

Entwurf

Begründung zum Bebauungsplan Schnelsen 95

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	5
2	Grundlage und Verfahrensablauf	5
3	Planerische Rahmenbedingungen	7
3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.1.1	Flächennutzungsplan	7
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	7
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	7
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	7
3.2.2	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone	8
3.2.3	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	8
3.2.4	Altlastenverdächtige Flächen	9
3.2.5	Kampfmittelverdacht	9
3.2.6	Wasserschutzgebiet	9
3.2.7	Natur-, Landschafts- und Bodenschutz	9
3.2.8	Baumschutz	9
3.2.9	Gesetzlich geschützte Biotope	9
3.2.10	Artenschutz	9
3.2.11	Klimaschutz	10
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	10
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	10
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	12
3.4	Angaben zum Bestand	13
3.4.1	Lage und Erschließung	13
3.4.2	Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld	13
4	Umweltprüfung	20
5	Planinhalt und Abwägung	20
	Vorbemerkung	20
5.1	Allgemeine Wohngebiete	21
5.1.1	Art der Nutzung	21
5.1.2	Maß der Nutzung im WA 1 (Meddenwarf)	22
5.1.3	Maß der Nutzung im WA 2 (Frohmestraße, rückwärtig)	23
5.1.4	Maß der Nutzung im WA 3 (Ecke Wählingsweg)	24
5.1.5	Maß der Nutzung im WA 4 und WA 5 (Jungborn)	24
5.1.6	Maß der Nutzung im WA 6	26
5.1.7	Maß der Nutzung im WA 7	26

5.1.8	Maß der Nutzung im WA 8	27
5.1.9	Balkone, Terrassen und Sichtschutzwände	27
5.2	Urbanes Gebiet	27
5.2.1	Art der Nutzung	27
5.2.2	Maß der Nutzung, Bauweise und Baugrenzen im MU 1, MU 2 und MU 3 (Frohmeistraße Nordostseite)	30
5.2.3	Balkone, Terrassen und Sichtschutzwände im MU 1, MU 2 und MU 3	33
5.2.4	Maß der Nutzung, Bauweise und Baugrenzen im MU 4	33
5.3	Fläche für den Gemeinbedarf	40
5.3.1	Art der Nutzung	40
5.3.2	Maß der Nutzung	41
5.4	Verkehrsflächen	41
5.4.1	Straßenverkehr	41
5.4.2	Tiefgaragen	43
5.4.3	Tiefgarage und Anlieferung im MU 4-Gebiet	44
5.4.4	Geh- und Fahrrecht für Radfahrende / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	45
5.5	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen	46
5.6	Ver- und Entsorgungsflächen	46
5.6.1	Fläche für die Abwasserbeseitigung	46
5.6.2	Versorgungsfläche (Telekommunikation)	47
5.7	Erhaltungsbereich	47
5.7.1	Schutzzweck	48
5.8	Gestalterische Festsetzungen	49
5.9	Technischer Umweltschutz und Klimabelange	51
5.9.1	Altlasten	51
5.9.2	Lärm	52
5.9.3	Luftschadstoffe	56
5.9.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	58
5.10	Wasser	59
5.11	Private Grünflächen	62
5.12	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	63
5.12.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	63
5.12.2	Baumschutz und Erhaltungsgebote	64
5.12.3	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	64
5.12.4	Maßnahmen zum Schutz des Bodens und Wasserhaushalts	67
5.12.5	Maßnahmen zum Artenschutz	68
5.12.6	Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Gesamtbetrachtung	70

5.13	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone	70
5.14	Abwägungsergebnis.....	70
5.15	Nachrichtliche Übernahmen	73
6	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	73
7	Aufhebung bestehender Pläne.....	73
8	Flächen- und Kostenangaben	73
8.1	Flächenangaben	73
8.2	Kostenangaben	73

1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung, Neuordnung und Aktivierung von Wohnbau- und Einzelhandelsflächen im Zentrum des Stadtteils Schnelsen. Die Frohmestraße als traditionelle Einkaufsstraße des Stadtteils soll aufgewertet und als Zentrum attraktiver werden. Zudem sollen neue Wohnungen entstehen.

Anlass der Planung ist die Überdeckung der Bundesautobahn A 7 im Abschnitt Schnelsen, die im Herbst 2022 mit der Fertigstellung der Parkanlage abgeschlossen wurde, sie verändert das Plangebiet und die Umgebung deutlich. Bisher wurde der Stadtteil Schnelsen östlich des Plangebietes durch die Autobahn zerschnitten, die Lärmbelastung war in den Randbereichen extrem hoch. Zukünftig können diese Flächen dichter bebaut und intensiver genutzt werden.

Der südliche Kernbereich des entsprechend des Hamburger Zentrenkonzeptes als Ortszentrums eingestuften Schnelsener Zentrums liegt im Plangebiet. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung für die Realisierung zusätzlicher Einzelhandels- und Gewerbeflächen in den Erdgeschossen sowie die konkrete Ansiedlung eines großen Supermarktes, einschließlich der dazugehörigen Kundenparkplätze. Durch die Anziehungskraft eines sogenannten „Vollsortimenters“ mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche werden auch die übrigen Einzelhandelsgeschäfte im Ortskern von der Kundschaft profitieren.

In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung der Stadt Hamburg stetig gewachsen, von ca. 1,75 Mio. auf 1,85 Mio. Einwohner. Der Wohnungsmarkt ist stark angespannt, es fehlt an Flächen für Neubauten. Für Teilbereiche des Plangebiets, die bisher durch 1- bis 3-geschossige Gebäude geprägt sind und deren Lage bezüglich der Lärmbelastung und der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen durch den Autobahndeckel wesentlich verbessert wurde, sollen deutlich höhere Dichtewerte festgesetzt werden um Geschosswohnungsbau in größerem Umfang zu ermöglichen. Insbesondere der Bereich um die Frohmestraße ist mit dem ÖPNV gut erschlossen und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Im südlichen Teil des Plangebiets sollen Geschosswohnungsbauten aus den 1970er Jahren gesichert und die Möglichkeit zur Bebauung von Garagen- bzw. Stellplatzflächen eröffnet werden. An der Straße Meddenwarf, im Norden des Plangebiets, sollen die bestehenden Einfamilienhäuser aus der Zeit um 1900 durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs gesichert werden.

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde für Teilbereiche des Plangebiets ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Für südlich der Wählingsallee gelegene Grundstücke wurde außerdem ein hochbaulicher Wettbewerb durchgeführt.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226 S. 1, 55).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan Schnelsen 95 wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Aufgrund der Flächengröße erfolgte eine Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB. Es wurde geprüft, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

In diesem Fall wäre das Verfahren nach § 13a BauGB nicht anwendbar. Die Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Aufgrund des Vollsortimenters, der mit einer Größe von über 1.200 m² zulässiger Geschossfläche eigentlich UVP-pflichtig wäre, wurde zusätzlich eine UVP-Vorprüfung nach Anlage 3 UVPG durchgeführt. Diese hat ergeben, dass durch den geplanten Neubau und Betrieb eines entsprechenden Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Bebauungsplangebietes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen somit vor:

- der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung,
- das Plangebiet erreicht eine Größe von etwa 7,85 ha. Nach der überschlägigen Berechnung setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m² fest. Es sind hierbei keine Grundflächen mehrerer Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mitzurechnen,
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 84 S. 1, 6), zu beachten sind.

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird somit von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Außerdem werden Festsetzungen zum Artenschutz getroffen. Die Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB werden in der Abwägung beachtet, das Vermeidungsgebot wird angewendet.

Der Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) und der Schutz von Bäumen und Hecken nach § 1 der Hamburgischen Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 bleiben unberührt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss ... über den Bebauungsplan Schnelsen 95 vom (Amtl. Anz. Nr. ..., S.) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Veröffentlichung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Juni 2020 und ... (Amtl. Anz. Nr. 50S. 701 und Nr. .. S. ...) stattgefunden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 10. bis 26. Juni 2020 wegen der Corona-Pandemie über den Onlinedienst „Bauleitplanung online“ der Stadt Hamburg und als öffentlicher Aushang.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt den wesentlichen Bereich des Plangebiets als „Wohnbauflächen“ dar. Nördlich und südlich entlang der Frohmestraße sind „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dargestellt.

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 Flächen südlich der Wählingsallee und Flächen an der Straße Meddenwarf sowie rückwärtige Flächen an der Frohmestraße das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Im südlichen Bereich des Plangebiets, an der Straße Jungborn und Heidlohnstraße ist das Milieu „Etagenwohnen“ und beidseitig der Frohmestraße das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dargestellt. Größere Teilbereiche des Plangebiets sind darüber hinaus als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt, womit verschiedene Entwicklungsziele verbunden sind, die im Erläuterungsbericht zum Landschaftsprogramm definiert sind. Entlang der Wählingsallee ist eine „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt.

Für den Arten- und Biotopschutz stellt das Landschaftsprogramm in der Fachkarte für das Plangebiet die Biotopentwicklungsräume 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“, 12 „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ und 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dar.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Geltendes Planrecht im Plangebiet

Innerhalb des Plangebiets gelten bislang vier Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan Schnelsen 34 (festgestellt durch Gesetz vom 05.04.1971 HmbGVBl. S. 65) setzt südlich der Wählingsallee allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit zwingend drei Vollgeschossen fest. Die Bauflucht an der Straße ist durch Baulinien fixiert, bei einer Tiefe der Baufenster von 12 m mit teils auf 15 m erweiterten Erdgeschosszonen. Die rückwärtigen Flächen werden zum großen Teil als Stellplatzanlagen ausgewiesen. Im nördlichen Teil der Straße Jungborn ist ein reines Wohngebiet, in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Für die südlich gelegenen Flächen wurde reines Wohngebiet und in einem kleinen Teilbereich allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in geschlossener Bauweise mit Baufenstern von 12 m Tiefe und drei oder vier Vollgeschossen. Auch hier sind Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt. In der Mitte des Baublocks zwischen Jungborn und Wählingsweg ist ein Grundstück für ein Kindertagesheim als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Der nördliche Zugang zur Gemeinbedarfsfläche wurde als Gehrecht über die Flurstücke 2247 und 4493 gesichert.

Der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen (festgestellt durch Senatsbeschluss vom 14.01.1955, geändert am 12.08.1958) setzt für den straßenbegleitenden Teil der Grundstücke an der Frohmestraße sowie für die Grundstücke Meddenwarf Nr. 2 und Nr. 4 „W 3 g“ (Wohnen,

maximal 3 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise) fest. Für den rückwärtigen Teil der Grundstücke an der Frohmestraße sowie für die Grundstücke Meddenwarf Nr. 6 bis Nr. 16 gilt „W 1 o“ (Wohnen, maximal 1 Vollgeschoss, offene Bauweise). Für Teile der Grundstücke Frohmestraße Nr. 53 und 55a gilt „M 2 o“ (Mischgebiet, maximal 2 Vollgeschosse, offene Bauweise).

Für Straßenverkehrsflächen der Frohmestraße gilt der Teilbebauungsplan TB 18 (festgestellt durch Senatsbeschluss vom 05.01.1954) und für ein sehr kleines Stück der Straßenverkehrsfläche der Frohmestraße, direkt vor dem A 7-Deckel, gilt der Bebauungsplan Schnelsen 2 (festgestellt durch Verordnung vom 26. Februar 1963).

Geltendes Planrecht in der näheren Umgebung:

Der Bebauungsplan Schnelsen 23 (festgestellt durch Verordnung vom 25.06.1973 (HmbGVBl S. 221) setzt im nördlichen Eckbereich Wählingsallee / Frohmestraße ein Kerngebiet mit einem 8-geschossigen Hauptbaukörper und angrenzenden 1- und 2-geschossigen Baukörpern, in geschlossener Bauweise, fest. Westlich grenzt ein allgemeines Wohngebiet an, mit Baufenstern von 12 und 15 m Tiefe für maximal zwei bzw. drei Vollgeschosse. Ferner wurde eine kleine Gemeinbedarfsfläche für eine öffentliche Bedürfnisanstalt festgesetzt. Die rückwärtigen Flächen nördlich der Wählingsallee sind als Gemeinbedarfsflächen für eine Schule ausgewiesen. An der Westseite der Frohmestraße, rückwärtig begrenzt durch das Schulgelände, ist ein allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Das Baufenster verfügt über Tiefen von 10 m bzw. 12 m; es sind drei Vollgeschosse, zwingend, festgesetzt.

Der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen vom 14.01.1955 (festgestellt durch Senatsbeschluss vom 14.01.1955, geändert am 12.08.1958) setzt für die Grundstücke nordwestlich der Straße Meddenwarf „W 1 o“ (Wohnen, maximal 1 Vollgeschoss, offene Bauweise) fest.

Der Bebauungsplan Schnelsen 87 (festgestellt durch Verordnung vom 23.02.2016 (HmbGVBl S. 66) begrenzt das Plangebiet an der Ostseite. Für den Deckel über der Bundesautobahn sind private Grünflächen in Form von Dauerkleingärten sowie eine öffentliche Parkanlage festgesetzt.

Der Bebauungsplan Schnelsen 67 (festgestellt durch Verordnung vom 29.06.1983 (HmbGVBl S. 150) setzt westlich des Wählingswegs ein reines Wohngebiet in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen fest. Der Bebauungsplan Schnelsen 60 (festgestellt durch Verordnung vom 21.05.1974 (HmbGVBl S. 155) setzt südlich der Heidlohstraße ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen fest.

3.2.2 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Seitlich der Autobahn ist im gesamten Plangebiet ein Streifen von 40 m Breite ab der äußeren Kante der Fahrbahn mit einem Anbauverbot gemäß § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) belegt. In einer Entfernung bis zu 100 m von der äußeren Fahrbahnkante gilt die Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Absatz 2 FStrG. Näheres siehe **Kap. 5.13 und 5.15.**

3.2.3 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Objekte vorhanden, die in die Denkmalliste eingetragen sind.

Westlich des Plangebiets liegt der Schulkomplex der Grundschule Frohmestraße. Das Schulgelände mit allen Schulgebäuden und der Turnhalle ist als Ensemble gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 680), geschützt.

Östlich der Straße Jungborn befindet sich auf der Fläche der Bundesautobahn ein archäologischer Fundplatz, dessen Fundstreuung bis in das Plangebiet hineinragt. Bei archäologischen Funden ist unverzüglich Kontakt mit der Bodendenkmalpflege, Archäologisches Museum Hamburg, aufzunehmen.

3.2.4 Altlastenverdächtige Flächen

Für das Plangebiet sind im Altlastenhinweiskataster die Fläche 6044-146/00 und die Projektfläche Kispi-1070 verzeichnet.

3.2.5 Kampfmittelverdacht

Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) vom 23. Dezember 2025 (HmbGVBl. S. 851) ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw. der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind (§ 6 Absatz 2 KampfmittelVO).

3.2.6 Wasserschutzgebiet

Im Plangebiet befindet sich kein Wasserschutzgebiet. Die Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Eidelstedt/Stellingen (Verordnung über das Wasserschutzgebiet Eidelstedt/Stellingen vom 2. Juli 2019) beginnt in ca. 50 m Entfernung westlich des Plangebietes.

3.2.7 Natur-, Landschafts- und Bodenschutz

Das Plangebiet ist weder Teil eines Natur- noch eines Landschaftsschutzgebietes. Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Böden im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308) bekannt.

3.2.8 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126). Bei Fällmaßnahmen und sonstigen Eingriffen in den Baumbestand (Wurzel- und Kronenraum) sind die Regelungen der Baumschutzverordnung einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich.

3.2.9 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87 S. 1, 4) in Verbindung mit § 14 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92).

3.2.10 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Schnelsen 95 sind bei der Umsetzung die Vorschriften für besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu liegt ein 2021 erstellter Artenschutzfachbeitrag vor.

In der Artenschutzprüfung wird dargestellt, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten würden, welche durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie durch Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden können.

3.2.11 Klimaschutz

Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) sowie das Hamburgische Klimaschutzgesetz (Hmb-KliSchG) sind zu beachten.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Eimsbüttel 2040

Für den Bezirk Eimsbüttel wurde unter Beteiligung von Bürgern ein Entwicklungskonzept mit räumlichem Leitbild für die Schwerpunkte der Stadtentwicklung bis zum Jahr 2040 erarbeitet und im Februar 2018 durch die Bezirksversammlung verabschiedet. Der Grundgedanke des Konzepts ist die Innenentwicklung, insbesondere entlang der Magistralen, in der Nähe der Stadtteilzentren und um die Schnellbahnhaltstellen. Gleichzeitig soll die Infrastruktur verbessert werden. Neben dem Ausbau des ÖPNV soll z.B. die Entwicklung und Vernetzung von Grünstrukturen und Wegeverbindungen eine wesentliche Rolle spielen.

Für das Ortszentrum, die Flächen an der Frohmestraße und Wählingsallee wird im Leitbildplan ein urbaner Kern und urbane Straße dargestellt. Östlich des Plangebietes wird auf dem Deckel über der Bundesautobahn ein grünes Wegenetz dargestellt. Zudem ist an der Frohmestraße sowie im Randbereich der Deckelfläche ein Urbanisierungspotential angegeben.

Hamburger Zentrenkonzept

Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat 2019 das Hamburger Zentrenkonzept beschlossen. Es kategorisiert die bestehenden Zentren und formuliert Strategien und Handlungsempfehlungen. Es betrachtet Zentren mit übergeordneter Bedeutung. Das Zentrum Frohmestraße wird als Ortszentrum mit Versorgungsfunktion für den eigenen Stadtteil eingestuft. Konkrete Handlungsempfehlungen für die Frohmestraße sind die Ansiedlung weiterer, auch großflächiger, Lebensmittelanbieter sowie die Umgestaltung des öffentlichen Raumes und die Verbesserung der Fahrradinfrastruktur.

Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt

Die Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt wurden im September 2019 von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossen. Sie sind ein städtebauliches Entwicklungskonzept, welches unter Bezug auf unterschiedliche Stadtzonen (innere Stadt – Urbanisierungszone – äußere Stadt) Vorgaben zur Erhöhung der baulichen Dichte enthält. Neu ist der Ansatz, die baulichen Dichtewerte in Bezug auf ein Stadtquartier zu betrachten (Quartiersdichte), sodass größere Freiräume wie Parkanlagen oder städtische Plätze höhere Dichtewerte auf den umgebenden Baugrundstücken erlauben.

Gründachstrategie für Hamburg

Im Rahmen des Planverfahrens ist die vom Senat am 8. April 2014 beschlossene „Gründachstrategie für Hamburg“ (Drucksache 20/11432) zu berücksichtigen. Ziel der Strategie ist es, eine nachhaltige Flächenentwicklung mit den Zielen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes zu verbinden.

Strategie Grüne Fassaden

Als Ergänzung der Gründachstrategie und Baustein zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel ist im Frühjahr 2024 die „Strategie Grüne Fassaden“ (Drucksache 22/14976) vom Senat beschlossen worden. Im Planverfahren soll grundsätzlich geprüft werden, ob Fassaden-

begrünungen an geeigneten Wänden festgesetzt werden können, um als Baustein des Hamburger Klimaplan und der Qualitätsoffensive Freiraum die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen.

Hamburger Klimaplan

Mit der zweiten Fortschreibung des Hamburger Klimaplan (Drucksache 22/12774) setzt der Senat die Klimaziele für Hamburg fest und unterlegt diese mit Maßnahmen. Sofern die Planung von den Zielen und Maßnahmen des Hamburger Klimaplan berührt ist, sind diese im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Klimaanpassungsstrategie

Die Strategie zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel (Drucksache 22/18165) legt die Ziele und Maßnahmen für die gesamtstädtische Anpassung an den Klimawandel fest. Diese sind, soweit sie städtebauliche Relevanz besitzen, im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel (2014, aktualisiert 2019) formulieren Ziele und Ansiedlungsregeln für die Hamburger Zentren. Wesentlicher Inhalt ist Einstufung verschiedener Sortimente als zentrenrelevant, nicht zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant zur Steuerung des Einzelhandels. Dem Zentrum Frohmestraße wird als Ortszentrum eine auf den Stadtteil beschränkte Versorgungsfunktion zugeschrieben.

Bezirk Eimsbüttel, Nahversorgungskonzept 2018

Alle Hamburger Bezirksämter erstellen Nahversorgungskonzepte für die jeweiligen Bezirke. Wesentliche Inhalte sind die Analyse der bestehenden Nahversorgung sowie die Definition zentraler Versorgungsbereiche mit Entwicklungszielen und Handlungsempfehlungen. Das Ortszentrum Frohmestraße ist als übergeordnetes Zentrum eingestuft. Die Einordnung basiert auf Verkaufsflächengröße und Sortimentsausstattung. Der definierte zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich innerhalb des Plangebiets östlich der Frohmestraße sowie südlich der Wählingsallee. Er schließt über das Plangebiet hinaus weitere Flächen auf den jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten sowie im weiteren Verlauf der Frohmestraße in Richtung Nord-Westen ein.

Bezirk Eimsbüttel, Wohnungsbauprogramm 2024/2025

Seit 2011 werden durch die Hamburger Bezirksämter Wohnungsbauprogramme erarbeitet und jährlich fortgeschrieben. Es werden Potenzialflächen für den Wohnungsbau aufgelistet, in Planausschnitten dargestellt und beschrieben, sowie Handlungsempfehlungen gegeben. Die im Plangebiet gelegene Fläche Frohmestraße / Meddenwarf wird im Wohnungsbauprogramm mit der Listennummer 9.098 und einem Potential von 120-180 Wohneinheiten aufgeführt. Der südliche Teil des Plangebiets zwischen Wählingsallee und Heidlohstraße wird mit der Listennummer 9.110 und einem Potential von 200-300 neuen Wohneinheiten aufgeführt.

RISE-Fördergebiet Schnelsen – Zentrum Frohmestraße / Burgwedel

Im Sommer 2021 wurde das Fördergebiet „Schnelsen – Zentrum Frohmestraße / Burgwedel“ durch den Senat im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) festgelegt. Der südliche Teil des Fördergebiets liegt im Plangebiet. Das Programm stellt städtebauliche Fördermittel zur Verfügung. Damit sollen, nach einer vorhergehenden Problemanalyse, insbesondere Investitionen in städtebauliche und freiraumplanerische Maßnahmen sowie in die Verkehrsinfrastruktur getätigt werden.

Städtebaulicher Wettbewerb Zentrum Frohmestraße

Für die Bereiche östlich der Frohmestraße, südlich der Wählingsallee und westlich der Straße Jungborn wurde ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. In diesen Bereichen bildet der im April 2021 mit dem ersten Preis ausgezeichnete Entwurf die Grundlage für den Bebauungsplan.

Hochbaulicher Wettbewerb Neubebauung Wählingsallee

Für den Bereich südlich der Wählingsallee wurde ein hochbauliches Workshopverfahren durchgeführt. Der prämierte Entwurf des städtebaulichen Wettbewerbes definierte die Grundlage der hochbaulichen Vertiefung. Der im Januar 2022 mit dem ersten Preis ausgezeichnete Entwurf bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans für das urbane Gebiet MU 4.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Artenschutzfachliche Untersuchungen

Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzfachbeitrag (Januar 2021) vor.

Bestandserfassung und –bewertung der Gehölze

Für das Plangebiet erfolgte im August 2021 eine Bestandsaufnahme der Gehölze sowie eine Bewertung.

Bilanzierung des Eingriffs

Für das Plangebiet wurde im Februar 2024 (Aktualisierung 02.10.2025) eine Bilanzierung des Eingriffs anhand des Hamburger Staatsrätemodells vorgenommen.

Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept (März 2024) vor.

Lärm

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung zum Straßenverkehrslärm vor (Juli 2024). Ferner liegt eine schalltechnische Beratung zum Lieferverkehr für den geplanten Supermarkt sowie zu den Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage im urbanen Gebiet MU 4 vor (November 2022, Aktualisierung Juni 2025).

Verkehr

Für das Plangebiet liegt eine Zuwegungsprüfung (Juli 2020), eine Verkehrstechnische Stellungnahme (November 2020) und eine Ergänzung zur Verkehrstechnischen Stellungnahme (Juni 2024) vor. Ferner liegt ein Bericht zum Verkehrsaufkommen sowie eine gutachterliche Stellungnahme zur Erschließung mit Lieferverkehr für den geplanten Vollsortimenter sowie zur Erschließung der Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage im urbanen Gebiet MU 4 vor (jeweils Mai 2025).

