kenntnisnahmeverschickung / Erneute Trägerbeteiligung ……..…… Seite 23

Landsplanerische Stellungnahme …… Anhang

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Plandiskussion online)

Beitrag | 24.01.2022

Wir sind eine junge Familie in direkter Nachbarschaft. In Hinblick auf die Bauvorhaben, ist es schwer nachzuvollziehen, dass hier weiterer Stadtraum mit Wohnblocks zugepflastert wird. Wandsbek hat bereits eine hohe Wohndichte, was uns fehlt, sind Parks, Grünanlagen, Spielplätze oder Kinder/Jugendtreffs. Diese freien Flächen nun 5-stöckig zu verbauen, empfinden viele in der Nachbarschaft als Verschwendung.

Daher kann ich keinem Vorschlag zustimmen, ich bitte Sie nochmals die Konzepte bzgl. Erweiterung von Grün und Nutzflächen aller Einwohner des Stadtteils zu prüfen. Kita, Spielplatz, Jugendzentrum, Plätze des Austauschs oder auch Raum für pop-up shops oder kreative Entfaltung von kleinen Künstlern und Unternehmern, die während der letzten Jahre sehr gelitten haben.

Beitrag | 30.01.2022

Als Anwohner der [redacted] erlebe ich nun seit Jahren mit, wie im Namen des Fortschritts, erst bei der Untertunnelung, jetzt beim Ausbau der S-Bahn, die Natur zurückstecken muss. Ich fand es erschreckend, wie radikal dabei vorgegangen wurde und ein ganzes Viertel seiner ökologischen Umgebung beraubt wurde.

Ich plädiere daher dringend dafür, die Fläche an der Hammer Straße nicht zu bebauen, sondern einen ökologischen-natürlichen Ruhepunkt zu schaffen. Als Ausgleich für die riesigen Schneisen, die entstanden sind.

Da dieser Wunsch erwartungsgemäß sicher nicht berücksichtigt wird, ist die vorgeschlagene Variante 2 das kleinere, weil offener gestaltete Übel von dem ökologischen Kahlschlag in Marienthal.

Frühzeitige Trägerbeteiligung

ID: 1010

Eingereicht am:
21.04.2022

BodenschutzrechtlicheStellungnahme B-Plan Marienthal 36

Altlastenhinweiskataster

Prüfergebnis

Die Prüfung hat für das B-Plangebiet folgendes ergeben:

Das Flurstück 3412 ist komplett als „Fläche“ mit der Nummer 7036-140/00 in das Bodenzustandsverzeichnis überführt. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Tankstellenstandort. Im Zuge der Neubebauung des Areals in 2004 wurden die zu dem Zeitpunkt noch vorhandenen Tankstellenanlagen komplett rückgebaut. Der Rückbau wurde gutachterlich begleitet und dokumentiert. Der ehemals bestehende Altlastenverdacht ist als erledigt eingestuft.

Nach W/VS314 Prüfung ist festzustellen, dass die im Plangebiet befindliche Fläche keine Planungsrelevanz besitzt. Weder eine Kennzeichnung im Plan, noch die Erwähnung in der Begründung ist notwendig.

Es liegen keine Eintragungen/Informationenim Hamburger Fachinformationssystem Altlasten zu Grundwasserkontaminationen, Altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder Schädlichen Bodenveränderungen vor

	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1013 Eingereicht am: 28.04.2022	BUKEA/W1 nimmt wie folgt Stellung: Hamburg verfolgt den Weg einer innovativen RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) und wassersensiblen Stadtentwicklung. Hierdurch wird auch das übergeordnete Ziel der Klimafolgenanpassung adressiert. Anfallendes Regenwasser soll zukünftig nur noch im Ausnahmefall in die öffentlichen Siele und Gewässer abgeleitet werden. Stattdessen soll im Sinne eines naturnahen Wasserhaushalts eine ortsnahe und dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers realisiert werden. Für die gesicherte Erschließung der Bauleitplanung ist es daher unabdingbar, ein Entwässerungs- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen, welches Aussagen zum vorgesehenen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser trifft. Anfallendes Niederschlagswasser ist demnach im Plangebiet vorrangig zu versickern und zu verdunsten (bspw. durch Dachbegrünungen und Mulden), zu speichern und zu nutzen (bspw. zur Bewässerung von Grünbereichen in Trockenphasen). Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, inwiefern im Plangebiet eine Versickerung möglich bzw. genehmigungsfähig ist. Hierfür sind entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Falls sich herausstellt, dass der Untergrund für eine Versickerung ungeeignet ist, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten, wenn möglich zu nutzen und zwingend gedrosselt in das öffentliche Siel oder Oberflächengewässer abzuleiten. Die zuständige Wasserbehörde (bzw. Hamburg Wasser) legt hierfür die zulässige Einleitmenge fest. Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind offen und naturnah zu gestalten. Es ist auch zu prüfen, ob das Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer (hierzu zählt auch das Grundwasser) gemäß § 57 Abs. 1 WHG nach dem Stand der Technik zu reinigen ist. Die Reinigung hat z.B. über die belebte Bodenzone über Mulden zu erfolgen. Hierfür sind entsprechende Flächen auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen. Hinsichtlich der Planung von Erschließungsstraßen ist das Wissensdokument „Hinweise für eine wassersensible Straßenraumgestaltung“ zu beachten. <u>Stellungnahme BUKEA/W12 (Schutz und Bewirtschaftung des Grundwassers, Ansprechpartner: Herr [redacted])</u> Im Plangebiet selbst liegen nur für den südlichen und äußeren östlichen Bereich Bohrdaten vor, die im FHH-Portal öffentlich einsehbar sind. Versickerungsfähige Sande werden hier größtenteils von künstlichen Auffüllungen mit einer Mindestmächtigkeit von 0,3 m überlagert, über die nicht versickert werden darf. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann hier über einen Bodenaustausch ermöglicht werden. Dabei ist je nach Tiefe der Bohrdaten aber auch ersichtlich, dass die Sande von geringdurchlässigen Schichten (Geschiebemergel, Schluff, Ton) unterlagert oder auch durchzogen werden, auf denen sich