Verschattung

Für das Vorhaben südlich der Wählingsallee liegt eine Verschattungsstudie (März 2023) vor.

Luftschadstoffe

Für das Plangebiet liegt eine Luftschadstoffuntersuchung (April 2025) vor.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schnelsen im Bezirk Eimsbüttel, mit einer Entfernung von 10 km Luftlinie zur Hamburger Innenstadt und ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Bushaltestelle „Frohmestraße (Mitte)“ befindet sich im zentralen Bereich des Plangebiets und bietet mit der Metrobuslinie 5 eine Verbindung in guter Taktung (werktags zwischen 6 Uhr und 21.30 Uhr, alle 10 Minuten) und mit einer Fahrzeit von nur 8 Minuten zur U-Bahnstation Niendorf-Markt und im weiteren Verlauf in die Hamburger Innenstadt an. Die Metrobuslinie 21 (werktags zwischen 6 Uhr und 22:30 Uhr, alle 10 Minuten) stellt eine Verbindung zur U-Bahnstation Niendorf-Nord und zur S-Bahnstation Elbgaustraße sowie zum Eidelstedter Platz und im weiteren Verlauf bis in den Bezirk Altona her; sie bedient außerdem die Haltestellen „Wählingsweg“ (nur Richtung Niendorf-Nord) und „Graf-Johann-Weg“ im Süden des Plangebiets. Durch die Buslinien 191, 195, 183 und 284 können von der „Frohmestraße-Mitte“ weitere Ziele im Bezirk Eimsbüttel, im Bezirk Altona, in Norderstedt und in Pinneberg erreicht werden. In etwa 15-20 Gehminuten ist in westlicher Richtung die AKN-Bahnstation Schnelsen erreichbar.

Über das Straßennetz ist das Plangebiet sehr gut erschlossen. Die Anschlussstelle Schnelsen der Bundesautobahn A 7 ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

3.4.2 Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld

Baulicher Bestand und Nutzung

An der Nordostseite der Frohmestraße sind 2- bis 3-geschossige Gebäude mit Ladennutzung im Erdgeschoss vorherrschend. In Bezug auf Baualter, Baustil und Kubatur ist das Plangebiet sehr vielfältig. Es wechseln sich Bauten von ca. 1890 bis 2020 in loser Reihenfolge, teils in geschlossener Bauweise, teils in offener Bauweise, ab. Die Dachformen sind ebenfalls heterogen. Neben Walmdächern finden sich Gebäude mit Flachdach, teils mit und teils ohne Staffelgeschoss. Bemerkenswert ist das kleine, leerstehende und halb verfallene Gebäude mit Krüppelwalmdach auf dem Flurstück 986, nördlich der Hausnummer 41. Aufgrund seines Zustandes, seiner Größe und der Lage unmittelbar an der Straße hebt es sich von seiner Umgebung ab. Nördlich des rückwärtig gelegenen Telekom-Gebäudes Frohmestraße 45 wurde ein 1-geschossiges Gebäude für Vermittlungstechnik errichtet.

Einzelhandelsgeschäfte und ähnliche Nutzungen sind in folgenden Gebäuden vorhanden: Frohmestraße Nr. 35 (Kleidung), Nr. 37 (Kita), Nr. 41 (Papierwaren / DHL), Nr. 43 (Mobilfunk und Nagelstudio), Nr. 47 (Apotheke), Nr. 51 (Wettbüro), Nr. 53 (Werbeschilder / Druckbetrieb und Imbiss/Lieferdienst). In folgenden Gebäuden ist Wohnnutzung im Erdgeschoss vorhanden: Frohmestraße Nr. 39, Nr. 45a, Nr. 49. Das Gebäude Frohmestraße 45b wird durch einen Pflegedienst und eine Rechtsanwaltskanzlei genutzt. In der Frohmestraße Nr. 45 ist im vorderen Gebäude eine Dialysepraxis ansässig; rückwärtig befindet sich ein Technikgebäude der Deutschen Telekom, welches aufgegeben werden soll. In den Obergeschossen der meisten Gebäude sind Wohnungen vorhanden, teilweise auch eine Nutzung als Büro. Auf den rückwärtigen Grundstücken Frohmestraße 43a und 55 a-b befinden sich ein Einfamilienhaus und ein Doppelhaus.

Auf den Grundstücken Meddenwarf Nr. 6 bis 16 sind 1-geschossige Wohngebäude aus der Gründerzeit vorhanden. Die Gebäude weisen noch typische Jugendstil-Elemente auf, die Dachformen sind unterschiedlich, rückwärtig wurde bei den meisten Häusern bereits angebaut. Zwei 3-geschossige Wohngebäude aus den 1960er Jahren stehen auf den Grundstücken

Meddenwarf Nr. 2-4. Am Ende der Sackgasse befindet sich auf einem kleinen Grundstück ein Pumpwerk. Auf den rückwärtigen Grundstücken Meddenwarf 4a, 8a, 10a und 12a sind Einfamilien- und Doppelhäuser vorhanden. Die nicht bebauten, rückwärtigen Grundstücksteile zwischen der Straße Meddenwarf, der Frohmestraße und der Autobahn sind gärtnerisch angelegt und verfügen über größeren Baumbestand.

An der Südseite der Wählingsallee, einschließlich des Eckbereichs an der Frohmestraße, befindet sich ebenfalls eine Mischung aus Wohngebäuden verschiedener Baujahre und Baustile. In den Erdgeschossen der meisten Gebäude sind Ladenflächen, in den Obergeschossen meist Wohnungen, teils auch Büro- oder Praxisräume, vorhanden. Einzelne Gebäude oder Gebäudeteile stehen leer.

Einzelhandelsgeschäfte, gewerbliche Nutzungen und leerstehende Flächen sind in folgenden Gebäuden vorhanden: Frohmestraße Nr. 52 (markt.de), Wählingsallee Nr. 1 (Leerstand), Nr. 3 (Leerstand), Nr. 5-7 (Sparkassenfiliale), Nr. 11 (Croque-Laden). Die rückwärtigen Grundstücksteile sind nicht bebaut, hinter den Gebäuden Wählingsallee 3 und 5-7 sind Stellplatzanlagen vorhanden. Auf den Grundstücken Wählingsweg Nr. 1 und 1a sind zwei 3-geschossige Wohngebäude ca. aus dem Baujahr 2010 vorhanden.

In der Mitte des Baublocks befindet sich auf einem ca. 4.750 m² großen Grundstück in einem 2-geschossigen Gebäude eine große Kindertagesstätte, zu erreichen über die Straße Jungborn und über einen Fußweg von der Wählingsallee.

Die Grundstücke Jungborn Nr. 2 bis 16 sind mit Einfamilien- und Doppelhäusern aus den Baujahren um 1900 bis 2017 bebaut; in Kubatur und Gestaltung sind die Gebäude sehr unterschiedlich. Die meisten Grundstücke sind recht klein, rückwärtig sind Gärten angelegt.

Im Süden des Plangebiets dominiert Geschosswohnungsbau aus den 1970er Jahren. Auf dem Flurstück 4495 sind insgesamt 13 Mehrfamilienhäuser vorhanden, teils in Form eines Winkels, teils als Zeile angeordnet, mit meist vier Vollgeschossen, in Randbereichen mit drei Vollgeschossen. Hervorzuheben ist die Qualität der Kinderspiel- und Aufenthaltsflächen in den Innenhöfen, einschließlich Baum- und Strauchbestand. Der wesentliche Teil der Stellplätze ist in einer Garage am westlichen Rand des Grundstücks untergebracht; die Garage verfügt über ein Untergeschoss und ein Erdgeschoss, angefahren über eine Rampeanlage von Süden.

Zwischen Jungborn, Wählingsweg und Heidlohstraße liegt ein weiterer Baublock mit Wohnungsbauten der 1970er Jahre, mit vier Vollgeschossen im mittleren Bereich und drei Vollgeschossen an der West- und Ostseite. An der Heidlohstraße, etwa in der Mitte des Baublocks ist eine Stellplatzanlage mit offenen Stellplätzen und einigen Garagen vorhanden. Weitere Stellplatzanlagen im nördlichen Bereich sind über die Straße Jungborn zu erreichen.

Verkehr

Die verkehrlich bedeutsamen Straßen innerhalb des Plangebiets sind die Frohmestraße und die Wählingsallee. Der Knotenpunkt beider Straßen ist kürzlich ausgebaut worden und entsprechend leistungsfähig; im Kreuzungsbereich wurden Fahrstreifen für Radfahrer auf der Fahrbahn angelegt. Die Breite der Nebenflächen entspricht nicht mehr dem heutigen Bedarf.

Die Frohmestraße verfügt über eine Fahrbahnbreite von ca. 6 m und ist damit insbesondere für den Busverkehr recht schmal. An der Nordwestseite ist nördlich der Bushaltestelle ein Radweg neben dem Gehweg vorhanden, die Breite ist nicht ausreichend. Als reine Anliegerstraße verfügt die Straße Meddenwarf über Gehwege auf beiden Seiten.

Die Fahrbahnbreite der Wählingsallee beträgt ca. 7 m, beidseitig sind Radwege auf Gehweghöheniveau vorhanden. Der Wählingsweg ist 5 m breit und beidseitig mit Gehwegen ausgestattet, der Bus hält hier auf der Fahrbahn; zwischen Heidlohstraße und Wählingsallee ist der Wählingsweg als Einbahnstraße in Richtung Norden zu befahren. Die Straße Jungborn verfügt über eine Fahrbahnbreite von 6 m, Gehwege sind teilweise nur einseitig vorhanden. Die Anwohner parken oftmals am Fahrbahnrand.

Soziale Infrastruktur / Bildung / Sport / Freizeit

Neben der großen zentral im Plangebiet gelegenen Kindertagesstätte sind weitere, kleinere Kitas in der näheren Umgebung vorhanden. Die Grundschule Frohmestraße liegt am westlichen Rand außerhalb des Plangebiets. Als Stadtteilschule steht die Julius-Leber-Schule in etwa 1,5 km Entfernung zur Verfügung. Beide Schulen verfügen über Sporthallen und Sportplätze zur schulischen Nutzung. Die nächstgelegenen Gymnasien liegen in Niendorf und Eidelstedt. An der Holsteiner Chaussee, südlich Ellerbeker Weg, in ca. 2 km Entfernung, ist eine neue Campus-Schule in der Planung (Übergabe des ersten Bauabschnitts voraussichtlich im Jahr 2029). In der Wählingsallee Nr. 16 befindet sich das Freizeitzentrum Schnelsen sowie ein Stadtteilkulturzentrum mit einem umfangreichen Angebot an Kursen und Veranstaltungen. Nördlich der Grundschule Frohmestraße besteht ein großer Kunstrasenfußballplatz, der vom örtlichen Sportverein genutzt wird.

Erholungsfunktionen, Freiraum-/Wegeverbund

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Parkanlagen vorhanden. Die nahegelegene Parkanlage auf dem Autobahndeckel übernimmt zukünftig diese Funktion. Die Grundstücke an der Straße Meddenwarf sowie die rückwärtig gelegenen Grundstücke an der Frohmestraße verfügen über private Gärten, die allerdings im nördlichen Bereich dem Autobahnlärm ausgesetzt sind. Diese Gärten verfügen über ein beträchtliches Grünvolumen mit einem größeren Gehölzbestand. Auch die Grundstücke Jungborn 2-16 und kleinere Teilbereiche südlich der Wählingsallee / Frohmestraße sind gärtnerisch angelegt und dienen der privaten Erholung. Zwischen den Geschosswohnungsbauten am Jungborn befinden sich attraktive private Spiel- und Aufenthaltsflächen in den Innenhöfen.

Als großes Naherholungsgebiet bietet sich das Niendorfer Gehege in ca. 2,5 km Entfernung an. Im Süden des Plangebietes ist ein kurzer Abschnitt der Heidlohstraße Teil der Veloroute 14, die von Othmarschen über den 2. Grünen Ring bis nach Billstedt führt.

Nahversorgung

Alle Güter des täglichen bzw. wöchentlichen Bedarfs und auch darüber hinaus, sind in den Geschäften an der Frohmestraße erhältlich. Im Eckgebäude Frohmestraße / Glißmannweg ist ein Supermarkt ansässig. Nordwestlich des Plangebietes in ca. 1 km Entfernung sowie im Verlauf der Frohmestraße nach Südosten befinden sich mehrere Discount-Märkte. Zweimal wöchentlich findet auf der Fläche vor dem Freizeitzentrum an der Wählingsallee ein kleiner Wochenmarkt statt.

Lärm

Der Kernbereich des Plangebiets ist durch den Verkehrslärm der Frohmestraße und der Wählingsallee belastet, insbesondere an der Kreuzung beider Straßen. Zusätzliche Belastungen entstehen nördlich der Frohmestraße durch die Verkehre auf dem Schleswiger Damm und auf dem nicht überdeckelten Abschnitt der Autobahn A7. Der südliche Randbereich des Plangebiets ist dem Straßenverkehrslärm der Heidlohstraße sowie dem der Autobahn aus dem südlich anschließenden nicht überdeckelten Teil ausgesetzt.

Stromversorgung

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

Naturräumliche Gliederung / Geologie und Boden

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Geest. Die geologischen Verhältnisse des Plangebietes werden nördlich der Frohmestraße großflächig von Schluffen, die aus glazialen Aufschüttungen (Grundmoräne) stammen, sowie südlich der Wählingsallee von Sanden aus Schmelzwasserablagerungen geprägt. Natürlicherweise treten im Gebiet Braunerden und Podsole aus saalezeitlichen Schmelzwassersanden auf. Im Norden wird die Grundmoräne teilweise von Pseudogleyen, Parabraunerden und Podsolon aus Geschiebedecksanden überlagert. Die Böden im Süden des Plangebietes sind dagegen zu einem hohen Anteil versiegelt und tiefgründig gestört.

Die Geländehöhen liegen im Plangebiet zwischen ca. +13,1 m NHN im Norden an der Straße Meddenwarf und ca. +21,6 m NHN im zentralen Bereich zwischen dem Wählingsweg und der Straße Jungborn.

Innerhalb des Plangebietes nördlich der Frohmestraße bestehen weitgehend ungünstige Versickerungsmöglichkeiten, die auf gering wasserdurchlässige Substrate (Schluffe) und eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Bodens zurückzuführen ist. Südlich der Frohmestraße bzw. Wählingsallee liegen aufgrund des sandigen Untergrunds dagegen bessere Versickerungsbedingungen vor.

Die Böden im Plangebiet sind größtenteils anthropogen geprägt. Schutzwürdige Böden sind von der Planung nicht betroffen.

Offene Grünstrukturen befinden sich größtenteils auf privaten Flächen. Die Gewerbeflächen im Norden an der Frohmestraße und in der Wählingsallee sowie die Verkehrsflächen sind nahezu vollständig versiegelt.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine bedeutenden Fließ- oder Stillgewässer. Vereinzelt finden sich kleinere Gartenteiche auf den rückwärtigen Grundstücken.

Grundwasser

Der Planungsraum befindet sich im Einzugsbereich des Grundwasserleiters El13 („Krückau – Altmoränengeest Nord“), der gemäß FHH-BSU (2015) einen guten mengenmäßigen Zustand aufweist. Der gute chemische Zustand wird zumindest in Teilbereichen nicht erreicht. Der minimale Grundwasserflurabstand liegt nördlich der Frohmestraße zwischen 3 m und 10 m (Referenzjahr: 2018). Im weiteren Verlauf Richtung Süden liegen die Grundwasserflurabstände westlich der Straße Jungborn zwischen 5 m und 15 m. Angrenzend an den Autobahntunnel können kleinräumig auch Abstände von bis zu 20 m erreicht werden.

Nach der Karte „Schutzwirkungen der Deckschichten“ (FHH-BSU 2015) liegt für den gesamten Planungsraum aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse eine ungünstige bis mittlere Empfindlichkeit für das Grundwasser vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Wasserschutzgebiete (WSG). Die Schutzzone III des WSG „Eidelstedt/Stellingen“ beginnt jedoch in einer Entfernung von ca. 50 m westlich der Einmündung des Wählingswegs in die Heidlohstraße und besteht auf gesamter Länge parallel zum Plangebiet.

Klima / Lufthygiene

Großräumig zählt das Hamburger Stadtgebiet zum warm-gemäßigten atlantischen Klimabereich mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 9,8 °C (DWD 2021: Klimareport Hamburg). Der mittlere Niederschlag in Hamburg beträgt ca. 727 mm/a (DWD 2021). Die Lage Hamburgs in der norddeutschen Tiefebene bewirkt eine verhältnismäßig gute Durchlüftung des Stadtgebietes. Westliche und südwestliche Winde sind vorherrschend.

Gemäß „Stadtklimatischer Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg“ (GEO-NET 2017) gelten die Flächen des Geltungsbereichs als Siedlungsräume, von denen ein mäßiger Wärmeinseleffekt ausgeht. Zur Ausbildung von lokalen Wärmeinseln trägt der hohe Versiegelungsgrad der Gewerbe- und Verkehrsflächen im Bereich Frohmestraße und Wählingsallee sowie im Süden an der Heidlohstraße bei. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet lufthygienische Belastungen durch den Straßenverkehr. Lediglich die stärker durchgrünzten Bereiche südlich der Straße Meddenwarf und westlich der Straße Jungborn sind kleinräumig von klimaökologischer und stadtklimatischer Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen.

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine klimatischen Wirkfaktoren, durch die Gebiete außerhalb des Plangebiets erheblich beeinflusst werden könnten. Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind keine prägenden Kaltluftströmungen innerhalb des Plangebiets vorhanden.

Tier- und Pflanzenwelt

Der Geltungsbereich wird überwiegend durch verschiedene Biotopkomplexe der Siedlungen geprägt. Während es sich im nördlichen und mittleren Teil des Plangebietes (Meddenwarf, nördlich Frohmestraße, nördlicher Abschnitt der Straße Jungborn) vor allem um eine „lockere Einzelhausbebauung“ (BNE) handelt, schließt sich im weiteren Verlauf der Straße Jungborn „Reihenhausbebauung“ (BNG) an. Die kleinteilige Nutzung entlang der Frohmestraße und Wählingsallee (Einzelhandel/ Dienstleistungen) wird dem Biototyp „Gewerbeflächen“ (BIG) zugeordnet und bei der Kita am Jungborn handelt es sich um „Gemeinbedarfsbebauung“ (BSG).

Die Siedlungs- und Gewerbeflächen werden in der Regel von „Ziergärten“ (EHZ) oder „kleinteiligen Grünanlagen, naturnah“ (EPA) umgeben, in denen sich ein z.T. prägender Altbaumbestand entwickelt hat. Im Rahmen der Baumkartierung (August 2021) der Freien und Hansestadt Hamburg wurden im Plangebiet insgesamt 297 Einzel-, Reihen- und Gruppenbäume (HEA, HEE, HEG) erfasst, die gemäß Baumschutzverordnung, siehe auch „Arbeitshinweise zum Vollzug der Baumschutzverordnung und den zu beachtenden artenschutzrechtlichen Vorschriften“ (FHH-BUE 2017), geschützt sind. Insbesondere im Nordosten des Geltungsbereiches zwischen Frohmestraße und Meddenwarf grenzt ein wertvoller, „gepflanzter Gehölzbestand aus vorwiegend heimischen Arten“ (ZHN) an die BAB A7 an.

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach nationalem oder europäischem Naturschutzrecht im Plangebiet und dessen Umfeld.

Zum Biotopverbund tragen insbesondere die privaten Grünflächen mit dem o.g. zum Teil alten Gehölzbestand und die linienhaften Gehölzbestände entlang der Verkehrswege bei.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Ausgleichsflächen gemäß Kompensationsverzeichnis der BUKEA noch gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

Brutvögel

Im Rahmen der Bestandserfassung der Brutvögel im Zeitraum von April bis Juli 2020 wurden mit einer Revierkartierung insgesamt 35 Arten nachgewiesen, von denen 26 als Brutvögel zu werten sind und neun als Nahrungsgäste.

Das Untersuchungsgebiet weist ein typisches Arteninventar innerstädtischer Lebensräume in Hamburg auf. Darunter befinden sich mit dem Haussperling und Star zwei Arten im Gebiet, die nach der Roten Liste Hamburgs als gefährdet gelten. Bundesweit ist jedoch nur der Star gefährdet. Die Vorkommen der gefährdeten Arten befinden sich innerhalb der Grünstrukturen nördlich der Frohmestraße sowie in unmittelbarer Umgebung der vorhandenen Wohnbebauung westlich der Straße Jungborn. Eine überdurchschnittliche Bedeutung als städtischer Brutvogellebensraum hat ebenso die Bebauung entlang der Frohmestraße und Wählingsallee.

Alle im Plangebiet erfassten Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als europäische Vogelarten „besonders geschützt“.

Der Grünspecht ist nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) zudem „streng geschützt“. Weitere nach der BArtSchV streng geschützte Arten, wie z.B. Mäusebussard, konnten nur durch überfliegende Individuen oder außerhalb des Geltungsbereiches festgestellt werden.

Von den im Bebauungsplangebiet vorkommenden Arten werden in Anhang 2c der „Hinweise zum Artenschutz in der Bauleitplanung“ der Freien und Hansestadt Hamburg als in Hamburg besonders zu berücksichtigende Vogelarten Dohle, Grünspecht, Haussperling und Mauersegler aufgeführt.

Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten wurde eine gesonderte Artenschutzprüfung durchgeführt. Als Ergebnis dieser Prüfung wurden CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen formuliert, sodass nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu rechnen ist.

Fledermäuse

Die Bestandserhebung von Fledermäusen erfolgte im Zeitraum von Mai bis September 2020, wobei insgesamt sechs Arten erfasst werden konnten. Neben der Erfassung des vorhandenen Artenrepertoires durch Detektorbegehungen wurden an sieben Stellen im Geltungsbereich Horchboxen (Batcorder) aufgestellt.

Insgesamt wurden im Rahmen der Horchboxerfassung 1.273 Kontakte verzeichnet. Am häufigsten wurde die Zwergfledermaus (1.246 Kontakte) erfasst, des Weiteren Breitflügelfledermaus (13 Kontakte), Rauhautfledermaus (11 Kontakte) und Großer Abendsegler (3 Kontakte). Die Nachweise des Braunen Langohrs und der Mückenfledermaus erfolgten dagegen ausschließlich im Rahmen der Detektorbegehungen. Eine besonders hohe Aktivitätsdichte konnte in diesem Zusammenhang vor allem nördlich der Frohmestraße im Umfeld der hier vorhandenen Gehölz- und Gebäudestrukturen festgestellt werden. In diesem Bereich verlaufen zudem mehrere regelmäßig genutzte Flugstraßen, die nahe gelegene Grünflächen sowie Reviere in der Eidelstedter Feldmark miteinander verbinden. Südlich der Frohmestraße zeichnen sich die von Großbäumen gesäumten Straßenzüge und Gärten entlang der Straßen Jungborn und Wählingsweg als wertgebende Leitlinien aus.

Durch abendliche und morgendliche Ein- und Ausflugszählungen, Schwärmkontrollen vor Winterquartieren und Erfassungen von Balzrevieren sowie Paarungsquartieren konnten mehrere Hinweise einer Quartiernutzung durch Fledermäuse im Untersuchungsgebiet erbracht werden. Die Nachweise von insgesamt sieben Männchenquartieren sowie Balz- und Paarungsquartieren der Arten Breitflügelfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus konzentrieren sich in diesem Zusammenhang auf die Gebäudestrukturen entlang der Frohmestraße. Darüber hinaus konnten in diesem Bereich auch zwei Wochenstuben der Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Den Männchenquartieren kommt ebenso eine potenzielle Nutzbarkeit als Winterquartier zu. Vor diesem Hintergrund sind die umliegenden Grünstrukturen essenzielle Jagdhabitate. Weitere Jagdreviere befinden sich südlich der Frohmestraße im Verlauf der Straßen Jungborn und Wählingsweg.

Nach der Roten Liste Hamburgs sind der Große Abendsegler und die Breitflügelfledermaus gefährdet. Auf der Vorwarnliste steht die Rauhautfledermaus. Die Mückenfledermaus und das Braune Langohr besitzen darüber hinaus eine Gefährdung unbekannten Ausmaßes. Bundesweit sind die Arten Breitflügelfledermaus und Braunes Langohr gefährdet, während der Große Abendsegler auf der Vorwarnliste steht.

Alle erfassten Fledermausarten gelten im Sinne des § 7 Absatz 2 Nummer 14 BNatSchG als „streng geschützte“ Arten und sind im Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführt. Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten wurde eine gesonderte Artenschutzprüfung durchgeführt. Als Ergebnis dieser Prüfung wurden CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen formuliert, sodass nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu rechnen ist.

Landschafts- und Stadtbild

Das Stadtbild im Bereich der Wählingsallee / Frohmestraße wird durch Einzelhandelsgeschäfte und Wohnnutzung geprägt. Die Wählingsallee verfügt über einen Straßenraum von 18 Meter Breite, seitlich wechseln sich Parkbuchten und einzelne Straßenbäume ab. Im Kreuzungsbereich mit der Frohmestraße weitet sich der Straßenraum auf, optisch tritt die Verkehrsinfrastruktur in den Vordergrund, Straßenbäume sind nicht vorhanden. Die Bebauung entlang beider Straßen ist sehr heterogen. Das Straßenbild der Frohmestraße profitiert von der großen, alten Eiche nördlich der Bushaltestelle, vor der Hausnummer 45a. Außerhalb des Plangebiets sind weitere, große Straßenbäume vorhanden: auf der Südwestseite der Frohmestraße am Zugang zum Schulgelände, auf der öffentlichen Fläche vor dem Gebäude Frohmestraße 46/48 sowie vor der Eisdielen an der Einmündung Meddenwarf. Trotz der gleichen Breite des öffentlichen Straßenraumes von 18 m wirkt die Frohmestraße enger und für die Passanten attraktiver. Die Gebäude stehen etwas dichter beieinander, das Sortiment der Einzelhandelsgeschäfte ist interessanter und lockt mehr Kunden an.

In der Straße Meddenwarf dominiert eine Einfamilienhausbebauung mit einem z.T. hohen Grünanteil. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich in diesem Zusammenhang ein dichter, raumprägender Gehölzbestand, der von der Autobahn aus sichtbar ist.

Das Landschafts- und Stadtbild wird an der Straße Jungborn durch den angrenzenden Park auf dem Autobahndeckel geprägt, wobei einschränkend anzumerken ist, dass die Bepflanzung erst noch heranwachsen muss. Im nördlichen Straßenabschnitt sind die Vorgärten der Einfamilienhausbebauung im Straßenbild präsent. Die Kindertagesstätte ist überwiegend von landschaftsbildwirksamen Gehölzstrukturen und Grünflächen umgeben. Das Landschafts- und Stadtbild im südlichen Abschnitt Jungborn / Wählingsweg wird durch die straßenbegleitenden

Wohnungsbauten der 1970er Jahre und den Bestand an hohen Bäumen entlang der Straßen und der Stellplatzanlagen geprägt.

Relevante Landschaftsachsen befinden sich nicht im Geltungsbereich. Die „Eimsbüttel-Landschaftsachse“ grenzt östlich an die A7 an.

Umgebung des Plangebiets

In der nördlichen Umgebung des Plangebiets liegt eine Bebauung aus Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern; an der Frohmestraße finden sich im Wesentlichen Mehrfamilienhäuser, meist in geschlossener Bauweise mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss. Dem Plangebiet gegenüber besteht an der Frohmestraße eine sehr heterogene, mit größeren und kleineren Lücken errichtete Straßenrandbebauung. Bemerkenswert sind die beiden Jugendstilgebäude (Nr. 38 und 49) neben dem Eingang zur Grundschule; rückwärtig grenzt das Schulgelände mit Sportplatz an. Im Eckbereich Frohmestraße / Wählingsallee bildet ein gemischt genutztes Gebäude aus den 1970er Jahren mit sechs Vollgeschossen einen Hochpunkt. Westlich anschließend, im Verlauf der Wählingsallee, nimmt die Dichte der Bebauung ab. Neben Mehrfamilienhäusern finden sich Einzelhäuser sowie das Gelände des Wochenmarktes. Südlich der Heidlohnstraße sind kürzlich größere Neubauten entstanden, daran angrenzend und auch westlich des Wählingswegs ist eine Bebauung aus kleineren Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern vorhanden. Im Osten grenzt die bereits überdeckelte Bundesautobahn A7 mit Parkanlagen und Kleingärten an das Plangebiet an.

4 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Da die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen (siehe **Kap. 2**), wird gemäß § 13a Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

5 Planinhalt und Abwägung

Vorbemerkung

Vor der detaillierten Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde für Flächen nördlich der Frohmestraße, Flächen südlich der Wählingsallee sowie die Grundstücke Jungborn 2 bis 16 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Wettbewerb wurde vom Bezirksamt Eimsbüttel ausgelobt und verfolgte das Ziel, ein städtebauliches Gesamtkonzept für die zukünftige Entwicklung des südlichen Zentrumsbereichs mit Aussagen zu Dichte, Körnung und Typografie zu entwickeln. Das Konzept bereitet die Konkretisierung des Bebauungsplans „Schnelsen 95“ vor. Der Siegerentwurf sieht für die Flächen nordöstlich der Frohmestraße und am Jungborn eine Bebauung mit schmalen und sehr tiefen, teilweise auch winkelförmigen 3- bis maximal 5-geschossigen Baukörpern, vor.

Die Grundstücke Wählingsallee 1-9, Frohmestraße 50-52 und Jungborn 2 (MU 4) wurden von einer Investorengruppe angekauft, um einen größeren Neubaukomplex mit Wohnungen in den Obergeschossen und Einzelhandel im Erdgeschoss zu errichten. Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, zwei 4- bis 5-geschossige Riegel im Westen der Fläche, sowie eine maximal 7-geschossige Straßenrandbebauung im Eckbereich zum Jungborn wurde durch den anschließenden hochbaulichen Wettbewerb präzisiert. Geplant sind ca. 180 neue Wohnein-

heiten und gewerblich nutzbare Flächen in der Größenordnung von ca. 3.500 m² für Einzelhandel, Dienstleistungen und ähnliche Nutzungen. Der Eckbereich an der Kreuzung soll der Unterbringung eines großflächigen Vollsortimenters mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche dienen. Für den Supermarkt werden die Erdgeschossflächen bis in die Tiefe der Grundstücke genutzt, darüber wird ein begrünter Innenhof angelegt. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Umsetzung des Neubauprojektes und sichert die städtebauliche Qualität des Siegerentwurfs.

Grundsätzliche Änderungen in der Art der Nutzung gegenüber dem bislang geltenden Planrecht erfolgen in Teilbereichen, oftmals wird die bislang geltende Art der Nutzung erweitert, präzisiert oder dem Bestand angepasst.

Das Maß der Nutzung wird im Kernbereich des Plangebiets im Ortszentrum gegenüber dem bislang geltenden Planrecht deutlich erhöht. Es werden höhere Dichtewerte festgesetzt, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse erhöht und die überbaubaren Grundstücksflächen neu festgesetzt. Auf den übrigen Flächen im Norden und Süden des Plangebiets werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung gegeben.

Ziel der Planung ist die Schaffung neuen Wohnraums, sowie die Aufwertung und Stärkung des Schnelsener Ortszentrums.

5.1 Allgemeine Wohngebiete

5.1.1 Art der Nutzung

Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 an der Straße Meddenwarf und rückwärtig der Frohmestraße waren bislang im Baustufenplan als Wohngebiet „W 1 o“ ausgewiesen, mit Ausnahme der Grundstücke Meddenwarf 2 und 4, auf denen zwei 3-geschossige Wohngebäude stehen. Hier galt bisher die Baustufenplanausweisung „W 3 g“.

Entsprechend der Vorprägung der betreffenden Flächen wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. So wird sichergestellt, dass Wohnen im rückwärtigen Bereich und an der Nebenstraße Meddenwarf weiterhin die Hauptnutzung darstellt. Das allgemeine Wohngebiet bietet darüber hinaus Spielräume für eine Nutzungsmischung und die Möglichkeit, Räume gewerblich und freiberuflich zu nutzen, die das Wohnen verträglich ergänzen können. Eine darüberhinausgehende zentrumsfördernde Nutzungsmischung, wie sie zum Beispiel durch die Ausweisung eines urbanen Gebietes erreicht wird, ist aufgrund der rückwärtigen Lage und dem Ziel, Wohnen als Hauptnutzung zu sichern, nicht angemessen. Hierfür sind weitere Bereiche innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Die von der Frohmestraße aus erschlossenen rückwärtigen Grundstücksbereiche, die bisher mit „W 1 o“ ausgewiesen waren, werden nicht vollständig in das allgemeine Wohngebiet aufgenommen. Die nördlichen Teilbereiche, die bis an die Autobahnauffahrt heranragen, werden aufgrund der bestehenden Gehölzstrukturen und ihrer Biotopfunktionen als private Grünfläche festgesetzt. Näheres hierzu findet sich in **Kap. 5.11**, private Grünflächen.

Die beiden Grundstücke (Flurstücke 2244 und 2245) im Eckbereich Wählingsallee / Wählingsweg werden ebenso entsprechend der Vorprägung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Einzelhandelsnutzung ist hier weniger ausgeprägt. Das Flurstück 2245 liegt im zentralen Versorgungsbereich entsprechend des Eimsbütteler Nahversorgungskonzeptes. Aufgrund der

jungen Bestandsbebauung des westlichen Flurstücks 2244, des östlich angrenzenden Vorhabens und des relativ schmalen Grundstückszuschnitts ist der mögliche Beitrag einer baulichen Entwicklung dieses Einzelgrundstücks zur Zentrumsentwicklung begrenzt. Aus diesen Gründen bietet sich eine Festsetzung als urbanes Gebiet, wie auf den östlich angrenzenden Flächen, nicht an. Das allgemeine Wohngebiet WA 3 bildet den Übergang zum Wählingsweg und westlich angrenzenden Flächen, die fast ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Wohnen soll als Hauptnutzung gesichert werden.

Die Flurstücke 2255 bis 2261 und 4499 an der Straße Jungborn, bislang als reines Wohngebiet festgesetzt, werden als allgemeines Wohngebiet (WA 4 / WA 5) festgesetzt, um ein leicht erweitertes Nutzungsspektrum entsprechend § 4 BauNVO zu ermöglichen. Dies gewährt die Möglichkeit einer wohnverträglichen Nutzungsmischung ohne die vorwiegende Nutzung, die durch die Bestandsausweisung besteht, zu gefährden. Der Bereich ist nicht mehr Teil des zentralen Versorgungsbereiches, daher sollen die Flächen hauptsächlich dem Wohnen dienen.

Für die südlich an der Straße Jungborn und am Wählingsweg gelegenen Flächen (WA 6, WA 7 und WA 8) werden entsprechend der Vorprägung (Geschosswohnungsbau) allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Bisher waren diese Flächen überwiegend als reine Wohngebiete ausgewiesen. Auch hier wird das Nutzungsspektrum mit der Festsetzung erweitert, um Spielräume für weitere wohnverträgliche Nutzungen zu ermöglichen. Dies war nach bestehender Ausweisung nicht möglich.

Mit der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten wird der Bebauungsplan dem Ziel gerecht, Potenziale für die Errichtung neuer Wohnungen zu bieten. Wohnungen sind zwar auch in anderen Baugebieten zulässig, jedoch sichert die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in einem Angebotsplan die überwiegende und hauptsächliche Nutzung eines Gebäudes für Wohnen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden in den allgemeinen Wohngebieten aufgrund des Störpotenzials bzw. der Flächenintensität ausgeschlossen.

§ 2 Nummer 1:

„In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), ausgeschlossen.“

5.1.2 Maß der Nutzung im WA 1 (Meddenwarf)

Die bauliche Struktur in der Nebenstraße Meddenwarf soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Für die straßenseitige Bebauung der Grundstücke Meddenwarf 6-16 wird ein städtebaulicher Erhaltungsbereich festgesetzt, siehe **Kap. 5.7**. Vor diesem Hintergrund ist eine bestandsentsprechende Festsetzung angebracht.

Entsprechend der vorhandenen baulichen Struktur wird offene Bauweise festgesetzt.

Die beiden Mehrfamilienhäuser Meddenwarf 2-4 wurden ohne Grenzabstand auf Basis des bisher geltenden Baustufenplans errichtet. Auf die Festsetzung von geschlossener Bauweise für diese beiden Grundstücke wird verzichtet. Die Gebäude genießen Bestandsschutz. Sie sind als Doppelhaus zu werten und sind somit in der offenen Bauweise in dieser Form ebenfalls zulässig. Bestandsentsprechend wird hier ein 13 m tiefes Baufenster mit 3 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

Auf den übrigen Grundstücken Meddenwarf 6-16 sind 1-geschossige Einfamilienhäuser mit rückwärtigen Anbauten vorhanden, teilweise sind die hinteren Grundstücke mit Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaut. Bestandsentsprechend wird für die vordere Bebauung ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

Da die Bebaubarkeit der vorderen Grundstücke durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs eingeschränkt ist, wird für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Meddenwarf 6-12 eine 2-geschossige Bebauung ermöglicht. So werden Bebauungsmöglichkeiten gewährt ohne die Bestandsstruktur, die in Kap. 5.7 (Erhaltungsbereich) näher beschrieben wird, zu überformen.

Aufgrund der Anbauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (40 m ab befestigter Fahrbahn der A 7) erhalten die Grundstücke Meddenwarf 14 und 16 grundsätzlich keine Möglichkeit zur rückwärtigen Bebauung. Außerdem wird der rückwärtige Bereich der Grundstücke mit einem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen belegt, siehe **Kap. 5.5**.

Für die straßenseitige Einfamilienhausbebauung werden überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) mit einer Tiefe von 17 m festgesetzt, sodass auch die rückwärtigen Anbauten eingeschlossen sind. Aufgrund der Lage an der 40 m tiefen Anbauverbotszone der Autobahn ist das Baufenster für das Grundstück Meddenwarf 16 abgewandelt.

Das Baufenster für die zweite Baureihe Meddenwarf 6-12 umfasst im Wesentlichen den Bestand und erhält eine Tiefe von 13 m.

Die Grundstücke Meddenwarf 2 und 4 sind deutlich breiter als die nordöstlich anschließenden Nachbargrundstücke. Deswegen wird ein Baufenster mit einer Tiefe 15 m für eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt, welches die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die GRZ ermöglicht eine zusätzliche rückwärtige Bebauung der ca. 75 m tiefen Grundstücke, wie sie bereits auf mehreren Grundstücken entstanden ist. In Verbindung mit den rückwärtigen Baufenstern regelt der Bebauungsplan so die Möglichkeiten einer zusätzlichen Bebauung.

Balkone, Terrassen und Sichtschutzwände sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, Begründung siehe **Kap. 5.1.9**.

5.1.3 Maß der Nutzung im WA 2 (Frohmestraße, rückwärtig)

Auf den rückwärtigen Flächen soll eine verdichtete Wohnbebauung entstehen, die gleichzeitig Lärmschutz für die Rückseite der Straßenrandbebauung bietet. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden auch mit Blick auf den Baumbestand festgesetzt, siehe **Kap. 5.12.2**, Erhaltung von Einzelbäumen. Aus Lärmschutzgründen wurden die Vorschläge des Wettbewerbsentwurfs nicht identisch übernommen.

Auf dem Flurstück 8465 wird ein 15 m tiefes Baufenster auf einer teils schon bebauten und teils mit Rasen bepflanzten Fläche festgesetzt. Der vorhandene Baukörper, ein Technikgebäude, soll zukünftig entfallen. Mit einem Abstand von mindestens 19,5 m zur Straßenrandbebauung soll hier die Möglichkeit für einen 4-geschossigen Riegel gegeben werden, der die Straßenrandbebauung vor dem Lärm des offenen Bereichs der Autobahn schützt und selber über eine lärmabgewandte Seite verfügt. Die überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt das Gebäude für Vermittlungstechnik auf der Versorgungsfläche. Die Erschließung des rückwärtig gelegenen Wohnungsbaugrundstücks und der Versorgungsfläche erfolgt über einen sogenannten Pfeifenstiel.

Auf dem Flurstück 5508 ist ein 1-geschossiges Wohngebäude vorhanden. Der Bebauungsplan ermöglicht an dieser Stelle mit einem kompakten Baufenster von 15 m Breite eine 3-geschossige Bebauung. Beim Zuschnitt des Baufensters wurde der Baumbestand berücksichtigt.

Auf dem Flurstück 9483 werden zwei Baufenster mit Tiefen von 12 m für Gebäude mit 3 Vollgeschossen festgesetzt. Bei der Festsetzung der Baufenster wurde der erhaltenswerte Einzelbaum an der Grundstücksgrenze berücksichtigt. Aufgrund des Erhaltungsgebots für den Baum kann das Baufenster das vorhandene Doppelhaus nicht voll umfassen. Im Vergleich zur bestehenden Ausweisung erhöht sich die mögliche Baumasse auch trotz des verkleinerten Baufensters. Damit sind trotz der Baumschutzerwägungen die Eigentumsrechte gewahrt.

Entsprechend der im allgemeinen Wohngebiet liegenden Grundstücksflächen und der Größenordnung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Da die Baufenster über Längen von weniger als 50 m verfügen und aufgrund der rückwärtigen Lage wird offene Bauweise festgesetzt.

Balkone, Terrassen und Sichtschutzwände sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, Begründung siehe **Kap. 5.1.9**.

5.1.4 Maß der Nutzung im WA 3 (Ecke Wählingsweg)

Auf dem Eckgrundstück (Flurstück 2244) umfasst die überbaubare Grundstücksfläche die beiden ca. 15 Jahre alten 3-geschossigen Bestandsgebäude. Das Baufenster umfasst auch den Bestand auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 2245). Es werden 4 Vollgeschosse in offener Bauweise und eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für die GRZ/ GFZ von 0,4 / 1,2 für allgemeine Wohngebiete überschritten. Die vorhandene Bebauung auf dem Eckgrundstück am Wählingsweg erreicht bereits eine GRZ von 0,5, von daher ist die Überschreitung der Orientierungswerte gerechtfertigt. Auch die direkte Nachbarschaft zum urbanen Gebiet, in dem hohe Dichtewerte (GRZ 0,65 / GFZ 2,4) festgesetzt werden, ist als Begründung für die höheren Dichtewerte heranzuziehen. Hieraus begründet sich ebenfalls die Anzahl von 4 Vollgeschossen als Höchstmaß. Da das Grundstück Wählingsallee 11 mit ca. 16,20 m bis 17,20 m im Bereich des Baufensters recht schmal ist, können die hohen Dichtewerte nicht voll ausgenutzt werden. Der bislang geltenden Bebauungsplan Schnelsen 34 setzte geschlossene Bauweise fest, die vorhandene Bebauung ist jedoch mit Grenzabstand in offener Bauweise errichtet worden. Das bestehende Planrecht wurde somit nie verwirklicht. Die offene Bestandsbebauung soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Eine geschlossene Bauweise ist städtebaulich aufgrund der vorherrschenden offenen Bauweise der Umgebung nicht gewollt. Deswegen wird für das mit WA 3 bezeichnete allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Balkone, Terrassen und Sichtschutzwände sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, Begründung siehe **Kap. 5.1.9**.

5.1.5 Maß der Nutzung im WA 4 und WA 5 (Jungborn)

Die allgemeinen Wohngebiete am Jungborn gliedern sich in einen straßenseitigen Bereich (WA 4) und einen rückwärtig gelegenen Bereich (WA 5). Der Wettbewerbsentwurf sieht für die Grundstücke Jungborn 4 bis 16 sehr schmale, tiefe Baukörper sowie winkelförmige Baukörper vor. Die Aufteilung erfolgt, um das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, aber auch andere Baukörperformen zu ermöglichen. Auf die Festsetzung einzelner Baukörper entsprechend des Siegerentwurfs wurde verzichtet, stattdessen soll ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet werden. Der Aufteilung liegt der Gedanke zugrunde, dass straßenseitig mehr Baumasse ermöglicht werden soll als rückwärtig.

Um die verschiedenen Bauformen verwirklichen zu können erhält das Baufenster eine Tiefe von 28 m und wird in der Mitte durch die sogenannte „Knödellinie“ (Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen) aufgeteilt. Das Baufenster erstreckt sich durchgängig über alle Grundstücke, um auch die Bebauung zweier Grundstücke die in einem Eigentum stehen, zu ermöglichen. Um dennoch eine durchlässige Bebauung zu erhalten, wird die Frontlänge der Baukörper auf maximal 30 m begrenzt. Sofern sich zwei benachbarte Grundstückseigentümer einigen, sind planungsrechtliche Doppelhäuser durch Aneinanderbauen möglich. Diese bedürfen einer vertraglichen Einigung und wechselseitigen Abstimmung.

§ 2 Nummer 6:

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die Gebäude in der abweichenden Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Frontlänge von höchstens 30 m zu errichten.“

Mit 28 m verfügt das Baufenster über eine außerordentliche Tiefe. Die Frontbreiten der Grundstücke sind recht unterschiedlich, bei fast gleichen Grundstückstiefen von ca. 38 m bis 41 m. Um die Verteilung der Baumassen auf den Grundstücken steuern zu können, erhält der straßenseitige Grundstücksbereich eine deutlich höhere GRZ als der rückwärtige Bereich. Auf diese Weise können auf breiteren Grundstücken winkelförmige Baukörper entstehen, wie der Wettbewerbsentwurf sie vorschlägt. Auch können schmale Baukörper entstehen, die weit in die Tiefe des Grundstücks hineinragen. Die Aufspaltung der Fläche in Bezug auf die GRZ-Werte bewirkt, dass der Schwerpunkt der Bebauung straßenseitig erfolgt. Dies ist aus städtebaulichen Gründen gewollt, denn in den rückwärtigen Bereichen gilt es Garten- und Ruhezone zu erhalten. Großvolumige, breite Baukörper, die sich weit in das hintere Grundstück hineinziehen und mit Terrassen und Balkonen zur Südseite auf das Nachbargrundstück ausgerichtet sind, werden auf diese Weise verhindert.

In einem Abstand von 14 m zur vorderen Baugrenze wird eine Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen („Knödellinie“) festgesetzt. Für den vorderen Bereich (WA 4) wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt; für den hinteren Bereich (WA 5) wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Da die Ausnutzung der Grundstücksfläche im WA 4 und WA 5 im Wesentlichen von den notwendigen seitlichen Abstandsfläche abhängig ist, wird eine gestalterische Festsetzung getroffen, die eine Abtreppung der seitlichen Fassade verhindert (siehe **Kap. 5.8**).

Der Abstand der Abgrenzungslinie für die unterschiedlichen GRZ-Werte wurde im Hinblick auf heutzutage übliche Gebäudetiefen im Wohnungsbau gezogen. Ob auf breiteren Grundstücken winkelförmige oder T-förmige Grundrissfigurationen entstehen, bleibt den Bauherren überlassen. Auch kompakte Baukörper sind nicht ausgeschlossen, sie werden sich jedoch unter Ausnutzung der Frontbreite mit ihrer Hauptbaumasse an der Straße platzieren.

Das Baufenster wird in einem Abstand von 5-6 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um für zukünftige Wohnungsbauten zumindest kleine Vorgärten zu erhalten. Die Lage der Abgrenzungslinie im Zusammenhang mit Abstandsflächen und GRZ-Werten kann bewirken, dass einige Gebäude um ca. 1-1,5 m hinter die vordere Baugrenze zurücktreten. Aus städtebaulicher Sicht ist dies gut vertretbar, eine einheitliche Fluchtlinie ist hier nicht notwendig.

Im straßenseitigen Teil des Baufensters sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig, im rückwärtigen Teil sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Über die festgesetzten GRZ-Werte und die Zahl der Vollgeschosse wird die Möglichkeit zur Nutzung der Grundstücke stark erhöht. Bisher war dort nur eine 1-geschossige Bebauung möglich. Durch den Bau des Autobahndeckels haben diese Grundstücke eine außerordentlich bevorzugte Lage erhalten – kein Autobahnlärm

und Ausblick auf eine Grünanlage. Aus städtebaulicher Sicht ist es geboten, entsprechend der veränderten Lage, die bauliche Dichte stark zu erhöhen.

Um das Maß der Verschattung von Nachbargebäuden durch rückwärtige Baukörper im WA 5 zu begrenzen werden Staffelgeschosse ausgeschlossen. So soll sichergestellt werden, dass rückwärtig lediglich 3 Vollgeschosse ohne ein weiteres Staffelgeschoss errichtet werden können. Damit die Baukörper straßenseitig die „Hinterflügel“ nur um ein Geschoss überragen, gilt der Ausschluss von Staffelgeschossen auch für das WA 4-Gebiet. Hinweis: Durch die Festsetzung in **§ 2 Nummer 5** sind Dachgeschosse ebenfalls unzulässig, siehe **Kap. 5.8**.