	Angaben zur Stellungnahme
	entsprechend Stauwasser ausbilden kann. Diese können dabei auch schon oberflächennah anstehen und die Sande überlagern (z.B. im östlichen Bereich). Die Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet ist nach der Versickerungspotentialkarte größtenteils als wahrscheinlich (2 - 5 m) einzustufen. Ein eingeschränktes (1 - 2 m) bis unwahrscheinliches Potential (0 - 1 m) zeichnet sich lediglich für den westlichen und östlichen Teilbereich aufgrund der hohen Grundwasserstände ab. Die angezeigten Versickerungspotentiale resultieren dabei aus der Interpolation von vorliegenden Bohrdaten (öffentlich und privat). Vor dem Hintergrund fehlender Bohrdaten im nördlichen Planbereich wird das nach dem 13-Punkte-Papier vorgesehene Boden- und Baugrundgutachten begrüßt, um auch weitere Erkenntnisse bzgl. der örtlichen Versickerungsverhältnisse zu erhalten. Bezüglich der Ergebnisse des Gutachtens bitten das Geologische Landesamt und BUKEA/W12 um Zusendung. Ein Entwässerungskonzept soll nach dem 13-Punkte-Papier ebenfalls aufgestellt werden. Es wird im Zuge der Erstellung um Beachtung von RISA und Beteiligung der BUKEA/W1 gebeten. Die Ergebnisse, die neben Festsetzungs- z.B. auch konkrete Flächenbedarfe beinhalten sollten, sind in der Freiraumplanung zu beachten und vorzusehen (z.B. Versickerungs- und Retentionsbereiche). Hierbei ist u.a. auch zu prüfen, wie eine Regenwassernutzung etwa für die Bewässerung von Grünflächen und Bäumen sich in die weitere Planung integrieren lässt (z.B. Installation von Regenwasserzisternen). Auch eine Nutzung von Grauwasser für Toilettenspülung oder andere sanitäre Nutzungen sollte ebenfalls Berücksichtigung finden. Im Fokus der Regen- und Grauwassernutzung steht dabei der nachhaltige Umgang mit der Ressource Wasser und damit eine Schonung der Trinkwasser-/ Grundwasserressourcen. Darüber hinaus sind Maßnahmen in die weiteren Planungen zu integrieren, die eine Minderung des Regenwetterabflusses bewirken (bspw. die Nutzung von verdunstungsfördernden Materialien auf Gehwegen, Terrassen und anderen befestigten Flächen, von denen sauberes Niederschlagswasser abfließt). Beispielhaft ist hier die nachstehende Festsetzung zu nennen: *„Im Plangebiet sind Geh- und Fahrwege, oberirdische Stellplätze, Terrassen sowie Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“* Die Grundwasserflurabstände im Plangebiet variieren stark. Im Mittel liegen diese in einem Bereich von 4,0 - 7,0m unter Gelände. Im Norden können sich diese auf 20 m vergrößern sowie jeweils in einem Punkt im Osten und Westen auch über Gelände einstellen. Hinsichtlich der Planung von Tiefbauten ist generell zu prüfen, ob diese in einem direkten Kontakt zum Grundwasser stehen werden – hierzu zählt auch Stauwasser, das sich in kleinräumigen Bereichen schwer wasserdurchlässiger Untergrundverhältnisse niederschlagsbedingt ausbilden kann. Tiefbauten sollten in diesen Bereichen wassergedichtet ausgeführt werden (z.B. weiße Wanne). Dauerhafte Grundwasserabsenkungen, wie etwa durch Drainagen oder sonstige Maßnahmen, die

	Angaben zur Stellungnahme
	geeignet sind, der Vegetation das Stau- bzw. Grundwasser zu entziehen, sind unzulässig. Dieses ist, wie folgt, in der Verordnung festzusetzen: *„Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.“* Insgesamt bleibt in den weiteren Planungen zu berücksichtigen, dass die zusätzliche Versiegelung (hierzu zählen auch Unterbauungen, z.B. Tiefgaragen) des Plangebiets auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Stellungnahme BUKEA/W11 (Hochwasserschutz, Ansprechpartnerin: Frau [redacted]) Durch den B-Plan Marienthal 36 wird es voraussichtlich zu einer Nachverdichtung im Einzugsgebiet der Wandse kommen. Im Entwässerungskonzept muss beachtet werden, dass es zu keiner erhöhten Einleitmenge in das ÜSG der Wandse kommt, um eine Vergrößerung des ÜSG zu vermeiden.
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1007 Eingereicht am: 13.04.2022	
	Durch den Klimawandel und die fortschreitende Nachverdichtung nähern sich die Infrastruktureinrichtungen der Stadtentwässerung der Belastungsgrenze, sodass ein Umdenken im Umgang mit der Abwasserableitung und eine daran angepasste Planung notwendig sind. Die Schmutz- und Regenentwässerung des Plangebietes muss nach den Anforderungen und Zielsetzungen der HBauO, des HmbAbwG, des WHG und des HWaG dauerhaft sichergestellt werden. Es ist frühzeitig die notwendige Planung der Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung einzubeziehen. Insbesondere ist ein ausgewogenes Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen wie auch der privaten Flächen zu erstellen. Hierbei ist zu beachten, dass das Entwässerungskonzept verbindliche Angaben enthalten soll, aus denen Festsetzungen ableitbar sind. Regelungen müssen im Vorwege von Planverfahren entwickelt werden; Flächenkapazitäten (für Versickerung, Verdunstung, Rückhaltung, Speicherung und für Regenwassernutzung) müssen geplant und vorgehalten werden. Sollte die Einleitungsmenge