§ 2 Nummer 7:

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind Staffelgeschosse unzulässig.“

Balkone, Terrassen und Sichtschutzwände sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, Begründung siehe **Kap. 5.1.9**.

5.1.6 Maß der Nutzung im WA 6

Auf dem ca. 12.200 m² großen Flurstück 4495 (Jungborn 22-42) sind 13 Mehrfamilienhäuser vorhanden. Mit meist 4-geschossigen Baukörpern werden die Grundstücke bereits recht gut ausgenutzt, die Höfe sind durch Baumbestand gekennzeichnet und bieten Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Bewohner. Eine Möglichkeit zur Nachverdichtung bietet nur die Fläche der Garagenanlage im Südwesten des Grundstücks, durch Abbruch und Neubau mit Tiefgarage. Deswegen wird an dieser Stelle ein Baufenster mit 15 m Tiefe für eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt.

Die vorhandenen Geschosswohnungsbauten erhalten bestandsentsprechende Baukörperfestsetzungen. Für alle Baukörper werden maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt. Dies gilt auch für die beiden westlich gelegenen Mehrfamilienhäuser mit den Hausnummern 22 und 32, die bisher nur mit maximal 3 Vollgeschossen bebaut werden durften. Damit soll die Möglichkeit zur Aufstockung gegeben werden. Die GRZ von 0,3 orientiert sich an den überbaubaren Grundstücksflächen in Bezug auf die Grundstücksgröße. Die Baufenster sind mit Grenzabstand festgesetzt und verfügen über Längen von mehr als 50 m; auf eine Festsetzung der Bauweise kann deswegen verzichtet werden.

Balkone, Terrassen und Sichtschutzwände sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, Begründung siehe **Kap. 5.1.9**.

5.1.7 Maß der Nutzung im WA 7

Auf der Fläche zwischen Jungborn, Wählingsweg und Heidlohstraße sind Geschosswohnungsbauten vorhanden, die in ihrer heutigen Form erhalten bleiben sollen. Deswegen werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem Umriss der Bestandsgebäude festgesetzt. Gute Möglichkeiten zur Nachverdichtung bieten die Stellplatzflächen an der Heidlohstraße sowie im Eckbereich Jungborn / Wählingsweg, deswegen werden hier Baufenster für eine zusätzliche 3-geschossige Bebauung festgesetzt, ohne die privaten Grünflächen zu beeinträchtigen.

Für die Bebauung auf dem Flurstück 4220 werden 4 Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand der Mehrfamilienhäuser Jungborn 1-7 und bietet für die Häuser Heidlohstraße 48 und 50 die Möglichkeit zur Aufstockung um ein weiteres Vollgeschoss, denn auch diese nach Osten ausgerichteten Gebäude erhalten durch den Autobahndeckel inklusive Parkanlage eine neue attraktivere Lage.

Die festgesetzte GRZ von 0,3 entspricht den bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen. Das große, winkelförmige Baufenster ist mit Grenzabstand festgesetzt, die Länge beträgt mehr als 50 m.

Balkone, Terrassen und Sichtschutzwände sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, Begründung siehe **Kap. 5.1.9**.

5.1.8 Maß der Nutzung im WA 8

Die vorhandenen Gebäude verfügen über 3 Vollgeschosse mit Dachgeschoss. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht erhöht, denn die bisherige Höhenentwicklung passt sich gut der gegenüberliegenden 2- bzw. 3- geschossige Bebauung auf den Grundstücken Wählingsweg 34-38 an. Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen die Bestandsgebäude und ermöglichen zusätzlich die Bebauung der nördlich gelegenen Stellplatzanlage. Aufgrund der Ecksituation und um den Ergänzungsbau zu ermöglichen wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Um im Falle von Neubauten den Anbau an der Nachbargrenze zu regeln, wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

5.1.9 Balkone, Terrassen und Sichtschutzwände

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Der § 23 BauNVO erlaubt nur ein Vortreten einzelner Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß. Balkone, Terrassen und deren Sichtschutzwände fallen wegen ihrer Größe und Ausladung in der Regel nicht unter diese eng begrenzte Ausnahme, deswegen ist eine Festsetzung erforderlich.

Balkone und Terrassen sind bei der Schaffung von Wohnungen nach heutigem Standard erforderlich, ebenso Sichtschutzwände zum Schutz der Privatsphäre. Da die Lage erst in der Hochbauplanung konkretisiert wird, soll gesichert werden, dass Balkone, Terrassen und Sichtschutzwände in allen allgemeinen Wohngebieten sowie in drei urbanen Gebieten bis zu einer bestimmten Größenordnung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

§ 2 Nummer 9:

„In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch straßenseitige Balkone um höchstens 1,50 m und durch rückwärtige Balkone um höchstens 2 m sowie durch rückwärtig gelegene Terrassen und Sichtschutzwände um höchstens 4 m zulässig.“

Die Festsetzung stellt einerseits ein angemessenes Verhältnis zwischen Gebäude und Balkonen, Terrassen und Sichtschutzwänden her und ermöglicht gut nutzbare Außenbereiche. Durch die festgesetzten maximalen Überschreitungen werden die Gebäudefassaden und Außenbereich optisch nicht übermäßig von den betreffenden Bauteilen dominiert.

5.2 Urbanes Gebiet

5.2.1 Art der Nutzung

Die Frohmestraße sowie die Wählingsallee zwischen Wählingsweg und Jungborn sind Teil des Schnelsener Ortszentrums und des definierten zentralen Versorgungsbereichs. Der südliche Teil des Ortszentrums liegt im Plangebiet, die Flächen entlang dieser Straßenabschnitte werden als urbanes Gebiet festgesetzt. Die Bereiche mit einer Festsetzung als urbane Gebiete entsprechen nahezu dem zentralen Versorgungsbereich gemäß dem Eimsbütteler Nahversorgungskonzept.

In einem urbanen Gebiet ist eine Mischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Sofern es notwendig ist, die Verteilung und Größenordnung der verschiedenen Nutzungsarten zu steuern, kann der Bebauungsplan dies leisten. Der Gebietstypus ist für die Einkaufsstraße eines Stadtteils sehr gut geeignet, denn meist findet sich in den Obergeschossen Wohnnutzung, teils durchsetzt mit Arztpraxen und kleineren Büros. So ist es auch hier. Eine Festsetzung als Kerngebiet oder allgemeines Wohngebiet würde der vorhandenen und der geplanten Nutzungsmischung nicht gerecht werden. Der Vorteil eines MU liegt in der Möglichkeit, die Vorgaben zur Mischung geschoss- oder flächenbezogen zu regeln. Auch ein Mischgebiet kommt nicht in Frage, denn dort müssten Wohnen und Gewerbe in etwa gleichgewichtig vorkommen. Urbane Gebiete sind in Bezug auf die Nutzungsverteilung flexibel, deswegen wurde dieser Baugebietsfestsetzung der Vorzug gegeben. Die Ausweisung soll so einerseits der avisierten Zentrumsentwicklung und andererseits dem hohen Bedarf an Wohnraum gerecht werden, indem sie die straßenorientierte Erdgeschosszone für weitere Nutzungen und die oberen Etagen für Wohnungen sichert.

Großflächiger Einzelhandel

Zur Stärkung des Ortszentrums ist auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche im urbanen Gebiet (MU 4) die Ansiedlung eines großen Supermarktes (großflächiger Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² vorgesehen. Damit gilt der geplante Supermarkt gemäß § 11 BauNVO als großflächiger Einzelhandel und ist grundsätzlich nur in Kern- und Sondergebieten für Einzelhandel zulässig, sofern von ihm negative Auswirkungen auf raumordnerische oder städtebauliche Belange zu erwarten sind. Dies können schädliche Umwelteinwirkungen, negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur, eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds oder des Naturhaushalts sein. Sofern dies nicht der Fall ist, kann großflächiger Einzelhandel auch in einem urbanen Gebiet zugelassen werden.

Ein Supermarkt dieser Größenordnung entfaltet Magnetfunktion und ist in einem Ortszentrum (entsprechend des Hamburger Zentrenkonzeptes) genau richtig gelegen. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelanbieters trägt als Frequenzbringer zur Attraktivität des Zentrums bei. Durch die Ausweisung folgt der Bebauungsplan den konkreten Handlungsempfehlungen des Konzeptes. Gemäß den Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel aus dem Mai 2014, geändert 2019 sollen Ortszentren der stadtteilbezogenen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Bereich des kurz- und mittelfristigen Bedarfs dienen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf Sortimenten der Nahversorgung, die durch Angebote des aperiodischen Bedarfs ergänzt werden können. Eine Beschränkung der Sortimente ist nicht erforderlich, d.h. neben nahversorgungsrelevanten Sortimenten können auch zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden. Darüber hinaus trägt die Ansiedlung zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs (entsprechend des Eimsbütteler Nahversorgungskonzeptes) bei. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen entsprechend der Leitlinien für den Einzelhandel vorrangig innerhalb zentraler Versorgungsbereiche verwirklicht werden. Ortszentren sollen jedoch weiterhin maßgeblich stadtteilbezogene Versorgungsfunktionen übernehmen. Der geplante großflächige Lebensmittelmarkt dient maßgeblich der Versorgung der Bewohner und Bewohnerinnen des Stadtteils und entfaltet aufgrund der integrierten Lage und seines Sortimentes keinen wesentlich über das nähere Umfeld hinausgehenden Einzugsbereich (wie z.B. SB-Warenhäuser).

Eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung – wie in § 11 Abs. 3 als Negativeffekt von großen Supermärkten „auf der grünen Wiese“ aufgeführt – ist nicht zu erwarten, das Gegenteil ist der Fall. Es kann gewährleistet werden, dass der neu anzusiedelnde Einzelhandelsbetrieb das Wohnen nicht wesentlich stört. Der Zu- und Abfahrtsverkehr der Kundenfahrzeuge soll über eine Tiefgarageneinfahrt an der Straße Jungborn sowie eine Ausfahrt an der Wählingsallee abgewickelt werden. Die Anlieferungszone liegt in einem überdeckten Bereich im Erdgeschoss, ebenfalls mit Anfahrt vom Jungborn und einer Ausfahrt über die Wählingsallee. Auf diese Weise kann der Schutz der Wohnbebauung vor Lärm- und Lichtimmissionen sichergestellt werden. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist nicht gegeben, der Vollsortimenter wird in die Erdgeschosszone eines größeren Wohngebäudekomplexes integriert. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts ist nicht zu befürchten, der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz vor.

Die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel im urbanen Gebiet ist somit vertretbar und trägt zu einer positiven Entwicklung des Zentrums und des zentralen Versorgungsbereiches bei.

Ausschluss von Nutzungen

Einige der im urbanen Gebiet allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Hierzu gehören Bordelle, aber auch Tankstellen und Vergnügungsstätten.

§ 2 Nummer 2:

„In den urbanen Gebieten sind Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6a Absatz BauNVO werden ausgeschlossen.“

Zu den Zielen des Bebauungsplans gehört die Aufwertung und Stärkung der Zentrums- und Einzelhandelsfunktion in Schnelsen. Die Ansiedlung eines Bordells würde diesem Ziel zuwiderlaufen. Ausnahmen für Tankstellen werden aufgrund des Flächenverbrauchs ausgeschlossen. Von Vergnügungsstätten geht in den späten Abend- und Nachtstunden Lärm aus, der die Bewohner des Gebiets beeinträchtigen würde.

Gliederung der Art der Nutzung

Gemäß § 6a Absatz 4 BauNVO erfolgt eine Gliederung bezüglich der Art der Nutzung in den urbanen Gebieten.

§ 2 Nummer 3:

„In den urbanen Gebieten MU 1, MU 2, MU 3 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig. In dem urbanen Gebiet MU 4 ist auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung unzulässig. Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche ist die Erdgeschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.“

Die urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 bilden die Straßenrandbebauung an der Frohmestraße. Auf diesen Flächen soll bei Neubauten oder Umnutzungen dem Einzelhandel oder anderen gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss der Vorzug gegeben werden. Deswegen wird hier Wohnnutzung gemäß § 6a Absatz 4 Nummer 1 BauNVO im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Im MU 4-Gebiet sollen in der Erdgeschosszone des Neubauprojektes ein großer Supermarkt (Vollsortimenter), weitere Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Nutzungen untergebracht werden, deswegen wird für die gesamte Erdgeschosszone im östlichen Teil des MU 4 (mit „(C)“ bezeichnete Fläche) gemäß § 6a Absatz 4 Nummer 4 BauNVO gewerbliche Nutzung festgesetzt.

Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des MU 4 soll in den straßenabgewandten Bereichen Wohnnutzung auch im Erdgeschoss entstehen. An der Straßenseite soll gewerbliche Nutzung untergebracht werden, um die Zentrumsfunktion zu stärken und aus Lärmschutzgründen (vgl. **Kap. 5.9.2**). Gemäß § 6a Absatz 4 Nummer 1 wird an der Straßenseite eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.

§ 2 Nummer 4:

„In dem urbanen Gebiet MU 4 sind auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche oberhalb des Erdgeschosses und auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche ab der Oberkante Erdreich der zu begründenden Innenhoffläche nur Wohnungen zulässig.“

Die Festsetzung gemäß § 6a Absatz 4 Nummer 2 sichert die Wohnnutzung in den Obergeschossen der geplanten Neubauten. Aufgrund der für den Supermarkt erforderlichen Geschosshöhe von ca. 5-6 m und unterschiedlicher Höhenlagen der Straßen, an die es anzuschließen gilt, bietet sich in Teilbereichen auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche ein Zwischengeschoss an. Im Zwischengeschoss sollen Personalräume für den Supermarkt und Büronutzung untergebracht werden. Daher wird auf der Fläche „(C)“ erst ab der Höhe der Oberkante des Erdreichs des Innenhofes über dem geplanten Supermarkt Wohnnutzung vorgeschrieben. Die Oberkante des Erdreichs im Innenhof wird als Bezugshöhe gewählt, da die Stahlbetondecke über dem Supermarkt aufgrund der Höhe des Dachaufbaus (Dämmung, Abdichtung, Gefälle für Entwässerung, Substrat für Bepflanzung) abgesenkt werden wird.

Für die übrigen urbanen Gebiete (MU 1, MU 2 und MU 3) werden mit Rücksicht auf den Bestand keine Regelungen in Bezug auf die Nutzung in den Obergeschossen getroffen.

Flächenzuschnitt der urbanen Gebiete

Die Abgrenzung der urbanen Gebiete nordöstlich der Frohmestraße gegen das rückwärtige allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2) folgt nicht in allen Fällen den Grenzen der jeweiligen Flurstücke. Auf dem Flurstück 5507 erstreckt sich das urbane Gebiet über die gleiche Tiefe von ca. 28 m, wie auf den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken. Beim GRZ- und GFZ-Nachweis ist nur die im urbanen Gebiet liegende Grundstücksfläche anrechenbar. Die Auftrennung in MU und WA erfolgt, um auf den Grundstücken an der Straßenfront in etwa die gleiche Baumasse zu ermöglichen. Diese Begründung gilt ebenfalls für die Aufteilung in MU und WA auf den Flurstücken 973, 971 und 2897.

Der Flächenzuschnitt des MU 4-Gebiets folgt den Grenzen der Flurstücke, wobei anzumerken ist, dass eine Vereinigung der Flurstücke noch erfolgen muss. Die Grundstücke wurden angekauft, um ein großes Neubauprojekt zu verwirklichen. Alle acht Flurstücke werden deswegen als urbanes Gebiet festgesetzt. Eine Ausweitung des urbanen Gebiets über weitere Grundstücke an der Straße Jungborn bietet sich nicht an, denn der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich an Frohmestraße und Wählingsallee. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 2254. Trotz seiner Lage an der Straße Jungborn wird es dem urbanen Gebiet zugeordnet, da es seine eigenständige Orientierung zur Straße Jungborn in der geplanten zusammenhängenden Entwicklung verliert.

5.2.2 Maß der Nutzung, Bauweise und Baugrenzen im MU 1, MU 2 und MU 3 (Frohmestraße Nordostseite)

Der Bebauungsplan ermöglicht im Wesentlichen die baulichen Strukturen, wie sie im Wettbewerbsergebnis aufgezeigt wurden. Gleichzeitig verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, Flexibilität zu gewährleisten, sodass auch andere Baukörper entstehen können.

Der städtebauliche Wettbewerbsentwurf orientiert sich an den Zuschnitten der Flurstücke und sieht nordöstlich der Frohmestraße grundsätzlich eine offene Straßenrandbebauung mit sehr schmalen 4 bis 5-geschossigen Gebäuden und mit seitlichen Grenzabständen von ca. 4 m vor. Für die Bebauung eines Grundstücks mit Frontbreite von ca. 20 m werden Baukörper mit einer Breite von ca. 12 m vorgeschlagen, die weit in die Tiefe des Grundstücks hineinragen. Im nördlichen und südlichen Bereich werden zwei bzw. drei Grundstücke baulich zusammengefasst, indem die schlanken Baukörper niedrigere Verbindungsbauten erhalten.

Hinweis: Für die Grundstücke, auf denen mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden muss, gilt eine gestalterische Festsetzung, die sich auf die Kubatur auswirkt (siehe **Kap. 5.8**).

Bauweise

Die offene Bauweise bietet sich nur für den mittleren Teil des Straßenabschnitts (MU 2) an. Dort sind die vorhandenen Gebäude im Wesentlichen in offener Bauweise errichtet worden; die Grundstücksbreiten sind mit ca. 20 m groß genug, um einen schlanken Baukörper auf einem Flurstück zu errichten.

Im nördlichen Teil des Straßenabschnitts (MU 1) ist in jüngerer Zeit, entsprechend der Festsetzung im bestehenden Baustufenplan, eine geschlossene Bebauung verwirklicht worden, deswegen bietet sich hier die offene Bauweise nicht an. An die Brandwand des Neubaus Frohmestraße 39 soll angebaut werden, deswegen wird das südöstliche Nachbargrundstück (Flurstück 986) in den Bereich der geschlossenen Bauweise miteinbezogen.

Für den südlichen Teil des Straßenabschnitts (MU 3) wird ebenfalls geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Flurstücke 971 und 972 sind mit einer mittleren Breite von 15 m für eine offene Bauweise ungeeignet. Dies gilt ebenso für das Eckgrundstück (Flurstück 2897), dessen bebaubare Fläche aufgrund der Nähe zur Autobahn im Mittel nur über ca. 17 m Breite verfügt.

An den Übergängen zwischen offener und geschlossener Bauweise werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) unterbrochen, damit an dieser Seite auf dem zur geschlossenen Bauweise gehörenden Grundstück mit Grenzabstand gebaut werden muss.

Zahl der Vollgeschosse

Für die Bebauung an der Nordostseite der Frohmestraße werden 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber dem bisher geltenden Baustufenplan (W 3 g) ermöglicht. Die Höherstufung dient der Schaffung von Wohnraum und ist zeitgemäß für eine Einkaufsstraße im Ortszentrum. Viele Gebäude entlang der Frohmestraße sind bereits 3-geschossig, teilweise mit Staffelgeschoss. Von einer noch größeren Höherstufung um 2 Vollgeschosse wurde abgesehen. Dies hätte einen Bruch im städtebaulichen Bild am Übergang zum nördlichen Verlauf der Straße ergeben.

Baugrenzen und GRZ im MU 1-Gebiet

Für das MU 1-Gebiet wird eine überbaubare Grundstücksfläche für eine 4-geschossige Bebauung mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt. Die vordere Baugrenze nimmt die Bauflucht der vorhandenen Gebäude auf. Das teilweise bereits verfallene Gebäude auf dem Flurstück 986 bleibt unberücksichtigt. Das Baufenster umfasst das südöstlich davon befindliche Gebäude (Nr. 41) nicht vollständig. An dieser Stelle erfolgt der Übergang zur offenen Bauweise, deswegen soll ein zukünftiger Neubau mit Grenzabstand errichtet werden; der Altbau genießt Bestandsschutz. Der Verlust an überbaubarer Fläche durch den Grenzabstand wird durch das zusätzliche Vollgeschoss ausgeglichen.

Rückwärtig wird ein Streifen von ca. 3,50 m Breite für eine tiefere Erdgeschosszone festgesetzt. Die GRZ von 0,5 orientiert sich an den überbaubaren Grundstücksflächen. Da die Kubatur der Gebäude in der geschlossenen Bauweise über die Baugrenzen gesteuert werden kann, wird auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet.

Baugrenzen und GRZ / GFZ im MU 2-Gebiet

Für das MU 2-Gebiet wurden Festsetzungen entwickelt, welche sowohl die Bauformen aus dem Wettbewerb ermöglichen, als auch – bei der Bebauung zweier Grundstücke in einem Eigentum – breitere, aber dafür weniger tiefe Baukörper. Die Baufenster erstrecken sich über zwei bzw. drei Grundstücke, die Durchfahrt zum rückwärtig gelegenen Flurstück 8465 wird berücksichtigt. Die Baufenster erhalten eine Tiefe von mindestens 20 m, um die schlanken Baukörper des Wettbewerbsentwurfs bzw. tiefere Erdgeschosszonen zu ermöglichen.

Für das MU 2-Gebiet wird eine GFZ von 1,4 festgesetzt, um die Baumasse und insbesondere die Bautiefe, zu steuern. In den MU 1- und MU 3-Gebieten wird die Bautiefe der Obergeschosse durch die rückwärtige Baugrenze auf 15 m beschränkt. Im MU 2-Gebiet ist die rückwärtige Baugrenze nicht geeignet, um die Bautiefe von breiteren Gebäuden auf z.B. 15 m zu begrenzen, denn hier sollen ebenso die besonders tiefen Baukörper des Wettbewerbsentwurfs verwirklicht werden können.

Bei einer Bebauung von zwei Flurstücken (in einem Eigentum) mit einer Grundstücksbreite von insgesamt ca. 40 m ist dies notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Im Wesentlichen sollen durchgesteckte Wohnungen entstehen, denn der Straßenlärm erfordert die Anordnung der Schlafräume an der ruhigeren Rückseite. Hierfür spricht auch die Orientierung zu den Himmelsrichtungen – vorne Südwest, hinten Nordost.

Die GFZ von 1,4 für das MU 2-Gebiet orientiert sich an den Grundstücksgrößen bzw. an der Größe der Fläche, die als urbanes Gebiet festgesetzt wird. Im Folgenden wird die die GFZ von 1,4 durch überschlägliche Berechnungen an zwei pauschalisierten Beispielen überprüft. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Frontbreite der Grundstücke, abzüglich der seitlichen Abstandsflächen, voll ausgeschöpft wird:

Im Mittel verfügen die einzelnen Flurstücke im MU 2-Gebiet über eine Größe von rund 700 m². Schmale, tiefe Baukörper, die sich auf einzelnen Flurstücken realisieren lassen, verfügen über Grundflächen von ca. 240 m², bei Abmessungen von ca. 12 x 20 m. Die zulässige Geschossfläche für ein 700 m²-Grundstück beträgt 980 m². Aufgeteilt auf 4 Vollgeschosse ergeben sich 245 m² Geschossfläche je Vollgeschoss. Daraus folgt: Die Baukörper aus dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs lassen sich realisieren.

Werden zwei Flurstücke in einem Eigentum bebaut, wird im Mittel rechnerisch von einer Grundstücksgröße von 1.400m² ausgegangen; dies ergibt eine zulässige Geschossfläche von 1.960 m². Aufgeteilt auf 4 Vollgeschosse ergeben sich 490 m² Geschossfläche je Vollgeschoss. Ausgehend von einer Grundstücksbreite von ca. 40 m, ist mit einer Frontbreite des Gebäudes von ca. 30 m, bei Abstandsflächen von je 5 m, zu rechnen. Teilt man die Geschossfläche von 490 m² auf die Gebäudebreite von 30 m auf, ergibt sich eine Bautiefe von ca. 16,30 m. Sofern eine tiefere Erdgeschosszone errichtet werden soll, verringert sich die Bautiefe der Obergeschosse, behält aber ein Maß, welches für Wohnungsbau praktikabel ist.