	Angaben zur Stellungnahme
	für Niederschlagswasser in die öffentlichen Abwasseranlagen durch Hamburg Wasser oder in ein oberirdisches Gewässer durch die zuständige Wasserbehörde begrenzt werden, sind ausreichende Rückhalteeinrichtungen von vornherein vorzusehen. Zur Starkregenvorsorge ist obligatorisch ein Überflutungsnachweis entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu führen (unabhängig von der Art und Weise der Regenentwässerung z.B. Sieleinleitung, Gewässereinleitung, Versickerung). Dabei sind auch die Zuflüsse aus Oberliegerbereichen und Veränderungen der Unterliegersituation durch einen erhöhten Abfluss zu berücksichtigen. Dadurch ggfs. entstehende, zusätzliche Flächenbedarfe für notwendige Retentionsflächen sind entsprechend den Zielsetzungen der RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) bereits in den ersten Planungsphasen zu berücksichtigen.
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1015 Eingereicht am: 29.04.2022	
	Zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ist eine Potenzialabschätzung vorzunehmen. Diese sollte insbesondere neben ggf. nötigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine Überprüfung der Bestandsgebäude auf mögliche Fledermausquartiere und die Nutzung von Gebäudebrütern berücksichtigen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Bahngleisen ist auch die Artengruppe der Reptilien als relevant zu betrachten.
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1011 Eingereicht am: 27.04.2022	
	Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Bereitstellung der Grobabstimmungsunterlagen zum Verfahren Marienthal 36. BUKEA/I21(Lärmschutz) nimmt wie folgt Stellung: Wie in den Grobabstimmungsunterlagen richtig dargestellt, ist das Plangebiet besonderen Lärmimmissionen ausgesetzt. Durch die Gleisanlagen im Süden und Westen treten nach der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes von 2017 Lärmbelastungen von LDEN > 70 dB(A) und Lnight> 60 dB(A) auf (s. Anhang). Diese Belastungen liegen im gesundheitsgefährdenden Bereich. Der Entwicklung von Wohnbebauung in Bereichen mit derart hohen Lärmbelastungen steht BUKEA/I21 sehr kritisch gegenüber, und es

	Angaben zur Stellungnahme
	ist unabdingbar, dass zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse alle potentiell möglichen Lärmschutzmaßnahmen intensiv geprüft und gegeneinander abgewogen werden. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet durch die unmittelbare Nähe der Gleisanlagen erheblichen Erschütterungen ausgesetzt sein wird. Die vorgesehen Gutachten „Schalltechnische Untersuchung (Verkehrslärm)“ und „Erschütterungsgutachten“ sind zwingend erforderlich.

Trägerbeteiligung

	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1037 Eingereicht am: 03.02.2025	zu Nr. 15: Die Festsetzung ist in dieser Form nicht ermächtigt und benötigt Ausnahmeregelungen entsprechend des HmbKliSchG. LP21 bittet um Änderung der Festsetzung in folgender Form: 15. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt: 15.1 In den urbanen Gebieten sind neu zu errichtenden Gebäude für die Beheizung und Warmwasserversorgung an ein Wärmenetz anzuschließen und über dieses zu versorgen. 15.2 Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot können zugelassen werden, wenn der berechnete Heizwärmebedarf der Gebäude nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert am 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280, S. 1), in der jeweils geltenden Fassung den Wert von 15 kWh/(m²*a) nicht übersteigt. 15.3 Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot können zugelassen werden, wenn die Wärmeversorgungsanlagen eines Gebäudes dauerhaft einen erheblich niedrigeren CO2-Ausstoß aufweisen oder in absehbarer Zeit besitzen werden als das Wärmenetz, an das gemäß Nr. 15.1 anzuschließen ist. 15.4 Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot für die Warmwasserversorgung können zugelassen werden bei Nichtwohngebäuden in Gebäudenutzungszonen, in denen der Nutzenergiebedarf für Trinkwarmwasser höchstens 2,6 kWh/(m²*a) beträgt. 15.5 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung kann zeitlich befristet werden.

	Angaben zur Stellungnahme
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1043 Eingereicht am: 03.02.2025	
	Zusätzliche Festsetzung Lärmschutz Da die Existenz lärmabgewandter Seiten im MU für die Umsetzbarkeit der Lärmschutzfestsetzungen von der Bildung der vorgesehenen Innenhöfe abhängig ist, empfehlen wir eine Festsetzung aufzunehmen, die die zusammenhängende Errichtung der Baukörper vorschreibt. Die Festsetzung könnte beispielsweise lauten: *„Im MU 2 sind die jeweiligen Baublöcke zusammenhängend zu errichten. Davon kann abgewichen werden, wenn der jeweilige Baublock durch Lärmschutzwände oder Maßnahmen mit gleicher Wirkung in der Höhe der jeweils festgesetzten zwingenden Geschossigkeit geschlossen wird.“*
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1038 Eingereicht am: 03.02.2025	
	zu Nr. 20: LP21 bittet um folgende Ergänzung der Festsetzung: "Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten."
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1042	

	Angaben zur Stellungnahme
Eingereicht am: 03.02.2025	§ 2 Nr. 12 LP 21 empfiehlt die Festsetzung zum Schutz gewerblicher Aufenthaltsräume anzupassen. Da aufgrund des Lärmeintrages von Bahn- und Straßenverkehr insbesondere im nördlichen Baufeld wenige lärmabgewandte Seiten vorhanden sind, könnte stattdessen für alle gewerblichen Aufenthaltsräume ein Innenraumpegel festgesetzt werden. Die entsprechende Festsetzung könnte daher lauten: *„Für alle gewerblichen Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Es ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen.“*
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1041 Eingereicht am: 03.02.2025	<u>Verordnung</u> § 2 Nr. 10: Die Festsetzung ermöglicht in der aktuellen Version grundsätzlich Ausnahmen von der Blockrandklausel. Hier sollte aus Sicht von LP 21 differenziert werden, wann eine Ausnahme möglich ist. Für Eckbereiche ist eine solche Ausnahme verständlich. LP 21 empfiehlt, dass die Möglichkeit der Abweichung insbesondere für die bahnseitig ausgerichteten Gebäudeseiten aufgrund der sehr hohen nächtlichen Lärmbelastung eingegrenzt werden sollte. Für die straßenseitigen Bereich ist eine Abweichung eher vertretbar. LP21 steht für weitere Abstimmungen der Festsetzung auch im Hinblick auf mögliche Grundrisse gern zur Verfügung. Die in der Festsetzung enthaltene Anforderung für Wohnräume bei einem Beurteilungspegel am Tag von 70 dB(A) könnte gestrichen werden, da laut LTU keine derartigen Verkehrslärmpegel zu erwarten sind.
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1039	
	zu Nr. 24:

	Angaben zur Stellungnahme
Eingereicht am: 03.02.2025	LP21 bittet die Ausnahmen zu spezifizieren (z. B. "Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, sofern eine Versickerung und offene Ableitung technisch unmöglich sind"). Zudem wird empfohlen Satz 1 wie folgt zu fassen: "*Sofern und soweit das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht gesammelt und genutzt wird, ist es auf den Grundstücken zu versickern oder mittels offener Entwässerungssysteme* ***abzuleiten***." Dadurch kann dem Missverständnis vorgebeugt werden, dass nicht versickerbares Wasser grundsätzlich nur zurückzuhalten ist und nicht ggfs. abgeleitet werden darf. Die Rückhaltung folgt aus dem Umstand, dass eine Einleitmengenbegrenzung vorliegen wird.
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1056 Eingereicht am: 03.02.2025	**Zu §2 Nr. 17:** Es ist nicht klar, was mit der Vorgabe "gebietseigene" gemeint sein soll. Auch in der Begründung findet sich keine Erläuterung, was darunter zu verstehen ist. Damit entspricht die Festsetzung nicht dem Gebot der Normenklarheit. Sollte mit dem Begriff gemeint sein, dass Pflanzen vor Ort (also im Gebiet der Stadt Hamburg mit Umland) angezüchtet sein müssen, so wäre diese Festsetzung unzulässig, da es keine Rechtsgrundlage dafür gibt. **Zu §2 Nr. 18:** Bei wörtlicher Auslegung der Formulierung ist die Anlage von Vegetationsflächen auf den TG-Decken NICHT zwingend. Die Vorgaben gelten nur für den Fall, DASS man eine Vegetationsfläche vorsieht. Die Formulierung sollte daher folgendermaßen geändert werden: "*Ebenerdige unterbaute Flächen sind mit einem mindestens 60cm starken Substrataufbau zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.*"
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1055	**Zu §2 Nr. 7:**

	Angaben zur Stellungnahme
Eingereicht am: 03.02.2025	LP regt an, die Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen auf die üblichen 3m zu erweitern. Eine Überschreitung um nur 1,5m schränkt die Nutzbarkeit von Terrassen unangemessen ein. **Zu §3 Nr. 8:** Um den Bereich für Tiefgaragen in Verbindung mit der Planzeichnung eindeutig zu bestimmen, sollte die Festsetzung folgendermaßen ergänzt werden: "*Im urbanen Gebiet MU 1 sind Tiefgaragen ausschließlich innerhalb* ***der Baugrenzen sowie*** *der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig*." **Zu §2 Nr. 9:** Die Festsetzung ist in sich und in Kombination mit Nr. 22 widersprüchlich. Auch bei einem teilweise innerhalb des Gebäudes im Erdgeschoss liegenden und über die Gebäudekante hinausragenden Stellplatz handelt es sich um einen oberirdischen Stellplatz, der gemäß Satz 1 gar nicht zulässig ist. Es müsste demnach mindestens eine Ausnahme von Satz 1 formuliert werden, damit die Überschreitungsmöglichkeit in Satz 2 sowie die Festsetzung in Nr. 22 hinsichtlich der Stellplätze Sinn ergibt. **Zu §2 Nr. 10:** D.E. ist das Wort "*nachts*" hinter "*Für Schlafräume an den lärmzugewandten Seiten...*" zu streichen. **Zu §2 Nr. 11:** In der letzten Zeile ist das Wort "*Teilpegel*" durch "*Tagpegel*" zu ersetzen (vgl. Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung).
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1032 Eingereicht am: 03.02.2025	Für das Pflanzen von Hecken ist ein Abstand von 0,4 m zur Grundstücksgrenze (öffentliche Straßenverkehrsfläche) vorzugeben. Ein Abstandsmaß von >1,0 m, ggf. mit baulichen Ergänzungen (Wurzelvorhang), ist für das Anpflanzen von Rankpflanzen an der Fassade zum öffentlichen Grund vorzugeben, um Wurzelverwerfungen im öffentlichen Grund zu unterbinden/einzudämmen. Für die Unterhaltung der Fassadenbegrünung ist die Nutzung des öffentlichen Grundes (Nebenflächen die nur eine geringe Tragkraft haben) auszuschließen. Diese hat somit von Privatgrund zu erfolgen.

	Angaben zur Stellungnahme
	Bauliche Anlage wie z.B. Kasematten sind im öffentlichen Grund nicht zulässig. Unter Pkt. 13 des § 2 wird die Erreichbarkeit des Flurstücks 2448 über ein Geh- und Fahrrecht angesprochen. Neben der Erreichbarkeit ist aber auch das Verlassen zu sichern, welches durch eine fehlende Wendemöglichkeit für ein zu bestimmendes Kfz. (Unterhaltung, Ver-und Entsorgung, Rettungseinsatz) zu berücksichtigen wäre. Eine Rückwärtsfahrt im Einmündungsbereich zur HVS ist auszuschließen.
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1064 Eingereicht am: 03.02.2025	
	In der vorliegenden Form ist die Feststellung, der Bebauungsplan sei aus dem FNP entwickelbar, insbesondere für Laien nicht nachvollziehbar. Es sollte auf die Detailtiefe des FNP und die Darstellungsschwelle von 3ha eingegangen werden.
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1030 Eingereicht am: 21.01.2025	
	Die hier textlich abgebildete Auskunft der BUKEA liegt vor dem Zeitpunkt der GA. VS314 hat am 21.04.22 die bodenschutzrechtliche, in das Verfahren eingebundene, Stellungnahme schriftlich abgegeben. Sie findet sich in der Niederschrift zur GA wieder. Der derzeit in der Begründung abgedruckte Satz zum Kapitel 3.23 sollte gegen den aktuelleren und von der Aussage umfassenderen, der bezirklichen Bodenschutzdienststelle übernommen werden, er lautet: **Für das Plangebiet liegen keine Eintragungen/Informationen im Hamburger Fachinformationssystem Altlasten zu Grundwasserkontaminationen, Altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder Schädlichen Bodenveränderungen vor.**

	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1059 Eingereicht am: 03.02.2025	Unter der Unterüberschrift Vertrag für Hamburgs Stadtgrün wird um folgende Ergänzung gebeten: *Der Bedarf an neuen öffentlichen Grünanlagen ist gemäß den Richtwerten des Landschaftsprogramms zu prüfen. Nachverdichtungen müssen dabei für das Quartier zusammen betrachtet werden.* Hinweis: Das Ergebnis der Prüfung sollte unter Kap. 5 in der Begründung ersichtlich sein.