Das nördliche Baufenster hält einen Abstand von ca. 1,25 m von der Straßenbegrenzungslinie, um Dachüberstände, Treppenstufen und ähnliches auf den Grundstücken zu ermöglichen. Die Tiefe beträgt 20 m, vergrößert um die Grundfläche des Altbaus Frohmestraße 45. Die Zufahrt zum rückwärtig gelegenen Flurstück 5508 wird in die überbaubaren Flächen einbezogen; hier soll die Option auf eine Überbauung und eine Erschließung durch eine Tordurchfahrt gegeben

werden, da das rückwärtige Baufenster im allgemeinen Wohngebiet nur wenig Baumasse ermöglicht. Dagegen wird die Zufahrt zum rückwärtigen Flurstück 8465 bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ausgespart, um die Erschließung und Feuerwehrezufahrt für den dort festgesetzten 4-geschossigen Gebäuderiegel zu sichern. Im Falle eines Neubaus auf dem Flurstück 8464 könnten die Abstandsflächen auf der Zufahrt nachgewiesen werden, sofern der Nachbar dafür eine Baulast gibt.

Vor dem Gebäude Frohmestraße 45a springt das 22 m tiefe Baufenster aufgrund der erhaltenswerten, großen Eiche zurück. Die Regelung des § 7 HBauO kann von Behördenseite genutzt werden, um trotz offener Bauweise einen Anbau an die Brandwand des Gebäudes Frohmestraße 45a zu ermöglichen. Um die Besonnung des 1970er-Jahre-Gebäudes an der Rückseite zu gewährleisten, springt die rückwärtige Baugrenze im Grenzbereich zwischen den Grundstücken Frohmestraße 45a und 45b um 5 m bzw. 7 m zurück. Die südöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 973 verspringt um wenige Meter, das Baufenster ist entsprechend ausgekerbt.

Baugrenzen und GRZ im MU 3-Gebiet

Für das MU 3-Gebiet wird ein 15 m tiefes Baufenster für eine 4-geschossige geschlossene Bebauung in einem Abstand von ca. 4,50 m von der Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Seitlich des Tunnelbauwerks der Autobahn soll sicherheitshalber ein Streifen von 10 m Breite von Hochbauten freigehalten werden, dies begrenzt die Möglichkeit zur Bebauung an der Südostseite des Flurstücks 2897. Zum Ausgleich erhält das Baufenster eine größere Tiefe. Das Flurstück 972 bildet den Übergang zur offenen Bauweise, deswegen endet das Baufenster 2,50 m vor der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Auf dem verhältnismäßig kleinen Grundstück kann dennoch eine erhebliche Baumasse realisiert werden. Rückwärtig wird ein 2,5 m bis 5,5 m breiter Streifen für eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt, um eine tiefere Erdgeschosszone für gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Die GRZ von 0,5 orientiert sich an den überbaubaren Grundstücksflächen. Da die Kubatur der Gebäude in der geschlossenen Bauweise über die Baugrenzen gesteuert werden kann, wird auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet.

5.2.3 Balkone, Terrassen und Sichtschutzwände im MU 1, MU 2 und MU 3

Balkone und Terrassen bis zu einer bestimmten Größenordnung sind in den urbanen Gebieten nördlich der Frohmestraße (MU 1- 3) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Festsetzung gilt auch für die allgemeinen Wohngebiete, deswegen findet sich die Begründung in **Kap. 5.1.9**.

5.2.4 Maß der Nutzung, Bauweise und Baugrenzen im MU 4

Die Grundstücke Frohmestraße 50 und 52, Wählingsallee 1-9 sowie Jungborn 2 verfügen nach Abzug der Flächen, die für die Erweiterung von Straßenverkehrsflächen vorgesehen sind, über eine Größe von insgesamt ca. 8.099 m². Die Grundstücke sollen zusammenhängend bebaut werden.

Aufgrund der Größe, der Lage im Zentrum von Schnelsen und der neuen Freiräume auf dem Deckel der Bundesautobahn A 7 bietet sich die Fläche für eine Bebauung mit hoher baulicher Dichte an. Dies entspricht auch den Vorgaben der Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt (Hamburger Maß), denen zufolge die bauliche Dichte und Freiflächenversorgung eines ganzen Quartiers zu betrachten ist, um das Maß der Nutzung auf den Grundstücken zu bestimmen. Bei guter Versorgung mit Freiflächen, soll demnach eine angemessene und recht hohe bauliche Dichte gewählt werden.

Der Entwurf des 1. Preisträgers aus dem städtebaulichen Wettbewerb sieht straßenseitig eine 5- bis 7-geschossige Bebauung vor; in den rückwärtigen Bereichen erfolgt eine Abstufung auf 4 Vollgeschosse. Der Hochpunkt der Bebauung liegt an der Ecke Frohmestraße / Jungborn. Der Siegerentwurf des hochbaulichen Wettbewerbs baut auf dem städtebaulichen Konzept auf, formt die Baukörper detaillierter aus und bietet sowohl funktional als auch gestalterisch Lösungen für die Bauaufgabe.

Das Festsetzungsgefüge des Bebauungsplans für das MU 4-Gebiet soll die Qualität des Siegerentwurfs und die hohe bauliche Dichte, die an dieser Stelle gewollt ist, sichern.

Zu dem urbanen Gebiet MU 4 wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dabei geht es z.B. um die Verpflichtung zur Bauantragstellung und zur Durchführung und Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb von bestimmten Fristen ab der Planreife gem. § 33 BauGB. Ferner wird der Vertrag Regelungen zum Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen enthalten, sowie zur Aufnahme von bestimmten Nutzungen, wie z.B. des großen Vollsortimenters im Erdgeschoss.

Überbaubare Grundstücksflächen / Festsetzung zur Unterschreitung der Abstandsflächen

Zur Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs in der gewünschten Konfiguration und baulichen Dichte werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die die Kubatur des Wettbewerbsentwurfs ermöglichen und gleichzeitig noch etwas Spielraum bei der Ausarbeitung der Bauantragsplanung lassen.

Der Bebauungsplan ermöglicht im MU 4 eine hohe Dichte, bei recht geringen Abständen der Gebäude untereinander. Deswegen sind auch innerhalb eines Grundstücks (und nicht nur zum Nachbargrundstück) die Abstandsflächen auf jeden Fall einzuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Abstandsflächennachweis zu erbringen.

An einigen Stellen ergeben sich Unterschreitungen der gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H, die in der Überarbeitung des hochbaulichen Wettbewerbsentwurfs angelegt waren. Deswegen wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB für die in der Planzeichnung mit „(H)“ gekennzeichneten Fassadenabschnitte ein Maß von 0,3 H für die Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt.

Ein besonderer Fall ist die nach Süden ausgerichtete Innenecke des Hofes auf der Fläche „(C)“. Sie ist gut besonnt, die Fassaden stehen sich in einem Winkel von ca. 52° gegenüber. Hier dürfen die Abstandsflächen auf das Mindestmaß von 2,50 m reduziert werden.

§ 2 Nummer 10:

„In dem urbanen Gebiet MU 4 dürfen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen

- an den mit „(H)“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten auf ein Maß von 0,3 H reduziert werden,*
- auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche in einem Radius von 12 m um die spitzwinklige Innenecke des Hofes herum auf 2,50 m reduziert werden.“*

Mit „(B)“ bezeichnete Fläche: Der Wettbewerbsentwurf sieht im westlichen Bereich zwei langgestreckte Baukörper vor, die an ihrem nördlichen und südlichen Ende prägnante Kopfbauten von größerer Bautiefe erhalten. Im nördlichen Teil sind 5 Vollgeschosse vorgesehen, seitlich und rückwärtig wird die Bebauung auf 4 Vollgeschosse abgestaffelt. Die seitlichen Abstände der Kopfbauten sind an der Wählingsallee bewusst eng gesetzt (Abstände ca. 8,50 m bis 9,50 m), um den Straßenraum trotz der Unterbrechung baulich einzufassen. Gleichzeitig sorgt die entstehende Lücke für Auflockerung und Durchlässigkeit. An den vier Eckpunkten der Kopfbauten sollen Balkone angeordnet werden.

Mit „(C)“ bezeichnete Fläche: Der östliche Bereich des urbanen Gebiets soll zur Stärkung des Zentrums als Einzelhandelsstandort einen großflächigen Vollsortimenter aufnehmen. Die dafür notwendige Erdgeschossfläche erstreckt sich bis in die Tiefe des Grundstücks. Oberhalb der Einzelhandelsfläche soll eine hofartige Bebauung mit einem begrünten Innenhof entstehen. Das Konzept der Kopfbauten, welches zur nördlich gelegenen Straße eine Lücke in der Bebauung vorsieht, wird hier in abgeschwächter Form beibehalten. Die Lücke zwischen den höheren Baukörpern beginnt erst oberhalb des Innenhofes. Nach Süden öffnet sich der Hof, sodass für Belichtung und Besonnung der Spiel- und Aufenthaltsflächen gesorgt ist. Der Zugang erfolgt über eine Freitreppe.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen im Wesentlichen Gebäudetiefen von 14 m. Die Kopfbauten einschließlich der Balkone erreichen, mit Ausnahme der Staffelgeschosse, Abmessungen von ca. 20 x 17 m. In der Bautiefe von 14 m ist es möglich sowohl größere durchgesteckte Wohnungen, als auch einseitig belichtete, kleinere Wohnungen zu entwickeln. Die Lage der seitlichen Baugrenzen an der Wählingsallee dient der Ausformung einer bewegten, teilweise lückenhaften Straßenfront, die der Altbauung des Schnelsener Zentrums in dieser Hinsicht ein Stück weit ähnelt. Dieser Bezug liegt dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs zu Grunde. Eine komplett geschlossene Straßenrandbebauung soll hier nicht entstehen.

Balkone

Um Flexibilität für die nachfolgende Bauantragsplanung zu erhalten umfassen die Baugrenzen auch die im Siegerentwurf vorgesehenen Eckbalkone. Die gestalterische Qualität des Entwurfs soll insbesondere an den Straßenfassaden gesichert werden, deswegen gilt für die den Entwurf prägenden Eckbalkone sowie für Erker und Balkone am Jungborn eine detaillierte Textfestsetzungen, siehe **§ 2 Nummer 11, Kap. 5.8**.

Eine Regelung zur Überschreitung der Baugrenzen für Balkone und Terrassen, wie für andere Baugebiete festgesetzt, wird für das MU 4-Gebiet nicht getroffen. Die Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen untereinander und zu den Nachbargrundstücken erlauben es nicht, Balkone oder Terrassen mit größeren Tiefen zu errichten. Neben der baulichen Dichte ist hierfür die zusätzliche Verschattung durch auskragende Balkonplatten ein wesentliches Argument. Gegen größere Terrassen spricht, dass die allgemein zugänglichen Freiflächen zwischen den Baufenstern gering sind. Stattdessen sollte hier bei Bedarf auf Loggien zurückgegriffen werden, die in den Baukörper eingeschnitten werden.

Eine Regelung für Terrassentrennwände wird für das MU 4 nicht getroffen, da der Wohnanteil in der Erdgeschosszone gering ist und die Freisitze im Wesentlichen an den Gebäudeecken angeordnet werden sollen.

Gebäudehöhen / Zahl der Vollgeschosse / Auskragung

Der großflächige Vollsortimenter benötigt eine Höhe von ca. 4,50 m, außerdem sind das Tragsystem und der Bodenaufbau für die Freiflächen oberhalb der Decke einzukalkulieren. Deswegen sieht der Wettbewerbsentwurf für die Bebauung auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche eine Geschosshöhe von ca. 5-6 m für das Erdgeschoss vor. Im südlichen Teilbereich der Bebauung am Jungborn soll ein Zwischengeschoss eingeschoben werden, deswegen werden hier 6 Vollgeschosse als Höchstmaß bei einer maximalen Gebäudehöhe von 38,1 m über NHN festgesetzt.

Ein Zwischengeschoss soll ebenfalls in den westlichen, abgelenkten Gebäudeflügel auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche eingeschoben werden, sodass 5 Vollgeschosse als Höchstmaß, bei einer maximalen Gebäudehöhe von 35,1 m über NHN festgesetzt werden und nördlich 6

Vollgeschosse, als Höchstmaß, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 38,1 m über NHN. Die beiden Seitenflügel des Kopfbaus sollen um ein Geschoss abgestaffelt werden, deswegen werden hier maximal 5 Vollgeschosse festgesetzt.

An der Nordseite der mit „(C)“ bezeichneten Fläche werden ein 5-geschossiger Baukörper und im Eckbereich ein 7-geschossiger Baukörper platziert, die sich durch einen 4-geschossigen Zwischenbau voneinander absetzen. Hier ist kein Zwischengeschoss vorgesehen.

An der Ostseite des 7-geschossigen Baukörpers ist eine Auskragung geplant. Sie beginnt oberhalb der ca. 5-6 m hohen Erdgeschosszone und umfasst drei Vollgeschosse; Erker und Balkone bzw. Loggien wechseln sich ab. Die Tiefe der Auskragung darf maximal 1,80 m betragen, die lichte Höhe unter der Auskragung muss mindestens 4,00 m betragen. Im Bereich der Einmündung zur Frohmestraße soll sich die lichte Höhe der Auskragung jedoch eher an 4,50 m orientieren, da hier das Geländeniveau deutlicher tiefer liegt als im südlichen Bereich der Straße Jungborn ist. Die Zahl der Vollgeschosse der Auskragung und ihre Ausformung durch Erker und Balkone wird über eine Textfestsetzung auf Grundlage der HBauO (gestalterische Festsetzung) geregelt, siehe **§ 2 Nummer 11** und **Kap 5.8**.

Für das MU 4-Gebiet werden zusätzlich Gebäudehöhen festgesetzt, um mit den hohen Erdgeschossen und den in Teilbereichen geplanten Zwischengeschossen umgehen zu können. Die Gebäudehöhen begrenzen das Bauvolumen auf die Kubatur des Wettbewerbsentwurfs, auch bei unterschiedlichen Zahlen der Vollgeschosse.

Die festgesetzten maximalen NHN-Höhen beruhen auf folgender Berechnung: 6 m Höhe für die EG-Ebene, 3 m Höhe für die Obergeschosse im Wohnungsbau, 80 cm für eine Attika, zuzüglich ca. 70 cm Sicherheit. Die Höhe des Gehwegs steigt vor der mit „(C)“ bezeichneten Fläche von 17,30 m ü. NHN im Westen vor dem Grundstück Wählingsallee Nr. 3 bis auf 18,90 m ü. NHN vor dem Grundstück Jungborn Nr. 2 an. Der Hochbauentwurf muss diese Höhenunterschiede im Erdgeschossbereich ausgleichen, auch von daher ist die EG-Höhe von 6 m sinnvoll. In den Teilbereichen, in denen ein Zwischengeschoss realisiert werden soll, ist die Geschosshöhe des Erdgeschosses und des Zwischengeschosses mit jeweils 3 m kalkuliert.

Für den höchsten Baukörper wird eine Gebäudehöhe von 44,10 m ü. NHN als Höchstmaß festgesetzt. Das ist ausreichend, um die genannten Geschosshöhen realisieren zu können. Bezogen auf die mittlere Gehweghöhe vor dem Baukörper von ca. 18,5 m ü. NHN ergibt sich eine Gebäudehöhe von 25,60 m über Gelände. Zieht man rechnerisch jeweils 3 m pro Geschoss von der festgesetzten Gebäudehöhe von 44,10 m ü. NHN (Hochpunkt) ab, ergeben sich die übrigen Gebäudehöhen der Hofbebauung von 38,1 m und 35,1 m ü. NHN.

Für die beiden Riegel mit Kopfbauten auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche werden straßenseitig 5 Vollgeschosse als Höchstmaß und eine maximale Gebäudehöhe von 36 m ü. NHN festgesetzt, seitlich abgestaffelt um ein Geschoss. Für den südlichen Teil der beiden Riegel werden 4 Vollgeschosse als Höchstmaß und eine maximale Gebäudehöhe von 33 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhen berücksichtigen das nach Süden ansteigende Gelände und basieren auf folgender Berechnung: 4,25 m Höhe für Läden im Erdgeschoss, 3 m Höhe für die Obergeschosse, 80 cm für eine Attika, zuzüglich ca. 70 cm Sicherheit. Bezogen auf die Gehweghöhe von ca. 17,50 m ü. NHN vor dem Grundstück ergibt sich für 5 Vollgeschosse eine maximale Höhe von 18,50 m.

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das mit MU 4 bezeichnete urbane Gebiet wird eine GRZ von 0,65 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen über eine Größe von ca. 5.208 m² bei einer Größe des Baugrundstücks von ca. 8.099 m².

Ferner wird eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Bezogen auf die Größe des gesamten Baugrundstücks ergibt sich eine zulässige Geschossfläche von 19.438 m². Der hohe GFZ-Wert ist der Lage und der Zielsetzung des Bebauungsplans – Schaffung von Wohnraum und Stärkung des Zentrums – angemessen. Von einem noch höheren Dichtewert wurde abgesehen, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern und ein angemessenes Maß an Freiflächen zu erhalten.

Es wird davon ausgegangen, dass alle acht Flurstücke zu einem Baugrundstück zusammengelegt werden.

GFZ-Berechnung für Staffelgeschosse

Der hochbauliche Wettbewerbsentwurf sieht Geschosse vor, die als Staffelgeschosse aufzufassen sind, da sie über eine Fläche von weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses verfügen. Dies gilt für die fünften Vollgeschosse der westlichen Baukörper. Ohne eine zusätzliche Festsetzung wäre die Geschossfläche der Nicht-Vollgeschosse nicht anrechenbar. Um die zulässige Geschossfläche durch die festgesetzten Dichtewerte genauer begrenzen zu können, wird die folgende Festsetzung getroffen:

§ 2 Nummer 13:

„In dem urbanen Gebiet MU 4 sind bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, mitzurechnen. Davon ausgenommen sind Kellergeschosse.“

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 20 Absatz 3 BauNVO. Die Flächen von wohnungsinternen Fluren, Bädern und Abstellkammern zählen beim Nachweis der Geschossflächen nicht mit. Nach einer überschläglichen Berechnung entfallen im Wohnungsbau ca. 20 % der Geschossfläche auf derartige Räume. Die beiden Staffelgeschosse auf den westlichen Baukörpern verfügen über eine Fläche von insgesamt ca. 900 m². Auf Nicht-Aufenthaltsräume dürften ca. 180 m² Geschossfläche entfallen, die gebaut werden können, aber beim GFZ-Nachweis nicht angerechnet werden.

Eingegrenzt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die GRZ, die GFZ, die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen (GH) lässt sich der Wettbewerbsentwurf realisieren. Ein geringer Spielraum für Änderungen im Laufe der Bauantragsplanung ist gegeben. Gleichzeitig erfolgt eine Beschränkung des Bauvolumens auf die Geschossfläche des überarbeiteten hochbaulichen Wettbewerbsentwurfs vom Juni 2022.

Bauweise

Die Festsetzung einer Bauweise, offen oder geschlossen, ist entbehrlich. Die Bebauung auf der mit „(C)“ bezeichnete Fläche überschreitet das Maß von 50 m. Durch die Lage der Baugrenzen ist geregelt, dass mit Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken und Abständen zwischen den einzelnen Baufenstern gebaut werden muss. Es wird davon ausgegangen, dass die heutigen Einzelgrundstücke zu einem Baugrundstück rechtlich zusammengefasst werden.

Höhenentwicklung und Verschattung der Nachbargebäude an der Wählingsallee

Mit 5 Vollgeschossen und einer Festsetzung der Gebäudehöhe von maximal 36 m über NHN (ca. 18,5 m über dem Gehweg) sind die Baukörper im MU 4 höher als die vorhandene Nachbarbebauung. Das giebelständige Gebäude Wählingsallee 11 verfügt über 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss (Traufhöhe ca. 7 m, Firsthöhe ca. 13 m). Das Eckgebäude Wählingsweg 1a wirkt aufgrund des umfangreichen Staffelgeschosses fast 4-geschossig (Höhe incl. Staffelgeschoss ca. 13 m). An der Straßenseite wird sich nach Errichtung der Neubauten im MU 4

und bei Erhalt der Nachbargebäude ein Höhenunterschied von ca. 5 m ergeben, deutlich abgemildert durch den seitlichen 4-geschossigen Bereich des Kopfbbaus. Städtebaulich ist dieser Unterschied gut zu vertreten, schließlich muss mit Grenzabstand gebaut werden. Zwischen dem Bestandsgebäude Wählingsallee 11 und dem Kopfbau des Neubaus beträgt der Abstand ca. 10,30 m.

Die Baugrenzen des westlichen Baukörpers im MU 4-Gebiet erlauben ein Heranrücken an die Nachbargrenze auf einen Abstand von ca. 6,20 m vor den 4-geschossigen Bauteilen und 9,20 m im mittleren, 5-geschossigen Bereich. Dies entspricht Abstandsflächen von 0,4 H im Bereich der Kopfbauten und ungefähr 0,5 H im mittleren Bereich. Der geplante Neubau liegt an der Ostseite des Nachbargrundstücks Wählingsallee 11. Aus den Ergebnissen der Verschattungsstudie, lässt sich ableiten, dass die Besonnung des Nachbargrundstücks in den Morgenstunden eingeschränkt wird, jedoch befindet sich keine Wohnung in dem Gebäude, die ausschließlich nach Osten ausgerichtet ist.

Höhenentwicklung und Verschattung der Nachbargebäude an der Straße Jungborn

Mit 6 Vollgeschossen und einer Höhe von maximal ca. 19,2 m über dem Gehweg (Gehweghöhe ca. 18,90 m ü. NHN) ist der südliche Teil der Straßenrandbebauung im MU 4-Gebiet deutlich höher als die bestehende Nachbarbebauung am Jungborn. Das Nachbargrundstück Jungborn 4 ist mit einem alten 1-geschossigen Wohnhaus bebaut; mit Abbruch und Neubau ist hier zu rechnen. Auf den Grundstücken Jungborn 6 und 8 schließen sich Einfamilien- bzw. Doppelhäuser jüngerer Datums an. Zukünftig sind diese Grundstücke mit 4 Vollgeschossen an der Straßenseite und 3 Vollgeschossen rückwärtig bebaubar. Zwischen einem Neubau auf dem Grundstück Jungborn 4 und einem Neubau im MU 4-Gebiet wird es einen Höhenunterschied von ca. 6 m geben. Da mit Grenzabstand gebaut werden muss – bei einer durch die Baugrenzen vorgegebenen Lücke zwischen den Baukörpern von mindestens 7 m – ist der Höhenunterschied aus städtebaulicher Sicht gut vertretbar. Da der hohe, maximal 6-geschossige Baukörper im MU 4 an der Nordseite des Nachbargrundstücks Jungborn 4 liegt, sind keine Verschattungen zu erwarten.

Der abgeknickte 5-geschossige Gebäudeflügel östlich des Durchgangs verfügt über einen Grenzabstand von ca. 7 m an der Ostseite; im 1-geschossigen Bereich sind es ca. 3,50 m Abstand. Die Lage der Baugrenzen berücksichtigt die notwendigen Abstandsflächen gemäß der HBauO. Östlich davon befinden sich die Einfamilienhäuser Jungborn 4 und 6, mit Abständen von ca. 31 und ca. 22 m zu ihrer westlichen Grundstücksgrenze. Damit ist eine ausreichende Besonnung der Bestandsbauten zu erwarten. Sollte eines der Grundstücke am Jungborn neu bebaut werden, könnte die Bebauung bis auf ca. 7,50 m an die westliche Grundstücksgrenze heranrücken. Damit wäre immer noch ein Abstand von ca. 14,50 m zwischen den Baukörpern gegeben, der vermuten lässt, dass eine ausreichende Besonnung gegeben ist.

Zu den umliegenden Nachbargrundstücken müssen die Abstandsflächen gemäß HBauO eingehalten werden. Die Baugrenzen und Gebäudehöhen an der Süd- und Westseite des MU 4-Gebiets sind darauf abgestimmt, dass ausreichend große Abstandsflächen auf den Grundstücken vorhanden sind. Dies gilt ebenso für die Abstandsflächen in Richtung Wählingsallee / Frohmestraße, die Abstandsflächen dürfen bis zur Straßenmitte auf dem öffentlichen Grund liegen. In Richtung Jungborn überschreiten die Abstandsflächen die Straßenmitte geringfügig. Allerdings grenzt auf der gegenüberliegenden Seite die öffentliche Parkanlage auf dem Autohahndeckel an, sodass sich daraus keine Probleme ergeben.

Verschattung innerhalb des MU 4-Gebietes

An einigen Stellen im Innenbereich des MU 4-Gebiets können die notwendigen Abstandsflächen gemäß § 6 HBauO (0,4 H) nicht eingehalten werden, sodass von der HBauO abweichende Regeln im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Engstellen befinden sich im nördlichen Bereich zwischen den drei Kopfbauten und im südlichen Bereich zwischen den Kopfbauten der beiden Riegel sowie zwischen dem abgenickten 6-geschossigen Baukörper und dem rückwärtigen Teil des Riegels sowie in der spitzwinkligen Innenecke vor dem 7-geschossigen Baukörper. Für die Engstellen werden in **§ 2 Nummer 10** geringere Abstandsflächen zugelassen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verschattungsstudie erstellt, um zu überprüfen, ob im MU 4-Gebiet gesunde Wohnverhältnisse mit ausreichender Besonnung gewährleistet sind.

Zur Beurteilung der Verschattung von Gebäudefassaden gibt es keine rechtlich verbindlichen Beurteilungskriterien. Die Bewertung erfolgt nach DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“. Die DIN EN 17037 legt als möglichen Stichtag eine Zeitspanne zwischen dem 1. Februar und dem 21. März fest. An dem gewählten Stichtag sind die Kriterien zur Einstufung der Besonnungssituation zu prüfen. Diese untergliedern sich in „gering“ mit 1,5 Stunden Besonnung, „mittel“ mit 3 Stunden Besonnung und „hoch“ mit 4 Stunden Besonnung für mindestens einen Wohnraum je Wohnung. Diese Werte sind rechtlich nicht bindend; sie dienen der Orientierung. Die Beurteilung der speziellen städtebaulichen Situation und die Abwägung bleiben dem Plangeber vorbehalten.

Die Handreichung „Einheitliche Standards für Verschattungsstudien im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und Hinweise für die Abwägung“ (Mai 2022) der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen empfiehlt für Bebauungspläne in Hamburg den Nachweis von 1,5 Stunden Besonnung („gering“) am 21. März. Sollte dieser Wert an einzelnen Stellen nicht erreicht werden, so ist zusätzlich ein späterer Zeitpunkt (z.B. im April) zu untersuchen.

Zur Durchführung der Verschattungsstudie wurden dreidimensionale Simulationsmodelle verwendet, unter Einbeziehung der umliegenden Bestandsgebäude. Die Beurteilungsfläche gemäß der europäischen Norm DIN EN 17037 liegt auf der Innenwandebene. Da noch keine ausgearbeiteten Grundrisse vorliegen, wurden Fenster in einem Raster über die Fassaden gelegt; dabei wurde von einer Fassadentiefe von 40 cm ausgegangen.

Als Stichtag für die Untersuchung wurde der 21. März (Tag-und-Nachtgleiche) gewählt. Geprüft wurde, ob an diesem Tag 1,5 Stunden Besonnung auf den jeweiligen Rasterfenstern gegeben sind. Ergänzend wurde in der Untersuchung der 21. April betrachtet, da die Sonnenhöhe im Frühjahr exponentiell bis zum 21. Juni ansteigt.

Ergebnis der Verschattungsstudie für den 21. März auf der mit „(B)“ bezeichnete Fläche: Die einander zugewandten Fassaden im Bereich der nördlichen Kopfbauten erhalten erst ab dem 3. Obergeschoss mehr als 1,5 Stunden Besonnung am Tag. Ferner sind die Innenecken der südlichen Kopfbauten in voller Höhe verschattet, sowie die nach Norden ausgerichteten Fassaden. Von Verschattung bis zum 1. Obergeschoss sind Teilbereiche der schlanken, mittleren Bereiche der geplanten Gebäude betroffen, mit Ausnahme der Westseite des westlichen Baukörpers.

Ergänzend zum Stichtag 21. März wurde die Verschattung am 21. April betrachtet: Dann werden auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche ab dem 1. Obergeschoss auch die Fassaden mit

mehr als 1,5 Stunden am Tag besonnt, die einen Monat zuvor diesen Wert noch nicht erreichten. Eine Ausnahme bilden einige ungünstig orientierte Innenecken, sowie die Nordfassaden. Ergebnis der Verschattungsstudie für den 21. März auf der mit „(C)“ bezeichnete Fläche: Der westliche, abgewinkelte Baukörper erhält im südlichen Bereich an seiner Westseite erst ab dem 2. Obergeschoss mehr als 1,5 Stunden Besonnung am Tag. Von Verschattung im 1. Obergeschoss sind Teilbereiche der einander zugewandten seitlichen Fassaden der höheren Baukörper an der Wühlingsallee betroffen. Der Innenhof ist aufgrund der nach Süden offenen Lage gut besonnt. Die nach Nordnordwest und Nord orientierten Fassaden sind in allen Geschossen verschattet.

Ergänzend zum Stichtag 21. März wurde die Verschattung am 21. April betrachtet: Dann werden auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche ab dem 1. Obergeschoss auch die Fassaden mit mehr als 1,5 Stunden am Tag besonnt, die einen Monat zuvor noch nicht diesen Wert erreichten, mit Ausnahme einiger ungünstig liegender Innenecken und der nach Nordnordwest und Norden orientierten Fassaden.

Die den Siegerentwurf des städtebaulichen und des hochbaulichen Wettbewerbs prägenden Kopfbauten, insbesondere an der Nordseite der beiden westlichen langen Baukörper, weisen Schwächen hinsichtlich der Besonnung auf. Die städtebauliche Figur soll dennoch beibehalten werden, da sie andere Vorzüge bietet. Der Straßenraum wird durch die Kopfbauten gut eingefasst. Reine Zeilenbauten, die senkrecht zur Straße angeordnet sind, wie z.B. in den 1950er Jahren üblich, sollen hier nicht entstehen. Auch eine geschlossene Straßenrandbebauung ist hier nicht gewollt (**vgl. Kap. 5.2.4**). Außerdem wird der Straßenraum durch die Lücken gut besonnt. Die nördlichen Kopfbauten schirmen die Fassaden der schlanken, mittleren Bauteile ein Stück weit von der Straße ab und schaffen Hofsituationen mit guter Aufenthaltsqualität. Deswegen wird diesen Baukörperformen der Vorzug gegeben, auch wenn dadurch einige Wohnungen an der Straßenseite entstehen, die eine gute Tageslichtversorgung von Norden (Straßenseite) erhalten und erst ab dem späteren Frühjahr durch ost- oder westorientierte Fenster ausreichend besonnt werden. Eine mangelnde Besonnung der am schlechtesten besonnten Gebäudeseiten (Kopfbauten, Nordseiten) kann im Planvollzug durch geeignete Grundrissanordnungen der Wohnungen ausgeglichen werden, indem sie z.B. nicht einseitig ausgerichtet werden und zusätzliche Aufenthaltsräume an gut besonnten Seiten entstehen. Grundsätzlich gilt, dass einseitig nach Norden ausgerichtet Wohnungen möglichst vermieden werden sollten, sie sind jedoch rechtlich nicht ausgeschlossen. In den teilweise mäßig besonnten 1. und 2. Obergeschossen bieten sich auch Maisonette-Wohnungen an. Im Rahmen der hochbaulichen Planung sind die Grundrisse hinsichtlich der Besonnung zu optimieren.

Die Unterschreitungen der Abstandsflächen sind städtebaulich erforderlich und vertretbar, da es sich um eine Planung zur Umsetzung einer besonderen städtebaulichen Idee – eine Mischform aus Straßenrand- und Zeilenbebauung – handelt, die aus zwei Wettbewerben hervorgegangen ist. Einhergehend mit den knappen Abstandsflächen sind auch die Freiflächen auf dem Boden zwischen den Gebäuden nicht allzu groß. Durch die Aufenthaltsfläche im Innenhof über dem Supermarkt werden sie jedoch gut ergänzt. Da die öffentlichen Grünflächen auf dem Autobahndeckel in der Nähe liegen, ist dieser Umstand gut vertretbar.

5.3 Fläche für den Gemeinbedarf

5.3.1 Art der Nutzung

Das Grundstück der Kindertagesstätte wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, dies entspricht der bisherigen und zukünftigen Nutzung.

Da Gemeinbedarfsflächen nicht zu den Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung gehören und dementsprechend die §§ 12 bis 14 der BauNVO nicht gelten, muss für Außenanlagen wie befestigte Hofflächen, Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Wege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO die folgende Regelung in die Verordnung aufgenommen werden, um diese Anlagen außerhalb der Baugrenzen zulassen zu können.

§ 2 Nummer 20:

„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind befestigte Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Wege sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“

5.3.2 Maß der Nutzung

Die Baugrenzen weichen nur wenig von den bisher im Bebauungsplan Schnelsen 34 festgesetzten Baugrenzen ab, das Baufenster verfügt über Abmessungen von ca. 33,5 x 60 m. An der nordwestlichen Ecke des Baufensters wird eine Aussparung wegen des vorhandenen Baumbestands vorgenommen. Die Größe des Baufensters ermöglicht, dass die Kindertagesstätte bei Bedarf erweitert oder durch einen größeren Neubau ersetzt werden kann. Deswegen wurde auch die GRZ von 0,4 gegenüber dem bislang geltenden Planrecht nicht geändert. Neu ist die Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Höchstmaß, dies entspricht dem heutigen Bestand und ist angemessen für ein Grundstück in rückwärtiger Lage inmitten eines Baublocks. Auf die Festsetzung der Bauweise wurde verzichtet, da das Baufenster über eine Länge von mehr als 50 m verfügt.

Wie in den übrigen Baugebieten gilt auch für die Gemeinbedarfsfläche eine Festsetzung zur Dachform (Flachdach) und Dachbegrünung, siehe **§ 2 Nummer 5 und 22**.

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist nur ausnahmsweise zulässig, siehe **§ 2 Nummer 19**.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehr

Für das Plangebiet wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme und eine Ergänzung zur verkehrstechnischen Stellungnahme erstellt, um zu prüfen, ob die Straßenquerschnitte und Kreuzungsbereiche für die Zukunft, insbesondere für die Mehrbelastung aufgrund der intensiveren Nutzung der Flächen im Plangebiet, ausreichend bemessen sind. In der Ergänzung zur verkehrstechnischen Stellungnahme wurden im Nachgang des Arbeitskreises 1 und aufbauend auf der verkehrstechnischen Stellungnahme drei weitere Knotenpunkte untersucht. Außerdem wurde für den Knotenpunkt Frohmestraße/Wählingsallee Verkehrszahlen aus einer neueren Zählung aus 2023 verwendet.

In der Stellungnahme wird das Plangebiet in drei Abschnitte von Nord nach Süd aufgeteilt: Plangebiet Nord (nördlich Frohmestraße), Plangebiet Mitte (südlich Wählingsallee bis einschließlich der Fläche für Gemeinbedarf und Plangebiet Süd (Zeilenbauten südlich der Fläche für Gemeinbedarf). Das Verkehrsaufkommen aus den jeweiligen Abschnitten wird anhand der baulichen Dichte, die der Bebauungsplan ermöglicht, prognostiziert. Dabei wird nicht nur die zukünftige Anzahl der Bewohner überschlägig ermittelt und deren Fahrten mit dem eigenen PKW abgeschätzt, sondern ebenso das Verkehrsaufkommen aus den Nutzungen Einzelhandel, Büro, Gastronomie und Kindertagesstätte prognostiziert.

Die Prognose ergibt bei vollständiger Ausnutzung des neuen Planrechts mit 3.920 Fahrten/ Tag eine deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber dem bisherigen Stand von 1.340 Fahrten/ Tag.

Des Weiteren wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen für die Spitzenstunden am Morgen (7.00 bis 8.00 Uhr) mit rund 65 Fahrten / Stunde und am Nachmittag (17.00 bis 18.00 Uhr) mit rund 170 Fahrten / Stunde prognostiziert. Im nächsten Schritt wird die Verteilung des Verkehrsaufkommens anhand der straßenräumlichen Zusammenhänge im näheren Umfeld und der geplanten Nutzungen ermittelt und folgende Knotenpunkte näher untersucht:

- Frohmestraße / Wählingsallee (verkehrstechnische Stellungnahme)
- Schleswiger Damm / Frohmestraße (Ergänzung zur verkehrstechnischen Stellungnahme)
- Frohmestraße / Oldesloer Straße (Ergänzung zur verkehrstechnischen Stellungnahme)
- Holsteiner Chaussee / Wählingsallee (Ergänzung zur verkehrstechnischen Stellungnahme)

Die Ergebnisse der Kapazitätsnachweise für die Knotenpunkte zeigen, dass eine leistungsgerechte Erschließung des Plangebiets mit den geplanten Nutzungen über das vorhandene Straßennetz sowohl in der Morgen- als auch in der Nachmittagsspitze gegeben ist. Dies ist u.a. auf den erst kürzlich (2019) erfolgten Ausbau der Kreuzung Frohmestraße / Wählingsallee zurückzuführen.

Außerdem wurden in der verkehrstechnischen Stellungnahme die Möglichkeiten für Grundstückszufahrten untersucht. Dies ist insbesondere für die geplanten Neubauten im MU 4-Gebiet von Bedeutung. Für den Kreuzungsbereich Wählingsallee / Frohmestraße werden Gehwegüberfahrten nicht zugelassen (siehe Planzeichnung).

Unabhängig von der verkehrstechnischen Stellungnahme, die sich im Wesentlichen mit der Belastung der Straßen bzw. des Knotenpunkts beschäftigt und dort keinen Änderungsbedarf sieht, setzt der Bebauungsplan an einigen Stellen die Verbreiterung von Straßenverkehrsflächen fest, um für Fußgänger und Radfahrer bessere Bedingungen zu schaffen.

Frohmestraße: Der öffentliche Straßenraum soll an der Nordostseite um ca. 2,50 m verbreitert werden um die Fahrbahn auf 6,50 m (Busverkehr) zu erweitern und die Nebenflächen (Fußweg, Radweg, Parkstände) um- und ausbauen zu können. In der Einkaufsstraße ist reger Fußgänger- und Radfahrverkehr, die heutigen Flächen sind zu knapp bemessen, so ist nur teilweise ein schmaler Radweg vorhanden.

Wählingsallee / Frohmestraße: An der Südseite ist eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um 1 m notwendig, um den Gehweg zu verbreitern. Der Ausbau der Kreuzung im Jahr 2019 ging zu Lasten der Gehwegflächen. Im Zuge der Überplanung und der geplanten neuen Bebauung des angrenzenden urbanen Gebiets (MU 4) soll die Situation für Fußgänger verbessert werden.

Jungborn: Im nördlichen Abschnitt, vor den Grundstücken Frohmestraße 50 und Jungborn 2, um 1,80 m verbreitert werden. Dies ist notwendig, um das zukünftige Verkehrsaufkommen abwickeln zu können und einen angemessen breiten Gehweg anzulegen. Die Anlieferung für den geplanten Supermarkt und die Zufahrt zur Tiefgarage für Kunden und Bewohner soll über den nördlichen Abschnitt der Straße Jungborn erfolgen. Im weiteren Verlauf Richtung Süden soll der Gehweg zukünftig eine Regelbreite von 2,65 m erhalten. Dafür sind Verbreiterungen der Straßenverkehrsfläche von 1,40 m vor dem WA 4-Gebiet, bis auf 80 cm südlich des WA 6-Gebiets, notwendig.

Wählingsweg: An der Bushaltestelle ist eine Regelbreite des Gehwegs von 3,50 m erforderlich, vorhanden sind jedoch nur 3 m. Deswegen wird ein Streifen von 50 cm Breite zusätzlich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Meddenwarf: Auch hier soll zukünftig ein Gehweg mit einer Regelbreite von 2,65 m angelegt werden. Der vorhandene Gehweg hat Breitenmaße von 1,50 bis 1,70 m, sodass ein Streifen von 1,20 m Breite zusätzlich als Straßenverkehrsfläche benötigt wird.

5.4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen

Grundsätzlich müssen die Stellplätze für Bewohner und gewerbliche Nutzer auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Wohngebäude wurde aufgehoben. Gleichwohl ist ein Bauherr aufgefordert, den Bedarf an Stellplätzen, den sein Bauvorhaben erzeugt, herzustellen. Auch besteht die Möglichkeit diesen Bedarf durch für das Vorhaben geeignete Maßnahmen weiter zu reduzieren. Obwohl gemäß Bauprüf-dienst 2022-2 "Mobilitätsnachweis" in der äußeren Stadt gelegen, profitiert der nördliche Teil des Plangebiets von einer besonderen Lagegunst mit Lauflängen von weniger als 300 m zur nächsten Haltestelle der Metrobuslinie, die eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs ermöglicht.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine deutliche Verdichtung der Bebauung, deswegen kommt den verbleibenden privaten Freiflächen bei einer neuen Bebauung eine besondere Bedeutung zu. Neben Gärten wird Platz für Zuwegungen, zum Abstellen von Fahrrädern, für Abfallbehälterstandplätze und private Kinderspielflächen benötigt. Aufgrund der Flächenknappheit dürfen Kfz-Stellplätze in den urbanen Gebieten sowie im WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf nur in Tiefgaragen untergebracht werden.

Tiefgaragen dürfen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen, damit in den rückwärtigen Gärten keine sichtbaren Aufkantungungen oder deutlich wahrnehmbare Höhenversprünge entstehen. Durch derartige Maßnahmen wäre die Freiraumgestaltung beeinträchtigt. Das Ziel ist, die Unterbauungen in die Hochbau- und Freiflächenplanung so zu integrieren, dass sie von einem Betrachter nicht bemerkt werden.

Für die urbanen Gebiete und die Gemeinbedarfsfläche wird eine Ausnahmeregelung zu Gunsten einzelner oberirdischer Stellplätze des Wirtschaftsverkehrs formuliert, um betriebliche Abläufe der Gewerbetreibenden bzw. der Kita, zu gewährleisten. Die Bebauung im mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet wird von der Tiefgaragenregelung ausgenommen, da dies dem festgesetzten Erhaltungsbereich widerspricht und nur eine geringe Verdichtung mit zusätzlichen Wohnungen zu erwarten ist.

§ 2 Nummer 19:

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 8, in den urbanen Gebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen dürfen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen. Ausnahmsweise sind in den urbanen Gebieten sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf einzelne oberirdische Stellplätze des Wirtschaftsverkehrs in rückwärtiger Lage zulässig, sofern die Gartengestaltung nicht beeinträchtigt werden.“

Da Tiefgaragen größere Bautiefen erfordern, sollen sie in bestimmten Baugebieten auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können, soweit der Schutz von Bäumen dem nicht entgegensteht und die 50 %-Regelung des § 19 Absatz 4 BauNVO nicht überschritten wird.

Durch zusätzliche Unterbauungen wird in die Schutzgüter Boden und insbesondere in den Wasserhaushalt eingegriffen. Deswegen wird die Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen in Baugebieten, in denen die überbaubaren Flächen sehr großzügig gefasst sind (WA 4, WA 5) und dort, wo die Grundstücke im Verhältnis zur überbaubaren Fläche sehr klein sind (MU 1, WA 3, WA 8), nicht zugelassen.

Zum Schutz des Wasserhaushalts ist die Regelung des § 19 Absatz 4 BauNVO, wonach die GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden darf, strikt einzuhalten. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO.

§ 2 Nummer 21:

„In den urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5 und WA 8 sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In dem urbanen Gebiet MU 4 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 6 und WA 7 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern durch Anlage und Bau der Tiefgarage der Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltender Bäume nicht beeinträchtigt wird.

In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um mehr als 50 v.H. durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, unzulässig.“

Im MU 1 bis MU 3, WA 3 und WA 8 sind die Grundstücke recht klein, deswegen sind Tiefgaragen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die wenigen Flächen außerhalb der Baugrenzen sollen nicht unterbaut werden, um noch genug offenen Boden auf dem Grundstück zu erhalten. Im WA 4 und WA 5 sind die Baufenster sehr groß, sodass Tiefgaragen innerhalb der Baugrenzen Platz finden.

Die Bodenverhältnisse in den übrigen Baugebieten lassen Versickerungsmöglichkeiten erwarten, teils durch gutes oder zumindest eingeschränktes Versickerungspotenzial, teils durch größere Grundstücke bedingt, sodass sich eine zusätzliche Unterbauung über die oberirdischen Baugrenzen hinaus nicht wesentlich auf den Wasserhaushalt auswirken dürfte.

Aufgrund der hohen baulichen Dichte und dem dort vorgesehenen großflächigen Vollsortimenter stellt das Baugebiet MU 4 einen Sonderfall dar. Dort werden Kundenparkplätze, Kellerräume und Stellplätze für die Bewohner benötigt. Ohne eine großzügige Unterbauung wäre dies nicht möglich.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Bau von KFZ-Stellplätzen reduziert werden sollte. Das Plangebiet ist insbesondere im nördlichen Teil sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Für gewerbliche Nutzungen, die nach wie vor einen Stellplatznachweis führen müssen, sei auf die Möglichkeit von Job-Tickets hingewiesen.

Die Festsetzung zur Erdüberdeckung, Bepflanzung etc. findet sich in **§ 2 Nummer 23**, Begründung siehe **Kap. 5.12.3**.

5.4.3 Tiefgarage und Anlieferung im MU 4-Gebiet

Sowohl die Wohnnutzung (ca. 180 Wohneinheiten) als auch der geplante großflächige Vollsortimenter erfordern eine größere Anzahl an Stellplätzen, die in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden sollen. Bereits vor der Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs wurden die Möglichkeiten für Grundstückszufahrten in einer Zuwegungsprüfung (Juli

2020) näher betrachtet. Im Kreuzungsbereich Frohmestraße / Wählingsallee und direkt daran angrenzend sind keine privaten Grundstückseinfahrten möglich. Deswegen soll die Zufahrt zur Tiefgarage über die Straße Jungborn erfolgen, die im nördlichen Bereich entsprechend verbreitert werden muss. Die Zufahrt wird am südlichen Ende in das Gebäude integriert. Die Tiefgaragenausfahrt ist an der Wählingsallee vorgesehen, in ausreichender Entfernung von der Kreuzung. Aus Lärmschutzgründen wird die Ausfahrt in einen 1-geschossigen Zwischenbau integriert.

Die Anlieferung für den Supermarkt erfolgt ebenfalls über die Straße Jungborn, da der nördlich angrenzende Kreuzungsbereich dies nicht zulässt.

In einer Kurzstellungnahme zur verkehrlichen Erschließung (Mai 2025) wurden zeichnerisch mittels Schleppkurven Vorgaben für die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sowie für die Anlieferung durch Lkw erarbeitet. Ferner wurde die Einfahrtssituation von der Frohmestraße in die Straße Jungborn geprüft, da der Jungborn recht schmal ist. Der Bebauungsplan sieht eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche des Jungborn um 1,80 m vor dem MU 4-Gebiet vor, sodass sich eine Fahrbahnbreite von 6 m ergibt. Auf der Frohmestraße muss die Möglichkeit zum Linksabbiegen für aus Richtung Westen anführende Lkw verbessert werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage und zur Anlieferung erhalten eine 7,50 m breite gemeinsame Gehwegüberfahrt. Die Fahrbahn der Anlieferung benötigt eine Breite von rund 5 m damit sie auch von Lkw > 7,5 t befahren werden kann. Sie wird an der südlichen Gebäudewand platziert, sodass neben der Fahrbahn ein Abstandsstreifen von ca. 2,50 m Breite bis zum Nachbargrundstück verbleibt. Die Lieferfahrzeuge durchqueren den Baublock in einer eigens für sie geplanten Fahrgasse auf Erdgeschossniveau, sodass der Anliefervorgang unter Dach stattfinden kann. Die Ausfahrt erfolgt auf die Wählingsallee in ca. 40 m Entfernung zur Kreuzung.

Die Zufahrt zur Tiefgarage für Bewohner- und Kundenfahrzeuge sowie kleinere Lieferwagen erfolgt im Gebäude, sodass der Fahrzeuglärm abgeschirmt wird. Die Ausfahrt an der Wählingsallee muss ebenfalls eingehaust werden, aus Lärmschutzgründen.

Die schalltechnischen Auswirkungen durch den Lieferverkehr und durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage wurden in einer schalltechnischen Beratung untersucht, siehe Kap. 5.9.2.

5.4.4 Geh- und Fahrrecht für Radfahrende / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

In der Planzeichnung sind ein Geh- und Fahrrecht („GF“) sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht („GFL“) eingetragen.