	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1066 Eingereicht am: 03.02.2025	Zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag regt LP21 eine Abstimmung mit der BUKEA an, ob eine Begutachtung vor Ort ausschließlich im Winter ausreichend aussagekräftig ist.
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1075 Eingereicht am: 04.02.2025	BUKEA/W24 nimmt wie folgt Stellung: Im Entwässerungsgutachten sind folgende Punkte nachzuarbeiten: • Entsprechend des aktuellen Planungsstandes ist unklar ob die anfallenden Niederschlagsmengen im Rahmen des Überflutungsnachweises auf schadlos überflutbaren Flächen oder in den geplanten Rückhalteanlagen aufgefangen werden sollen. Dies ist zu erläutern und insbesondere unter Berücksichtigung der Starkregenvorsorge sicherzustellen, dass es nicht zu negativen Auswirkungen auf Ober- und Unterliegerbereiche kommt. Falls schadlos überflutbare Flächen für den

	Angaben zur Stellungnahme
	Überflutungsfall genutzt werden sollen, so sind diese Flächen freizuhalten und im entwässerungstechnischen Lageplan zu kennzeichnen. Bitte geben Sie hierbei auch Geländehöhen (insbesondere an den Rändern) an. • Wie bereits im Januar 2024 abgestimmt ist dem Entwässerungsgutachten eine Betrachtung einer möglichen Regenwassernutzung zu ergänzen (siehe Kapitel 3.2.1 im Entwässerungsgutachten). • Wir weisen darauf hin, dass zur Sicherung der Erschließung und zur dauerhaften Gewährleistung der Entwässerungsmaßnahmen des Gutachtens, Baulasten bei einer Aufteilung des Plangebietes in separate Grundstücke zu bilden sind. • Im Entwässerungsgutachten sind aktuell unterirdische Stauraumkanäle vorgesehen. Dies widerspricht der Festsetzung Nr. 24 des §2 der Verordnung. Demnach sind Rückhaltungen in offener Bauweise vorzusehen. Wir bitten das Entwässerungsgutachten entsprechend anzupassen. • Die Randbedingungen der rechnerischen Nachweise sind teilweise unplausibel. Das System sieht mehrstufige Drosselung vor. Von den Retentionsdächern wird eine definierte Menge an Niederschlagswasser abgeführt. Die Drosselung soll auf insgesamt 2 l/s für die Dachflächen angesetzt werden. Dieser Abfluss ist bei den Rückhaltungen der Außenanlagen nicht berücksichtigt worden. Die Berechnungen sind entsprechend anzupassen. Das angepasste Entwässerungsgutachten ist spätestens 4 Wochen vor dem Arbeitskreis I mit der BUKEA abzustimmen. Für Rückfragen stehen ich Ihnen gerne zur Verfügung.
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1065 Eingereicht am: 03.02.2025	**Redaktionelle Anmerkungen zur Begründung** • In Kap. 3.2.5 wird das BNatSchG erstmals genannt und ist hier daher mit vollem Namen und Zitat anzugeben, um die Abkürzung einzuführen. • In Kap. 3.3.2 sollte im Unterkapitel "Luftschadstoffgutachten" die BImSchV ebenfalls als volles Zitat genannt werden.

	Angaben zur Stellungnahme
	• In Kap. 4 taucht das UVPG nur als Abkürzung auf, auch hier bitte das komplette Gesetzeszitat aufführen. • In Kap. 5.2.2 scheint im letzten Absatz auf Seite 14 eine Aussage zu Aufzugüberfahrten zu fehlen. Nur dann würde der Satz "Dies gilt ebenso für Anlagen zur Gewinnung solarer Energie,[...]" Sinn ergeben. • In Kap. 5.2.3, 2. Absatz wird von "östlichen Gleisanlagen" gesprochen anstelle von "westlichen". • In Kap. 5.4 weicht das Zitat von §2 Nr. 21 der VO vom Wortlaut der VO ab. • Ebenso weicht in Kap. 5.8.1 das Zitat von §2 Nr. 20 der VO vom Wortlaut der VO ab.
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1051 Eingereicht am: 03.02.2025	
	Anmerkungen zur Planzeichnung • Die innerhalb des Plangebiets liegenden Teile der planfestgestellten Ausgleichsfläche sind in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme darzustellen. (Sollte die planfestgestellte Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets liegen, so wären die Aussagen in der Begründung Kap. 3.4.3 sowie 5.8.1 irreführend und zu korrigieren.) • In den beiden geschlossenen Innenhöfen sollte jeweils die schmalste Stelle vermaßt werden, da diese für das Verständnis der Planung aussagefähiger ist als eine mehr oder weniger mittig liegende Vermaßung. • Die Linie "sonstige Abgrenzung", die jeweils die östliche Baugrenze der geschlossenen Blöcke umfährt, ist nicht erforderlich, da der Bereich "(B)" durch die umlaufende Baugrenze ausreichend abgegrenzt ist. • Das Geh- und Fahrrecht im MU2 ist entsprechend zu beschriften, da die Festsetzung in Verbindung mit der Legende und der Verordnung ansonsten nicht eindeutig ist. Die in der Begründung erwähnten 3m Breite sollten zudem vermaßt werden.
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1048	

	Angaben zur Stellungnahme
Eingereicht am: 03.02.2025	<u>Ergebnis der Erschütterungsuntersuchung und Festsetzung zum Erschütterungsschutz</u> Das Ergebnis des Erschütterungsgutachtens zeigt, dass zur Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150 zum Erschütterungsschutz sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den sekundären Luftschall Anforderungen an die Deckeneigenfrequenz und die Ausführung des schwimmenden Estrichs erforderlich werden. Um die Umsetzung der Maßnahmen und die Einhaltung der Anhalts- bzw. Richtwerte zu sichern, empfehlen wir eine entsprechende Festsetzung in die Verordnung aufzunehmen. In der Begründung fehlt zudem in Kapitel 5 eine Erläuterung der Erkenntnisse aus dem Erschütterungsgutachten.
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1063 Eingereicht am: 03.02.2025	BUKEA/W1 nimmt, wie folgt, Stellung: <u>BUKEA/W12 (Schutz und Bewirtschaftung des Grundwassers)</u> <u>Entwässerungsgutachten</u> Nördlicher Teilbereich: Die Realisierbarkeit von unterirdischen Versickerungsanlagen wird aufgrund des Bemessungsgrundwasserstands von + 12 m NHN, eines erforderlichen Mindestabstands von 1 m zwischen diesem und der Sohlunterkante der Versickerungsanlage sowie des vorliegenden Geländeniveaus als nicht umsetzbar eingestuft. Es ist zu prüfen, ob für die nördlichen Teilflächen (Innenhof, nördl. Streifen) die offene Versickerung über Mulden mit dem einhergehenden Flächenbedarf integriert werden kann. Sollten keine Zwangspunkte bekannt sein, die dies vorab ausschließen, sind die Flächenbedarfe auch konkret im Lageplan darzustellen. Die essenzielle Frage ist hier, ob tatsächlich geplant ist, eine Aufhöhung des Geländes vorzunehmen, die auch genehmigungsfähige Verhältnisse für die Versickerung von Niederschlagswasser und damit auch einen sinnvollen Rahmen für eine entsprechende Festsetzung schafft. Außerdem soll laut B-Plan-Begründung die Möglichkeit der Umsetzung von Tiefgaragen innerhalb der Baugrenzen des MU2 festgesetzt werden. Eine Anpassung der Festsetzung zur Oberflächenentwässerung wird voraussichtlich erforderlich.