Das Grundstück der Kindertagesstätte ist bisher schon über einen Fußweg von der Wählingsallee aus erreichbar, der Bebauungsplan Schnelsen 34 setzte bereits ein Gehrecht fest. Diese Regelung soll beibehalten werden, deswegen wird ein Geh- und Fahrrecht für Radfahrende mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die gesamte Fläche beidseitig des eingezeichneten Geh- und Fahrrechts für den Aufenthalt und Durchgang von Fußgängern und Radfahrern hergerichtet wird.

Vor Kurzem ist ein Technikhaus der Telekom zur Glasfaserversorgung auf dem rückwärtig gelegenen Grundstück Frohmestraße 45 erstellt worden. Entsprechend wurde eine Fläche von ca. 280 m² (Flurstück 9719 und für einen Teil des Flurstücks 9731) als Versorgungsfläche für die Vermittlungstechnik der Telekom festgesetzt. Zur Sicherung der Erschließung ist in der Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über einen sogenannten Pfeifenstiel festgesetzt.

§ 2 Nummer 15:

„Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Weg für Fuß- und Radverkehr anzulegen und im Sinne des § 25 HWG verkehrssicher zu unterhalten (einschließlich Entwässerung und Beleuchtung).

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Telekom zu verlangen, eine Zufahrt anzulegen, die Zufahrt zu benutzen sowie unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden.

Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden.“

5.5 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Die beiden nördlichen Grundstücke an der Straße Meddenwarf (Flurstücke 5037 und 5326) werden im rückwärtigen Bereich mit einem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen belegt. Durch das Anbauverbot in einem Streifen von 40 m ab der Bundesautobahn sind diese Flächen nicht bebaubar; sie weisen daher einen großen Bestand an Bäumen und Sträuchern auf und sind zudem lärmbelastet. Durch die Festsetzung soll dafür gesorgt werden, dass auch bauliche Anlagen wie z.B. Garagen, offene Stellplätze, Terrassen und Gartenhäuschen ausgeschlossen sind. Die Festsetzung dient dem Schutz des Baum- und Strauchbestands, der für Brutvögel und Fledermäuse von großer Bedeutung ist, siehe **Kap. 5.12.5**.

Im urbanen Gebiet MU 4 wird zum Schutz der Nachbarschaft am Jungborn ein Streifen von 3,5 m Breite mit einem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt. Auf diese Weise sollen bauliche Nutzungen, die außerhalb der Baugrenzen zulässig wären und Störungen, wie z.B. Lärm verursachen, ausgeschlossen werden. Dies gilt ebenso für den 2,50 m breiten Abstandsstreifen neben der Einfahrt zur Anlieferung.

Ein weiterer Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen erfolgt für einen Streifen von ca. 5 – 7,5 m Breite im WA 5 an der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Grundstücke Jungborn 4 bis 16. Das Baufenster ragt bei diesen Grundstücken weit in die Tiefe hinein, deswegen soll die verbleibende Fläche von einer intensiven Nutzung und Versiegelung freigehalten werden. Die Festsetzung dient auch dem Schutz des Baum- und Strauchbestands, der auf dem Gelände der Kindertagesstätte entlang der Grundstücksgrenze vorhanden ist.

5.6 Ver- und Entsorgungsflächen

5.6.1 Fläche für die Abwasserbeseitigung

An der Kehre der Straße Meddenwarf ist auf einem ca. 100 m² großen Grundstück (Flurstück 7398) in einem 1-geschossigen Gebäude ein Schmutzwasserpumpwerk der Hamburger Stadtentwässerung vorhanden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dem Umriss des Bestandsgebäudes entsprechend festgesetzt. Auf die Festsetzung einer GRZ kann aufgrund der geringen Größe und der Nutzung verzichtet werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird bestandsentsprechend festgesetzt.

5.6.2 Versorgungsfläche (Telekommunikation)

Nördlich des Telekom-Gebäudes, rückwärtig auf dem Grundstück Frohmestraße 45, besteht seit Kurzem ein 1-geschossiges Gebäude in dem Vermittlungstechnik für das Glasfasernetz untergebracht wurde. Mit Abmessungen von ca. 6,40 m x 9,50 m und einer Höhe von ca. 3,50 m fällt das Gebäude nicht mehr unter die Nebenanlagen gem. § 14 Absatz 1a, die innerhalb der Baugebiete nach §§ 2 bis 11 BauNVO zulässig sind. Deswegen erfolgt für eine Fläche von ca. 280 m² (Flurstück 9719 und für einen Teil des Flurstücks 9731) eine Festsetzung als Versorgungsfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dem Umriss des Bestandsgebäudes entsprechend festgesetzt. Auf die Festsetzung einer GRZ kann aufgrund der geringen Größe und der Nutzung verzichtet werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird bestandsentsprechend festgesetzt.

5.7 Erhaltungsbereich

Für den vorderen Bereich der Grundstücke Meddenwarf 6-16 (Flurstücke 5334, 8497, 8496, 8494, 9065, 5037, 5326) wird ein städtebaulicher Erhaltungsbereich gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 festgesetzt.

Der Erhaltungsbereich zeugt von der Entwicklung des Dorfes und heutigen Stadtteils Schnelsen als Vorort der Stadt Hamburg.

Die überwiegend mit Putzfassaden ausgeführte Bebauung veranschaulicht die Wohnbedürfnisse einer zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstehenden neuen bürgerlichen Mittelschicht. Es handelt sich um ein zusammenhängend erhaltenes Ensemble von sechs unterschiedlichen Einzelgebäuden. Die Einfamilienhäuser aus der Zeit um 1900 verfügen über Dachformen und typische Gestaltelemente des Jugend- sowie des Heimat- und Reformstils.

Der Erhaltungsbereich dient der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets, die sich aus der historischen Bebauungsstruktur, der architektonischen Gestaltung und der räumlichen Anordnung der Gebäude ergibt. Maßgeblich prägend für das Gebiet ist die regelmäßige Abfolge meist freistehender Wohnhäuser aus der Zeit um 1910 bis 1930, deren Maßstäblichkeit, Dachformen und Fassadengliederungen eine einheitliche und ortsbildprägende Gestaltqualität erzeugen.

Die kompakten Baukörper mit ausgebauten Dachgeschossen und variierenden, aber harmonisch aufeinander abgestimmten Dachformen (Sattel-, Walm- und Mansarddächer) prägen das historische Erscheinungsbild in besonderem Maße. Ihre Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhen sowie die plastische Ausbildung von Giebeln, Seitenrisaliten und Vorbauten sind erhaltenswert und zeigen Gestaltelemente des Jugendstils, des Heimatstils und der Reformarchitektur, die für die Bauzeit typisch sind und sich in den Gebäuden des Erhaltungsbereichs in charakteristischer Weise wiederfinden.

Die Fassadengestaltung mit ihren größtenteils symmetrischen Fensterachsen, den bauzeittyppischen Öffnungsformaten, Gesimsen, Lisenen und Fachwerkanklängen trägt wesentlich zur gestalterischen Einheit des Ensembles bei. Ebenso prägend ist die Materialität: helle, verputzte Fassaden in Verbindung mit Tonziegeldächern und teilweise abgesetzten Fachwerk bilden eine typische Farb- und Materialkombination, die das historische Gesamtbild maßgeblich bestimmt.

Darüber hinaus kommt der Einheit von Gebäude, Vorgarten und Straßenraum eine besondere Bedeutung zu. Die Vorgärten mit ihren niedrigen Einfriedungen und gärtnerischen Gestaltung schaffen einen klaren Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum und tragen ent-

scheidend zur maßstäblichen Einbindung der Gebäude in den Straßenraum bei. Die vorhandenen Einfriedungen stammen zwar nicht aus der Erbauungszeit, fügen sich jedoch in ihrer Höhe, Materialität und Gestaltung harmonisch in das Straßenbild ein und prägen den räumlichen Gesamteindruck wesentlich mit. Diese Beziehung von Baukörper, Vorgarten und Straßenraum ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Eigenart und daher zu bewahren.

5.7.1 Schutzzweck

Der Schutzzweck des Erhaltungsbereichs umfasst daher insbesondere die offene, freistehende Bauweise, die regelmäßigen Baufluchten und Gebäudeabstände, die klare Grundstücks- und Parzellenstruktur sowie die charakteristischen Vorgartenbereiche mit niedrigen Einfriedungen, Zuwegungen und Begrünungen. Diese Elemente prägen den Rhythmus, die Maßstäblichkeit und den Charakter des Quartiers. Im Falle der Abgabe der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenerweiterungsflächen ist bei der Neuerrichtung bzw. Neugestaltung von Einfriedungen, Zuwegungen und Vorgärten im Rahmen der Genehmigung von Vorhaben diesem Schutzzweck gebührend Rechnung zu tragen.

Schützenswert sind zudem die Gebäudeformen und Baukörperproportionen, insbesondere die kompakten, ein- bis eineinhalbgeschossigen Baukörper mit ihren harmonischen Proportionen, die Trauf- und Firsthöhen sowie die charakteristischen Dachformen (Sattel-, Walm- und Mansarddächer). Der Schutz erstreckt sich auch auf Giebel, Erker, Vorbauten und sonstige plastische Gebäudeelemente wie Seitenrisalite, die die historische Dach- und Fassadenlandschaft prägen.

Die Fassadengestaltung und architektonischen Details, insbesondere die symmetrische Gliederung, Fensterachsen, Putz- und Fachwerkstrukturen, Lisenen, Gesimse, Faschen, Zierbänder, Erker, Loggien und bauzeittypischen Öffnungsformate sind ebenfalls schützenswert. Der Erhaltung dieser Elemente ist wesentlich für die Wahrung der Gestaltqualität des Quartiers. Hierzu gehört ebenfalls die Materialität und Farbgebung der Fassade, insbesondere die hell verputzten Fassaden in Kombination mit den Dacheindeckungen mit Dachziegeln sowie Fensterrahmen, Fachwerk- oder Gliederungselementen. Veränderungen von Materialien oder Farbtönen sind nur zulässig, wenn sie sich in das Erscheinungsbild einfügen und dieses nicht beeinträchtigen.

Insgesamt zielt der Schutzzweck darauf ab, die charakteristische Dachlandschaft, die historische Fassaden- und Baukörpergestaltung sowie die räumliche Gliederung des Straßenraums als zusammenhängendes städtebauliches Ensemble zu sichern. Unerwünschte bauliche Veränderungen, insbesondere solche, die Maßstab, Proportion, Materialität oder Farbgebung beeinträchtigen, sollen vermieden werden. Der Erhaltungsbereich dient somit der dauerhaften Sicherung eines ortsbildprägenden und kulturhistorisch wertvollen Quartiers, das einen wichtigen Beitrag zur Identität und Geschichtlichkeit des Stadtteils leistet.

Auch bauliche Änderungen oder Zubauten im rückwärtigen Bereich, der größtenteils durch spätere An- und Verbindungsbauten bereits überformt ist, haben sich – unter Verweis auf das Schutzziel der Erhaltungsverordnung – in die bestehende Dachlandschaft einzufügen, sofern diese straßenseitig wahrnehmbar sind. Für die als Erhaltungsbereich bezeichneten Gebiete treffen die in § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründe zu.

§ 2 Nummer 14:

„In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des BauGB als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung, oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.“

Auch auf den Grundstücken Frohmestraße 41 (Flurstück 986), 49 (Flurstück 972), 52 (Flurstück 2253), 50 (Flurstück 2252) sowie Wählingsallee 1 (Flurstück 2249) und 9 (Flurstück 2246) bestehen entsprechende schützenswerte Gebäude. Für diese Grundstücke wird auf die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches verzichtet. Einerseits befinden sich alle benannten Gebäude innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Hier soll zugunsten der angestrebten Zentrumsentwicklung mit Einzelhandelsflächen in den Erdgeschossen auf einen Erhalt verzichtet werden. Andererseits handelt es sich um Einzelgebäude zwischen bereits überformten Nachbarbebauungen (eine Ausnahme bilden die Frohmestraße 50 und 52). Ein zusammenhängendes Ensemble ist trotz erhaltenswertem Einzelgebäude nicht abzulesen.

5.8 Gestalterische Festsetzungen

Für alle Neubauten, mit Ausnahme von Nebengebäuden gilt die folgende Festsetzung über die Dachform.

§ 2 Nummer 5:

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 8, in den urbanen Gebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur Gebäude mit Flachdächern (Neigung bis höchstens 10 Grad) und mit umlaufender waagerechter Attika zulässig. Davon ausgenommen sind Nebengebäude.“

Im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Dachbegrünung kann ein Regenwasserspeichervolumen auf den Dächern geschaffen werden (siehe **Kap. 5.10**); dafür ist eine umlaufende Attika notwendig. Aus gestalterischen Gründen sollen die oberen Abschlüsse der Außenwände (Attika) waagerecht verlaufen. Die Festsetzung zur Dachbegrünung findet sich in **§ 2 Nummer 22**, Begründung siehe **Kap. 5.12.3**.

Die Festsetzung dient dem Wasserhaushalt und dem Klimaschutz. Davon ausgenommen wird nur das mit WA 1 bezeichnete allgemeine Wohngebiet an der Straße Meddenwarf. Aufgrund des städtebaulichen Erhaltungsbereichs und der vorhandenen Dachformen wäre die Festsetzung dort widersprüchlich. Sollten rückwärtig weitere Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen, fügen sich Gebäude mit gleicher oder ähnlicher Dachform besser ein.

Hinweis: Durch die Festsetzung in § 2 Nummer 5 sind keine Dachgeschosse möglich, stattdessen aber Staffelgeschosse (sofern sie nicht wie im WA 4 und WA 5 ausgeschlossen sind).

§ 2 Nummer 8:

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 und in den urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind die dem seitlichen Grenzabstand zugewandten Fassaden über die drei unteren Vollgeschosse ohne Vor- oder Rücksprünge senkrecht hochzuführen.“

Bei 4-geschossigen Gebäuden in offener Bauweise auf schmalen Grundstücken ist mit Abtreppungen an den seitlichen Außenwänden zu rechnen, um geringere Abstandsflächen zu erzielen. Aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf die Straßenansicht sind derartige Abtreppungen nicht gewollt. Die seitlichen Außenwände der drei unteren Vollgeschosse (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss) sind in einem Zug senkrecht hochzuführen. Oberhalb des 2. Obergeschosses können Rücksprünge angeordnet werden.

§ 2 Nummer 11:

„In dem urbanen Gebiet MU 4

- darf die festgesetzte Auskragung höchstens drei Vollgeschosse umfassen,*
- dürfen höchstens 60 vom Hundert von der Gesamtlänge der Auskragung als Erker ausgebildet werden,*
- müssen mindestens 30 vom Hundert von der Gesamtlänge der Auskragung als Balkone oder Loggien ausgebildet werden,*
- sind an den in der Planzeichnung mit „(A)“ gekennzeichneten Stellen für die Wohnungen in den Obergeschossen Eckbalkone anzuordnen,*
- ist an den der Wählingsallee und der Frohmestraße zugewandten Fassaden eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Erker unzulässig,*
- dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch technisch notwendige Aufbauten um höchstens 1,50 m überschritten werden,*
- dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch Solaranlagen ausnahmsweise überschritten werden,*
- müssen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen und technische Aufbauten einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Dachrand einhalten.“*

Die Ausbildung der östlichen Fassade ist von weit her über die Grünanlage auf dem Autobahn-deckel sichtbar. Der im Hochbauentwurf über drei Vollgeschosse vorgesehene Wechsel von geschlossenen Erkern und offenen Balkonen bzw. Loggien trägt wesentlich zur Gliederung und Gestaltung des ca. 25 m hohen Baukörpers bei. In der Planzeichnung ist die Auskragung festgesetzt, ebenso wie die lichte Höhe von mindestens 5 m unterhalb der Auskragung. Die Festsetzung sichert die städtebauliche Qualität des Siegerentwurfs und lässt Spielraum für die Verteilung der Erker und Balkone.

Um den hochbaulichen Wettbewerbsentwurf, welcher sich durch Eckbalkone auszeichnet, zu sichern, wird die Ausbildung von Eckbalkonen an den Kopfbauten festgesetzt und eine Überschreitung der Baugrenzen an der Wählingsallee und der Frohmestraße durch weitere Balkone oder Erker ausgeschlossen. Kleinere Balkone oder Erker von geringem Ausmaß könnten

sonst als untergeordnete Bauteile eingestuft werden und wären ohne diese Festsetzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den Straßenseiten zulässig.

Technische Aufbauten und Solaranlagen können das städtebauliche Bild prägen, deshalb wird ein Mindestabstand zum Dachrand (Außenkante der Attika) festgelegt und die Höhe von technischen Dachaufbauten beschränkt, um ein einheitliches, nicht störendes Erscheinungsbild zu sichern. Da Solaranlagen einen Beitrag zur Energieversorgung leisten, dürfen sie ausnahmsweise die festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten.

§ 2 Nummer 12:

„In den urbanen Gebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die Brüstung des zweiten Vollgeschosses nicht überschreiten.“

Um das Ortsbild nicht durch übermäßige Werbeanlagen gestalterisch zu beeinträchtigen, werden diese auf die ansässigen Betriebe und in ihrer Höhe beschränkt.

§ 2 Nummer 24:

„In den Baugebieten sind Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und mit Gehölzen in einer Mindestbreite von 60 cm einzugrünen.“

Mülltrennung führt zu erheblichem Flächenbedarf für die bereitzustellenden Sammelbehälter. Die Regelungen des Bebauungsplans erlauben eine dichte Bebauung, im Wesentlichen aus Mehrfamilienhäusern, mit entsprechendem Bedarf. Um negative Einflüsse auf das Wohnumfeld und den öffentlichen Straßenraum durch offene Standplätze für Müllboxen bzw. Müllbehälter zu vermeiden, sollen sie entweder in das Gebäude integriert oder begrünt werden.

5.9 Technischer Umweltschutz und Klimabelange

5.9.1 Altlasten

Im Plangebiet liegen zwei Flächen, die in Bezug auf Altlasten näher betrachtet wurden. Kennzeichnungen der Flächen in der Planzeichnung sind nicht erforderlich.

Überprüfung der Projektfläche Jungborn 16a: In den Grundkarten ist die Kita erstmalig 1980 mit der Bezeichnung Kinderheim verzeichnet. Vor 1980 ist die Fläche unbebaut. Die für den Grundstücksbereich zur Verfügung stehenden Sondierbohrungen (5 Stück) belegen, dass im Grundstücksbereich ursprünglich zwischen 0,5 und 1,5 m Mächtigkeit Mutterboden ansteht, der von Sanden unterlagert wird. Aus den Grundkarten, Altbohrungen und Luftbildern ergeben sich insgesamt keine Hinweise auf altlastenrelevante Nutzungen in der Vergangenheit, so dass für das Grundstück im Rahmen der B-Planbearbeitung kein Untersuchungsbedarf besteht und keine textliche Erläuterung im Umweltbericht erforderlich ist.

Wählingsallee 1 - Fläche 6044-146/00: Nach den Ergebnissen einer in 2001 durchgeführten Historischen Erkundung (HE) wurde auf dem Grundstück Wählingsallee 1 von 1928 bis 1992 eine Druckerei betrieben, wobei sich die Druckmaschinen in dem Gebäude im hinteren/südlichen Grundstückteil neben der Garage befanden. Aufgrund der geringen Betriebsgröße (1 bis 2 Druckmaschinen) und der Lage in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet mit geringer Grundwasserempfindlichkeit, stellt der Standort nur eine geringfügige potentielle Umweltgefährdung dar und ist im Altlastenhinweiskataster als erledigt eingestuft.

Punktuelle betriebsbedingte Verunreinigungen sind jedoch nicht auszuschließen, so dass zur Beurteilung potenzieller Entsorgungsmehrkosten im Vorfeld von Bauarbeiten Bodenuntersuchungen durchgeführt werden sollten.

5.9.2 Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung (STU) auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs angefertigt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleisten zu können. In der STU wird der Straßenverkehrslärm untersucht. Zusätzlich erfolgte eine schalltechnische Beratung für die Planung der Anlieferung und Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten in dem mit MU 4 bezeichneten urbanen Gebiet. Für Untersuchungsbedarfe von Gewerbelärm besteht kein Anlass, da keine größeren Betriebe im Plangebiet vorhanden sind.

In der STU wurde die Lärmbelastung der überplanten Flächen durch Straßenverkehrslärm ermittelt und planerische Vorgaben zur Bewältigung der Lärmproblematik erarbeitet. Die Lärmfestsetzungen sind bei Neubauten und wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden einzuhalten.

Für die maßgeblichen Straßen Wählingsallee und Frohmestraße wurde eine Zählung aus dem Jahr 2023 zu Grunde gelegt. Die Zählergebnisse wurden mit 20 % Aufschlag zu einem Prognose-DTV 2035 für die Planung hochgerechnet. Das Vorgehen wurde mit dem Amt Verkehr der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende (BVM) abgestimmt. Auch die Ansätze für die übrigen Straßen wurden mit dem Amt Verkehr abgestimmt.

Die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) betragen für urbane Gebiete 64 dB(A) für den Tag und 54 dB(A) für die Nacht und für allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) für den Tag und 49 dB(A) für die Nacht.

MU 1 bis MU 4: An den der Straße zugewandten Fassaden werden in den urbanen Gebieten beidseitig der Kreuzung Frohmestraße / Wählingsallee tagsüber Lärmpegel von bis zu 68 dB(A) und nachts von bis zu 60 dB(A) in den Obergeschossen erreicht. Zusätzlich zur „allgemeinen Lärmschutzklausel“ wird hier für die Grundstücke Frohmestraße Nr. 43 bis 53 sowie Wählingsallee Nr. 1 bis 5 die „Außenbereichsklausel“ (in der Planzeichnung mit „(D)“ gekennzeichnet) aufgrund der Lärmpegel im Tagzeitraum von 65 dB(A) und mehr, festgesetzt.

Entsprechend der Entfernung zur Kreuzung nehmen die Lärmpegel in beiden Straßenzügen ab, betragen aber immer noch 62 bis 64 dB(A) tags und 56 bis 58 dB(A) nachts. Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel für den Nachtzeitraum wurden auch für die Ostseite des MU 4-Gebiets errechnet. Für alle urbanen Gebiete wird die „allgemeine Lärmschutzklausel“ festgesetzt, nach der die Wohn- und Schlafräume vorzugsweise der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen sind. Die lärmabgewandten Seiten sind in den urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3 die Nordostseiten der Gebäude sowie die Südost- und Nordwestseiten in einiger Entfernung von der Frohmestraße, mit Ausnahme der zum A 7-Deckel ausgerichteten Gebäudeseite im MU 3. Lärmabgewandt sind im urbanen Gebiet MU 4 die von der Frohmestraße / Wählingsallee und der Straße Jungborn abgewandten Gebäudeseiten.

WA 1: An den Nordost- und Nordwestseiten der Gebäude werden die nach der 16. BImSchV zulässigen Lärmpegel für den Tagzeitraum mit bis zu 60 dB(A) und mit bis zu 55 dB(A) für den Nachtzeitraum, überschritten. Zwar wird für einen Teil der Gebäude ein Erhaltungsbereich festgesetzt, dennoch sind einzelne Baumaßnahmen nicht auszuschließen und Neubauten an einigen Stellen möglich. Deswegen wird für das WA 1-Gebiet die „allgemeine Lärmschutzklausel“ festgesetzt. Die lärmabgewandte Seite ist im Wesentlichen die Südwestseite der Gebäude. Ob weitere Gebäudeseiten als lärmabgewandt qualifiziert werden können, hängt von der Entwicklung der Nachbarbebauung ab.

WA 2: Die Nordost- und Nordwestseite der rückwärtigen Bebauung sind dem Lärm des Schleswiger Damms und der Autobahnauffahrt ausgesetzt; bei den Baukörpern auf dem Flurstück 9483 sind die Nord- und Ostseiten betroffen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für die Nacht werden überschritten; leichte Überschreitungen der Grenzwerte für den Tag sind nur im östlichen Bereich ermittelt worden. Der ca. 45 m lange Riegel auf dem Flurstück 8465 ermöglicht eine lärmabgewandte Südwestseite. Für das WA 2-Gebiet gilt die „allgemeine Lärmschutzklausel“, die Grundrisse sollen entsprechend ausgerichtet werden. Die lärmabgewandte Seite ist nur die West- bzw. Südwestseite der Gebäude.