	Angaben zur Stellungnahme
	Eine Abstimmung der Bohrpunkte wäre in Bezug auf die Fläche Innenhof sinnvoll gewesen. So sind leider keine eindeutigen Rückschlüsse auf die kleinräumig vorliegenden Bodenverhältnisse möglich. In der B-Plan-Begründung wird für die Innenhöfe des MU2 generell die Möglichkeit Im Weiteren fehlt es konzeptionellen Vorschlägen zur Verortung von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) im Lageplan. Dies ist bitte zu ergänzen. Kap. 2.11, S. 26 Da das DWA-A 138-2 noch nicht vorliegt, ist nach aktuellem Stand weiterhin das DWA-M 153 für die Abschätzung eines Reinigungserfordernisses zu verwenden. Anlage 7, S. 64ff. Rigolen- und Rohr-Rigolenelement, nördliches Einzugsgebiet, nördlicher Streifen: Nachrechnung ergibt für die gewählten Parameter und einem fZ-Wert von 1,2 ein max. erforderliches Rigolenvolumen von 7 m³. Bitte prüfen. Rigolen- und Rohr-Rigolenelement, nördliches Einzugsgebiet, nördlicher Streifen: Nachrechnung ergibt für die gewählten Parameter und einem fZ-Wert von 1,2 ein max. erforderliches Rigolenvolumen von 9,3 m³. Bitte prüfen. <u>Begründung</u> Kap. 5.8.1, S. 27 Die regelhafte Verwendung von Trink-/Grundwasser zur Bewässerung von Fassadenbegrünungen ist auszuschließen. Eine Nutzung von Regenwasser und die Planung von bodengebundenen Systemen sind im Sinne der Schonung der Ressource Wasser zu bevorzugen. Kap. 5.8.2, S. 29 Es wird um Ergänzung gebeten, dass Tiefbauten gem. der Festsetzung im Planbereich wassergedichtet auszuführen sind (z.B. weiße Wanne).

	Angaben zur Stellungnahme
	Hinweis: Die Beantragung von Wasserrechtlichen Erlaubnissen hat bei der BUKEA/W12 zu erfolgen. Dies betrifft neben Versickerungsanlagen, auch geothermische (z.B. Erdwärmesonden) und sonstige Grundwassernutzungen (z.B. Wasserhaltung von Baugruben). Entsprechende Informationen, u.a. zu erforderlichen Unterlagen und zur rechtzeitigen Beantragung, erhalten Sie hier: https://www.hamburg.de/grundwassernutzungen/
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1058 Eingereicht am: 03.02.2025	**Landschaftsprogramm** Die entlang der Hammer Straße dargestellte „Grüne Wegeverbindung“ ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen. In der **Fachkarte Grün Vernetzen** ist der gesamte Raum gekennzeichnet mit „Qualitätsoffensive Freiraum im Siedlungszusammenhang“. Die nördlichen Flächen sind zu dem als „Siedlungsflächen mit ausgeprägtem Wärmeinseleffekt“ dargestellt. Entlang der Hammer Straße verläuft eine „Gesamtstädtische bedeutsame Grünverbindung“ kombiniert mit dem „Verbindungswegenetz des Freiraumverbundes“. Insofern sind die Zielsetzungen des Bebauungsplans mit geeigneten Maßnahmen aus dem folgenden Maßnahmenkatalog zu ergänzen: **für die Freiraumqualitätsoffensive:** • Entwicklung vielseitig nutzbarer Räume durch Aufwertung privat bzw. gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen zur Verbesserung der wohnungsnahen Erholungsvorsorge • Schaffung zusätzlicher, kleinräumiger Vegetationsflächen und Stärkung ihrer Naturhaushaltsfunktionen • Verbesserung der Erreichbarkeit und Zugänglichkeit von Freiräumen sowie deren multifunktionaler Vernetzung **gegen Überwärmungseffekte der Siedlung:**

	Angaben zur Stellungnahme
	• Erhalt und Förderung des Grünvolumens und Verringerung der bioklimatischen Belastung insbesondere durch Dach-, Fassaden- und Straßenraumbegrünung • Erhalt vorhandener, auch kleinräumiger Vegetationsflächen und Förderung von Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung des Regenwassers durch Vermeidung von Versiegelungen und Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Begrünung und offene Oberflächenentwässerung • Optimierung der Ausrichtung und Gestaltung von Baukörpern, Berücksichtigung von Luftmassenbewegungen durch Vermeidung von Strömungshindernissen und bevorzugte Verwendung von Materialien mit günstiger Albedo bei Baumaßnahmen. **für die Gesamtstädtisch bedeutsame Grünverbindung mit dem Verbindungswegenetz:** • Erhalt und Entwicklung der Grünverbindungen und Vernetzung von bestehenden Grünanlagen durch grüngeprägte Verbindungselemente im Siedlungsbereich mit Fuß- und Radwegen • Freihaltung der gesamtstädtisch bedeutsamen Grünverbindungen in der inneren Stadt von neuer Bebauung • Erhalt und Entwicklung durchgängiger, grüngeprägter Verbindungswege im Siedlungsbereich zur Anbindung an die wohnungsnahen bzw. lokalen Freifläche Die Freihaltung der Baumreihe entlang der Hammer Straße und die Ausrichtung der Gebäude spielen daher eine wichtige Rolle u.a. für die o.g. Punkte und sollten entsprechend ausgestaltet werden.
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1018 Eingereicht am: 06.01.2025	Im Bereich des Bebauungsplans "Marienthal 36" befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler. Dementsprechend steht einer Bebauung von Seiten der Bodendenkmalpflege nichts entgegen. Dennoch können überall im Boden unbekannte Bodendenkmäler liegen, daher gilt außerhalb von eingetragenen Bodendenkmälern § 17 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013, sodass folgender Hinweis in der weiteren Planung berücksichtigt werden muss. Hinweis Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013

	Angaben zur Stellungnahme
	§ 17 Funde (1) Werden bei Erdarbeiten, Baggerungen oder anderen Gelegenheiten Sachen oder Sachteile gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um bisher unbekannte Bodendenkmäler handeln kann, so haben die Finderin oder der Finder und die oder der Verfügungsberechtigte den Fund unverzüglich anzuzeigen und die zu seiner Sicherung und Erhaltung ergehenden Anordnungen zu befolgen. § 9 Absatz 3 gilt entsprechend. (2) Die gleiche Verpflichtung obliegt der Leiterin oder dem Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund gemacht worden ist. Zur Erfüllung der Anzeigepflicht genügt die Erstattung der Anzeige durch einen der Anzeigepflichtigen.
	Angaben zur Stellungnahme
ID: 1017 Eingereicht am: 03.01.2025	
	Sehr geehrte Damen und Herren, mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir einverstanden. Gleichwohl haben wir drei redaktionelle Hinweise zur Begründung: Abschnitt 3.4.1: "Regionalbahn Hamburg-Lübeck" bitte ändern in "Eisenbahnstrecke Hamburg - Lübeck", "einer Güterbahn" bitte ändern in "der Güterumgehungsbahn Rothenburgsort - Eidelstedt" Abschnitt 3.4.4: Die künftige S-Bahn-Station Claudiusstraße ist inzwischen ebenfalls im Bau.

Kenntnisnahmeverschickung / Erneute Trägerbeteiligung

Nr.	**Stellungnahmen der Behörden und TÖB**
1.1.1.	Das Zielszenario des Ende Juni 2026 beschlossenen Wärmeplans (Fokus: Bestandsgebäude) sieht für den Geltungsbereichs die Darstellung „Vorhandenes Wärmenetz und Wärmenetzverdichtung“ (Hamburger Energiewerke) vor. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB sind insbesondere Darstellungen im Wärmeplan gem. Wärmeplanungsgesetz (WPG) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Durch die geplante städtebauliche Nachverdichtung des Quartiers erscheint die Versorgung über ein Wärmenetz aus energiefachlicher Sicht als zielführend. Die Vorhabentragenden sollten daher zunächst den Anschluss an das Wärmenetz prüfen.
1.1.2.	Für den Fall eines Nichtanschlusses an das vorhandene Wärmenetz bzw. als spätere Ersatzoption sollten jedoch auch Flächen für die dezentrale (gebäude- oder baublockbezogene) Wärmeerzeugung (i.d.R. Luft-Wasser-Wärmepumpen) im Plangebiet vorgesehen werden. Diese Flächen sollten an, neben oder auf den Gebäuden vorgehalten werden, um die Wärmeverluste durch lange Leitungslängen möglichst gering zu halten. Es wird darauf hingewiesen, dass Luft-Wasser-Wärmepumpen mit Schallimmissionen einhergehen. Die Standortwahl für entsprechende Anlagen muss daher Bereiche sensibler Nutzungen (z.B. Wohnungen) berücksichtigen. Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien sind als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. In Hinblick auf § 2 Nr. 6 S. 1 VO-E sollte geprüft werden, ob Anlagen zur Wärmeenergieerzeugung über die Ausnahme für „technische oder sonstige erforderliche Aufbauten“ mitumfasst sind. Des Weiteren sollte mit Bezug auf § 2 Nr. 21 S. 3 VO-E im gleichen Zuge geprüft werden, ob diese Anlagen über den Begriff „erforderliche technische Dachaufbauten“ abgedeckt sind.
1.1.3.	Es wird darüber hinaus empfohlen, einen möglichst hohen Gebäudeeffizienzstandard zu errichten, um den Wärmebedarf bzw. die benötigte Wärmeleistung des Quartieres möglichst niedrig zu halten.
1.2.	
1.2.1.	Das im Entwurf der Planzeichnung dargestellte Leitungsrecht deckt leider nicht den vollständigen Verlauf der vorhandenen Leitungen der Hamburger Stadtentwässerung (HSE), der Hamburger Wasserwerke (HWW) sowie des Bezirksamtes Wandsbek auf den Flurstücken 3642, 3644 und 3646 ab.

Nr.	**Stellungnahmen der Behörden und TÖB**
	Betroffen sind insbesondere das neue Mischwassersiel DN 300 der HSE, die Trinkwasserleitung DR80 der HWW sowie eine Straßenentwässerungsleitung (SEA) des Wegebaulastträgers (K DR 500). Es ist zu prüfen, ob die SEA- Leitung K DR500 der Zuständigkeit des Bezirksamtes Wandsbek als Wegebaulastträger oder vom LSBG zuzuordnen ist. Die Druckleitung dient grundsätzlich der Entwässerung des Straßentrogs Hammer Straße und fungiert als Ablaufleitung des SEA-Pumpwerks P401 an der Hammer Straße. Vor diesem Hintergrund bitten wir um eine entsprechende Anpassung des Leitungsrechtes in der B-Plan-Zeichnung. Die genaue Lage der Leitungen ist dem beigefügten Sielkatasterauszug zu entnehmen.
1.2.2.	Baumpflanzungen innerhalb unserer Leitungstrassen sind grundsätzlich nicht zulässig, da hierdurch die bauliche Erreichbarkeit und Unterhaltung der Abwasseranlagen beeinträchtigt beziehungsweise verhindert wird. Darüber hinaus dürfen Bäume nicht auf oder unmittelbar neben bestehenden Sielanlagen gepflanzt werden. Bei Neupflanzungen ist daher zwischen dem Baum und der Außenkante der Sielkonstruktion ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
1.3.	
1.3.1.	Ihre E-Mail vom 17.07.2026 zur Beteiligung n. § 4a Abs. 3 BauGB wird beim Eisenbahn-Bundesamt unter dem EBA-Geschäftszeichen 571pt/020-2025#214 bearbeitet. Ich danke Ihnen für die erneute Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren. Das Plangebiet liegt an der Eisenbahnstrecke Nr. 1120 Lübeck -Hamburg, der S-Bahnstrecke Nr. 1241 Hamburg Hbf - Poppenbüttel und der Güterumgehungsbahn Nr. 1234 Hmb-Eidelstedt - Hmb-Rothenburgsort. Infrastrukturbetreiberin für

Nr.	**Stellungnahmen der Behörden und TÖB**
	diese Strecken ist die DB InfraGO AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.
1.3.2.	Es ergeht folgende Stellungnahme: 1. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind beim Eisenbahn-Bundesamt derzeit nicht anhängig. Allerdings ist der Bescheid vom 24.08.2020 für das Planfeststellungsverfahren "Neubau der S-Bahnlinie S4 (Ost) im Planfeststellungsabschnitt 1" (PFA 1: Hasselbrook - Luetkensallee), EBA-Gz. 571ppn/004-2016#001 bestands- und rechtskräftig. Derzeit werden Baumaßnahmen zum Neubau der S-Bahnstrecke S4 im Planfeststellungsabschnitt 1 durchgeführt. Ich empfehle die DB-Projektleitung zum Neubau der S4 für PFA 1 zu kontaktieren: Hotline 040/3918-2161 oder per E-Mail an s4@deutschebahn.com. Kollisionen zwischen den Bauvorhaben können nicht völlig ausgeschlossen werden, man kann ihnen aber begegnen.
1.3.3.	2. Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten. 3. Eigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird. 4. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. 5. Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. 6. Beleuchtungseinrichtungen müssen so gestaltet werden, dass eine Blendung des Eisenbahnbetriebes oder eine Verfälschung von Signalen der Eisenbahn ausgeschlossen ist. 7. Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden. 8. Aufgrund der Nähe zur Bahnoberleitung können empfindliche elektronische Geräte in ihrem Gebrauch eingeschränkt sein. Abwehransprüche bestehen nicht.

Nr.	**Stellungnahmen der Behörden und TÖB**
	9. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder Bahnstromleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Soweit noch nicht geschehen muss die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg, db.dbimm.nl.hmb.postfach@deutschebahn.com) in das Verfahren eingebunden und ihr zu einer Stellungnahme Gelegenheit gegeben werden. Diese Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes berührt weder noch ersetzt sie die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG.

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
Landes- und Stadtentwicklung LP 2

Bezirksamt Wandsbek
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon 42840 - 8216
[redacted]

Datum 13.05.2022

Bebauungsplan Marienthal 36 – Hammer Straße
Hier: Landesplanerische Stellungnahme

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Wohn- und gemischte Nutzungen zu ermöglichen und bestehende Nutzungen zu sichern.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele auf den südlichen Teilflächen wurden durch die Verwaltung zwei Varianten einer Funktionsplanung erarbeitet, die eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau und gegebenenfalls gemischten Nutzungsanteilen in verschiedenen Varianten darstellen. Welche Variante der Bauleitplanung zu Grunde gelegt wird, wird im weiteren Verfahren zu entscheiden sein. Auch bleibt die Weiterentwicklung dieser Varianten vorbehalten.

Im nördlichen Teilbereich soll eine bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

1. Zu beachtende Planungen bzw. Senats-/ Bürgerschaftsbeschlüsse

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt im Bereich des vorgesehenen Bebauungsplans gewerbliche Baufläche dar.

1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Bereich des geplanten Bebauungsplans das Milieu „verdichteter Stadtraum“ mit einer parallel zur Hammer Straße bis zur Wandse verlaufenden „grünen Wegeverbindung“ dar. Als milieuübergreifende Funktion ist „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet „Geschlossene und sonstige Bebauung“ dar.

Abweichungen vom Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm

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

2. Zu berücksichtigende Planungen bzw. Senatsbeschlüsse

2.1 „Hamburger Maß–Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ (Senko-Drs. 190912/8)

Grundsätzlich ist zu prüfen, wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist und welche Instrumente und Maßnahmen hierfür im Sinne der Leitlinie ergriffen werden können.

2.2 Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau

Durch die Planung wird es ermöglicht, auf den genannten Flächen Wohn- und gemischte Nutzungen zu realisieren. Dadurch können bis zu 100 neue Wohneinheiten auf den südlichen Teilflächen geschaffen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ im Zusammenhang mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ im Wohnungsneubau ein Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen entstehen soll.

Auf städtischen Flächen ist ein Anteil von mindestens 35 % aller Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau (im 1. und/oder 2. Förderweg) und darin enthalten mindestens 30 % mit einer Bindung für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Bindung) vorzusehen. Der Anteil ist im städtebaulichen Vertrag oder im Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend zu sichern.

2.3 Hamburger Zentrenkonzept / Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Zu berücksichtigen sind die Inhalte und Zielsetzungen des Hamburger Zentrenkonzepts zum Schutz und zur Entwicklung der Zentren (Senko-Drs. Nr. 190523/6). Insbesondere sollen die Zentren vor Beeinträchtigungen geschützt werden, die durch Ansiedlungen des Einzelhandels außerhalb zentraler Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Hierzu sind die Ziele und Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel zu berücksichtigen.

2.4 „Gründachstrategie“ (Senats-Drs. 2020/11432)

Im Planverfahren ist grundsätzlich zu prüfen, ob Dachbegrünungen und Dachgärten auf geeigneten Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern festgesetzt werden können.

3. Hinweise und Sonstiges

3.1 Eine Beteiligung des Umlandes ist nicht erforderlich.

3.2 Beachtung der Hinweise zu möglichen Untersuchungsbedarfen, die von Seiten der BSW im Rahmen der Grobabstimmung abgegeben wurden.

3.3 Die Gründachstrategie des Senats wird weiterentwickelt und um die Fassadenbegrünung ergänzt. Mit der in Bearbeitung befindlichen Drucksache „Strategie Grüne Fassaden“ wird ein Instrumentarium geschaffen, mit dem ein verstärkter Ausbau der Wand- und Fassadenbegrünung bewirkt werden soll. Die Strategie ist ein Baustein des Hamburger Klimaplans und der Qualitätsoffensive Freiraum, um die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen. Im Bebauungsplanverfahren soll geprüft werden, ob Fassadenbegrünungen festgesetzt werden können.

3.4. Die Vergabe der städtischen Grundstücke wird im weiteren Verfahren abgestimmt. WSB1 bittet darum, bei Anwendung eines Konzeptausschreibungsverfahrens beteiligt zu werden.

[redacted]