WA 3: An den der Wählingsallee und dem Wählingsweg zugewandten Fassaden werden tagsüber Lärmpegel von bis zu 65 dB(A) tags und von bis zu 58 dB(A) nachts in den Obergeschossen erreicht. Diese Werte liegen oberhalb der Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts). Auch im Wählingsweg erreichen die errechneten Lärmpegel an der Straßenseite die Grenzwerte. Deswegen wird für das WA 3-Gebiet die „allgemeine Lärmschutzklausel“ festgesetzt. Die lärmabgewandten Seiten sind die Südseiten und in einiger Entfernung von der Wählingsallee die Ostseiten der Gebäude.

WA 4: Für die straßenzugewandten Fassaden wurde eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum errechnet, dementsprechend wird für das WA 4-Gebiet die „allgemeine Lärmschutzklausel“ festgesetzt. Lärmabgewandt sind alle Gebäudeseiten, die nicht zum Jungborn ausgerichtet sind.

WA 6: Im WA 6-Gebiet werden an den straßenzugewandten Fassaden sowie in Teilbereichen an den nach Süden ausgerichteten Fassaden die Grenzwerte der 16. BImSchV für den Nachtzeitraum mit Lärmpegeln von bis zu 53 dB(A) überschritten, sodass auch hier die „allgemeine Lärmschutzklausel“ festgesetzt wird. Lärmabgewandt sind alle Gebäudeseiten, die nicht zum Jungborn ausgerichtet sind.

WA 7 und WA 8: Innerhalb des Plangebiets sind die zur Heidlohstraße gelegenen Gebäudefronten am stärksten vom Straßenverkehrslärm betroffen, mit Lärmpegeln von bis zu 69 dB(A) am Tag und bis zu 62 dB(A) in der Nacht. Für diese Bereiche (in der Planzeichnung mit „(E)“ gekennzeichnet) wird die sogenannte „Innenpegellösung“, auch „HafenCity-Klausel“ genannte, festgesetzt, da mit den Lärmpegeln in der Nacht die Grenze zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird. Abweichend von dem System der übrigen Lärmschutzfestsetzungen ist die Anwendung der „Innenpegellösung“ zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Falle vertretbar. Die üblicherweise herangezogenen Regelungen sind auf eine leise lärmabgewandte Seite angewiesen. Dies ist in diesem Fall nicht immer eindeutig zu bestimmen. Der Rückgriff auf die Innenpegellösung erleichtert die spätere Grundrissgestaltung, da die Anwendung nicht auf eine eindeutige lärmabgewandte angewiesen ist. Angesichts der vergleichbar hohen Lärmemissionen im betroffenen Bereich, keiner klaren lärmabgewandten Seite und voraussichtlich schwer umsetzbaren Grundrissen mit den Regelungen der Lärmschutz- und Blockrandklausel ist dieses Vorgehen vertretbar. Zusätzlich wird für die unmittelbar zur Heidlohstraße ausgerichteten Seiten die „Außenbereichsklausel“ (in der Planzeichnung mit „(D)“ gekennzeichnet) festgesetzt, um die Nutzungen gegenüber dem Verkehrslärm zu schützen.

Die übrigen Teile des WA 7-Gebiets und des WA 8-Gebiets erhalten wegen geringer Überschreitungen der Grenzwerte für den Tag, bis zu 60 dB(A) und Überschreitungen der Grenzwerte für die Nacht von bis zu 52 dB(A), die „allgemeine Lärmschutzklausel“, womit die Schlaf-

räume vorzugsweise zu der lärmabgewandten Nordseite zu orientieren sind und ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen nachzuweisen ist. Lärmabgewandt ist im WA 7 und WA 8 nur die Nordseite der Gebäude.

Die folgende „allgemeine Lärmschutzklausel“ wird festgesetzt:

§ 2 Nummer 16:

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 und WA 6 bis 8 sowie in den urbanen Gebieten sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten 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 die 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 Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“

Die folgende „Außenbereichsklausel“ wird festgesetzt:

§ 2 Nummer 17:

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 und in den urbanen Gebieten MU 2, MU 3 und MU 4 ist an den mit „(D)“ bezeichneten Gebäudeseiten für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“

Die folgende „HafenCity-Klausel“ bzw. „Innenpegellösung“ wird festgesetzt:

§ 2 Nummer 18:

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 sind für die mit „(E)“ bezeichneten Gebäudeseiten 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 teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“

Im Inneren des Baublocks zwischen Wählingsallee, Jungborn und Wählingsweg werden die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten, sodass keine Festsetzungen zum Lärmschutz notwendig sind. Der Bebauungsplan muss gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Die Festsetzungen zum Lärmschutz treffen Vorgaben, wie durch Grundrissgestaltung und Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden auf die Lärmproblematik einzugehen ist.

Anlieferung und Zufahrten zur Tiefgarage im MU 4-Gebiet

Für die Planung der Anlieferung sowie für die Zufahrten zur Tiefgarage wurde eine Schalltechnische Beratung (2022) erstellt und im Juni 2025 aktualisiert. Die schalltechnischen Berechnungen basieren in Bezug auf die Kubatur des Hochbaus auf dem überarbeiteten Planstand des Siegerentwurfs des hochbaulichen Wettbewerbs vom November 2022.

Ferner wurden die Ergebnisse der Untersuchung „Neubebauung Wählingsallee – Gegenüberstellung des Verkehrsaufkommens“ (26.05.2025) aufgenommen. In Bezug auf die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie den Lkw-Verkehr an der Anlieferung basieren die Berechnungen auf der „Kurzstellungnahme zur verkehrlichen Erschließung“ (28.05.2025).

Die Beurteilung der Schallimmissionen erfolgt nach der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die dort aufgeführten Immissionsrichtwerte betragen 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete und 63 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts für urbane Gebiete an Immissionsorten außerhalb von Gebäuden. Für die Untersuchung wurden die Immissionsorte 50 cm vor den Fassaden der schutzwürdigen Nutzungen platziert.

Gemäß den Regelungen der TA Lärm sind auch kurzzeitige Geräuschspitzen in den Untersuchungen des Gewerbelärms zu berücksichtigen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags um bis zu 30 dB und nachts um bis zu 20 dB überschreiten. In diesem Fall wäre das z.B. das Entlüftungsgeräusch der Betriebsbremse eines Lkw oder der Lärm, den beschleunigtes Fahren auf der Tiefgaragenausfahrt verursacht.

Für die Tiefgarage geht die schalltechnische Beratung von rund 650 Einfahrten und rund 650 Ausfahrten durch Bewohner und Nutzer der Stellplätze des Einzelhandels aus, prognostiziert durch das Verkehrsgutachten. Die Tiefgarage soll ausschließlich vom Jungborn aus angefahren und über die Wählingsallee verlassen werden.

Für den Lieferverkehr greift das Gutachten auf Erfahrungswerte von anderen Supermärkten ähnlicher Größenordnung zurück. Es werden 32 Lkw-Fahrten aus der Anlieferung erwartet. Hiervon wird eingeschätzt, dass die Hälfte der Anlieferungen mit Lkw > 3,5 t zul. Gesamtgewicht erfolgt. Lieferwagen mit einem Gewicht von weniger als 3,5 t („Sprinter“) werden akustisch wie Pkw beurteilt und fahren über die Tiefgarage ein und aus.

Die TG-Ausfahrt an der Wählingsallee wird in die Erdgeschosszone des Gebäudes integriert, um die Vorgaben des Lärmgutachtens einzuhalten. Ferner muss die Ausfahrt eine schallabsorbierende Auskleidung erhalten und im Erdgeschoss muss seitlich der Ausfahrt auf Wohnnutzung verzichtet werden. Mit diesen Maßnahmen werden die Vorgaben der TA Lärm an der Ausfahrt Wählingsallee eingehalten. Für die Anlieferung sowie für die Nutzung der Tiefgarage sind auch die folgenden Bedingungen einzuhalten:

- die Öffnungszeit des Einzelhandels endet um 21.30 Uhr,
- schwere Lkw (>3,5 t) dürfen weder von 22:00 – 6:00 Uhr anliefern noch be- und entladen werden und
- die alleinige Einfahrt wird über den Jungborn abgewickelt, die alleinige Ausfahrt über die Wählingsallee.

Für das Grundstück Jungborn 4 gelten die niedrigeren Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete. Untersucht wurden drei Immissionspunkte an den bestehenden, maximal 1- bis 2-geschossigen Gebäuden. Für das Erdgeschoss, welches am stärksten dem Lärm ausgesetzt ist, wurden an der Nordseite Pegel von maximal 46 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts errechnet; damit werden die Werte der TA Lärm eingehalten.

Des Weiteren wurden für einzelne, sehr laute Geräusche die Spitzenpegel ermittelt. Für das Erdgeschoss des Wohnhauses Jungborn 4 wurde an der Nordseite ein Spitzenpegel am Tage von 84 dB(A) errechnet. An dieser Stelle werden die Vorgaben der TA Lärm noch eingehalten; an allen anderen Immissionspunkten können die Vorgaben gut eingehalten werden.

5.9.3 Luftschadstoffe

Der Hamburger Stadtkörper wird durch seine windoffene Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet und weist damit zur überwiegenden Zeit des Jahres günstige Voraussetzungen für die Verteilung von Luftschadstoffen auf. Es herrschen Westwinde vor. Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil der Stadt, von daher ist das Plangebiet in Bezug auf den Luftaustausch bei Nord-, Nordwest- und Westwinden begünstigt. Die Luftqualität ist im großstädtischen Kontext ein zu betrachtender Aspekt hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In Hamburg ist verkehrsbedingt die Belastung mit Stickstoffdioxid und Feinstaub relevant.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die dort großteils überdeckelte Autobahn A 7 (49.850 Kfz/24h je Richtung) an. Weitere stark frequentierte Straßen sind die Heidlohstraße im Süden (5.650 Kfz/24h je Richtung) und der Schleswiger Damm (10.700 Kfz/24h je Richtung) im Norden des Plangebiets, sowie die Frohmestraße (8.000 Kfz/24h je Richtung).

Um abzu prüfen, ob im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet werden können, wurde eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt. Darin wird ermittelt, ob die mit der EU-Richtlinie 2024/2281 /1/ für 2030 vorgeschriebenen Grenzwerte im Plangebiet eingehalten werden.

Die verkehrlichen Eingangsdaten für die Luftschadstoffberechnung basieren auf Prognosezahlen aus dem Verkehrsmodell der Stadt Hamburg und wurden von der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Verkehr und Mobilitätswende, zur Verfügung gestellt.

Auf Basis eines 3-D-Modells wurde unter Berücksichtigung der täglichen Verkehrsstärke, mit Anteilen von LKW-Verkehr, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Zusammensetzung der Fahrzeugflotte, der Immissionsvorbelastung und unter Verwendung von meteorologischen Daten (Windrichtungen, Windgeschwindigkeiten) die Belastung des Plangebiets durch Stickstoffdioxid und Feinstaub errechnet. In das 3-D-Modell sind die Gebäude (entsprechend der Planung) und Straßen sowie die überdeckelten und die nicht überdeckelten Bereiche der Autobahn einschließlich der Lärmschutzwände, eingeflossen.

Als relevante Schadstoffkomponenten bezüglich verkehrsbedingter Luftschadstoffe, von denen in besonders belasteten Gebieten Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind, haben sich in den letzten Jahren NO₂ (Stickstoff-Dioxyd) und Feinstaubkomponenten PM₁₀ (Partikel mit einem aerodynamischen Durchmesser von 10 Mikrometer oder kleiner) herausgestellt. Noch feinere Teilchen mit der Partikelgröße PM_{2,5} stellen den gesundheitsgefährdenden Teil des Feinstaubes dar.

Stickstoffdioxid – NO₂

Der über das Kalenderjahr gemittelte Grenzwert gemäß EU-Richtlinie 2024/2281 2030 beträgt 20 µg/m³. Für eine Kurzzeitüberschreitung gilt ein Grenzwert von 200 µg/m³ (Mikrogramm pro Kubikmeter) für höchstens 3 Stunden im Jahr. An höchstens 18 Tagen im Jahr darf ein Grenzwert von bis zu 50 µg/m³ erreicht werden.

In fast allen Teilen des Plangebiets liegt der Jahresmittelwert für NO₂ unter 15 µg/m³, nur entlang der vielbefahrenen Straßen werden Jahresmittelwerte von 15 - 16µg/m³ ermittelt. Außerhalb des Plangebiets, direkt über der Autobahn und insbesondere an den Tunneleinfahrten

wurden höhere Werte ermittelt. Im Norden sorgen die hohe Lärmschutzwand und der Umstand, dass die Autobahn deutlich tiefer liegt für eine Abschirmung. Damit werden die Grenzwerte im Plangebiet eingehalten. Aufgrund der Einhaltung der Jahresmittelwerte geht der Gutachter von einer Einhaltung der Werte für kurzzeitige Überschreitungen aus.

Feinstaub – PM₁₀ und Feinstaub – PM_{2,5}

Der über das Kalenderjahr gemittelte Immissionsgrenzwert für Feinstaub PM₁₀ beträgt 20 µg/m³; für Feinstaub PM_{2,5} beträgt der Wert 10 µg/m³.

Der über einen Tag gemittelte Immissionsgrenzwert für Feinstaub PM₁₀ beträgt 45 µg/m³ und für Feinstaub PM_{2,5} 25 µg/m³, bei höchstens 18 zugelassenen Überschreitungen im Kalenderjahr.

Die Untersuchung ergab für Feinstaub PM₁₀ Jahresmittelwerte < 17 µg /m³, in Teilbereichen < 15 µg /m³. Damit werden die Grenzwerte eingehalten. Aufgrund der Einhaltung der Jahresmittelwerte geht der Gutachter von einer Einhaltung der Werte für kurzzeitige Überschreitungen aus.

Die Jahresmittelwerte für Feinstaub PM_{2,5} sind entlang der offenen Autobahnauffahrt im Norden gegenüber dem restlichen Plangebiet deutlich erhöht. Dies trifft auch auf den Nahbereich um die südliche Tunneleinfahrt zu. Im Maximum werden Werte von 10,2 µg/m³ wenige Meter um die Tunnelöffnungen herum, erreicht. In diesen Bereichen liegen keine Wohngebäude, im Norden ist entlang der Autobahnauffahrt eine Grünfläche festgesetzt, insofern ist die geringfügige Überschreitung der Grenzwerte tolerierbar.

Im Bereich der Wohngrundstücke liegen die Jahresmittelwerte zwischen 9,2 und 9,7 µg/m³. Die Grenzwerte werden eingehalten. Entsprechend den Ergebnissen der Luftschadstoffuntersuchung sind keine Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Die vorgenannten Prognoseergebnisse basieren bezüglich der Straßenverkehrsemissionen auf einer Ermittlung der Emissionen gemäß dem Handbuch für Emissionsfaktoren (HBEFA) in der Version 4.2. Seit Oktober 2025 ist ein aktualisiertes Handbuch in der Version 5.1 verfügbar. Daher ist ergänzend zu prüfen, inwieweit sich das Prognoseergebnis bei Anwendung der neuen Emissionseingangsdaten ändern würde. Im Vergleich der beiden Versionen werden mit 5.1 überwiegend höhere Emissionen ermittelt. Da der Immissionswert für Feinstaub PM_{2,5} in der Prognose am nächsten am Grenzwert liegt, erfolgt die Prüfung für diesen Schadstoff. Durch Fallstudien anhand repräsentativer Straßen- und Verkehrssituationen in Hamburg wurde ermittelt, dass der Schwerverkehrsanteil der wesentliche Faktor für die Erhöhung der Emissionen mit dem HBEFA 5.1 ist. In Abhängigkeit vom Schwerverkehrsanteil auf der maßgeblichen Straße wurde ermittelt, inwieweit sich die verkehrsbedingte Zusatzbelastung prozentual verändert.

Im vorliegenden Fall beträgt die höchste Gesamtbelastung für PM_{2,5} 10,2 µg/m³ innerhalb einer Grünfläche im Plangebiet. Im Luftschadstoffgutachten wurde eine Hintergrundbelastung von 9,2 µg/m³ angesetzt. Die Differenz, also die verkehrsbedingte Zusatzbelastung, beträgt daher 1,0 µg/m³. Die für die Luftschadstoffbelastung maßgebliche Straße ist die Auffahrt zur Autobahn BAB A7. Der Anteil schwerer Nutzfahrzeuge am dortigen Verkehrsaufkommen beträgt 14 %. Gemäß dem vorgenommenen Vergleich der HBEFA-Versionen 4.2 und 5.1 ist in diesem Fall mit einer Emissionszunahme um 58,2 % zu rechnen. Bei Anwendung des neuen HBEFA würde sich daher eine Zusatzbelastung von 1,58 µg/m³ und damit eine Gesamtbelastung von 10,78 µg/m³ ergeben. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass im Luftschadstoffgutachten von einer Hintergrundbelastung für PM_{2,5} in Höhe 9,2 µg/m³ ausgegangen wurde. Die

Ermittlung der Hintergrundbelastung erfolgte durch Mittelwertbildung der letzten fünf Jahresmittelwerte über alle Luftmessstationen im städtischen Hintergrund des Hamburger Luftmessnetzes. Dabei wurden noch nicht die Messwerte aus 2025 sowie die Messwerte der Stationen Altona-Elbhang, Hafen/Kleiner Grasbrook und Niendorf berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der v.g. Messstationen und der Messwerte aus 2025 ergibt sich eine Hintergrundbelastung in Höhe von nur 8,6 µg/m³. Hierdurch läge die prognostizierte Höchstbelastung für PM_{2,5} bei rund 10,2 µg/m³, was der bislang prognostizierten Höchstbelastung entspricht. D.h. auch unter Berücksichtigung des aktuellen HBEFA 5.1 sowie einer aktualisierten Hintergrundbelastung sind die Ergebnisse des Luftschadstoffgutachtens nach wie vor als Abwägungsgrundlage verwendbar.

Zur Vervollständigung ist anzuführen, dass sich für PM₁₀ im Vergleich der Versionen HBEFA 4.2 und 5.1 für PKW je nach Verkehrsfluss teils niedrigere, teils höhere Emissionsfaktoren ergeben. Für leichte und schwere Nutzfahrzeuge verringern sich die Emissionen. Bei den PM₁₀ -Immissionen besteht in Hamburg im Allgemeinen ebenso wie im vorliegenden Fall ein ausreichender Abstand von der für das Jahr 2030 prognostizierten Hintergrundbelastung zum Grenzwert für den Jahresmittelwert für Feinstaub PM₁₀. Somit ist für diesen Schadstoff mit den neuen Emissionsfaktoren gemäß HBEFA 5.1 ebenfalls von keiner durch die neuen Emissionsfaktoren verursachten rechnerischen Grenzwertüberschreitung auszugehen.

Für Stickstoffdioxid (NO₂) ergeben sich im Vergleich der Versionen HBEFA 4.2 und 5.1 für PKW, leichte und schwere Nutzfahrzeuge teils Abnahmen, teils Zunahmen der Emissionen, jeweils in Abhängigkeit vom Verkehrsfluss. Wie bei Feinstaub PM₁₀ liegt auch für Stickstoffdioxid (NO₂) die für 2030 prognostizierte Hintergrundbelastung in einem ausreichenden Abstand zum dann geltenden Grenzwert, sodass auch hier unter Berücksichtigung der Emissionsfaktoren gemäß HBEFA 5.1 nicht von hierdurch verursachten Überschreitungen des Grenzwertes auszugehen ist.

5.9.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG). Das Hamburgische Klimaschutzgesetz setzt das Ziel, die Kohlendioxidemissionen bis zum Jahr 2030 um 70 % gegenüber dem Jahr 1990 zu reduzieren und bis zum Jahr 2045 die Netto-CO₂-Neutralität zu erreichen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Angebotsplan, der sich über bereits bebaute Gebiete erstreckt und ein konkret geplantes, größeres Neubauvorhaben (MU 4) ermöglichen soll.

Der Bebauungsplan schreibt für Neubauten grundsätzlich Flachdächer vor, die zu begrünen sind. Hieraus ergeben sich im Falle von Neubauten größere, zusammenhängende Dachflächen, die für die Installation von Photovoltaikanlagen gut geeignet sind. Über die Regelungen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes sind die Bauherren zur Errichtung von Solaranlagen auf dafür geeigneten Flachdächern verpflichtet.

Ferner verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, den Wasserhaushalt zu stärken, indem in den Teilbereichen, in denen sickerfähige Böden wahrscheinlich sind, eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgeschrieben wird; die Einleitung in das Siel ist nur im Ausnahmefall möglich. Für einzelne Baugebiete, deren Böden wenig bis gar nicht sickerfähig sind, werden

Retentionsgründächer und die Ableitung des Wassers über Gräben und Mulden vorgeschrieben, bevor die Einleitung in das Siel erfolgt. Damit soll die Verdunstung von Niederschlagswasser gefördert werden, um das Stadtklima zu verbessern.

Der Bebauungsplan ermöglicht einen größeren Neubaukomplex, der an die Stelle von kleineren Altbauten tritt. Durch höhere Dichtewerte werden auch in anderen Teilbereichen Anreize zum Neubau gegeben. In der Bauphase sind CO₂-Emissionen durch die energieintensive Produktion der Baumaterialien sowie durch Transportwege und Baufahrzeuge zu erwarten.

In der Betriebsphase der Neubauten ist aufgrund besserer Dämmung, anderer Heizsysteme und dem Einsatz von Photovoltaik mit deutlich geringeren CO₂-Emissionen zu rechnen, als bei vergleichbaren Altbauten.

Das Plangebiet ist über den ÖPNV gut erschlossen. Da das Gebiet das Ortszentrum umfasst, lassen sich Einkäufe zu Fuß oder mit dem Rad erledigen. Es besteht von daher wenig Notwendigkeit, ein Kraftfahrzeug zu nutzen, sodass auch in dieser Hinsicht zukünftig mit einem geringeren CO₂-Ausstoß zu rechnen ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden bauliche Anlagen ermöglicht, die kleinklimatische Änderungen im Plangebiet zur Folge haben können. Den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB und gemäß Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443) wird im Grundsatz Rechnung getragen.

Als Maßnahmen zum Klimaschutz tragen zum einen die Erhaltung wertgebender Einzelbäume sowie die Entwicklung CO₂-bindender Biomasse in Form von Gehölzanpflanzungen (Bäume und Sträucher), Dachbegrünung und Fassadenbegrünung (**vgl. Kap. 5.12**) sowie der Umgang mit Oberflächenwasser im Sinne des natürlichen Wasserhaushaltes (**vgl. Kap 5.10**) bei.

5.10 Wasser

Offene Gewässer sind, mit Ausnahme einzelner privater Gartenteiche, nicht vorhanden (vgl. Kap. 3.4.2). Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Wasserschutzgebiete (WSG). Die Schutzzone III des WSG „Eidelstedt/Stellingen“ beginnt jedoch in einer Entfernung von ca. 50 m westlich der Einmündung des Wählingswegs in die Heidlohstraße.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine starke bauliche Verdichtung, mit entsprechend höherer Anzahl von Bewohnern und deutlicher Erhöhung der versiegelten Flächen. Dementsprechend werden sich die Schmutz- und Regenwassermengen erhöhen, die es aus dem Plangebiet abzuleiten gilt. Um vorab zu prüfen, ob die Entwässerung nach Umsetzung der Planung gewährleistet ist, wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

Schmutzwasser

Alle Straße verfügen über ein Schmutzwasser- und ein Regenwassersiel (Trennkanalisation). Laut Oberflächenentwässerungskonzept sind zur Ableitung des Schmutzwassers ausreichende Sielkapazitäten vorhanden. Dabei wurde von einer Anzahl von ca. 1.300 Bewohnern nach vollständiger Umsetzung der Planung unter maximaler Ausschöpfung der Dichtewerte, ausgegangen.

Regenwasser

Die Stadt Hamburg verfolgt das wasserwirtschaftliche Ziel, das Oberflächenwasser im Einzugsgebiet, d.h. auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu belassen. Der Schwerpunkt liegt auf der Versickerung sowie der Verdunstung, um den lokalen Wasserhaushalt zu stärken.

Das entspricht dem Handlungsziel „naturnaher lokaler Wasserhaushalt“ des Hamburger Projektes Regeninfrastrukturanpassung (RISA). Die ebenfalls wichtige Regenwassernutzung (z.B. für die Bewässerung von Pflanzen) kann dagegen im Angebotsbebauungsplan nur empfohlen, aber nicht gefordert werden. Neben der ökologischen Zielsetzung und aus Gründen der Klimafolgenanpassung ist dies aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazitäten der Siele auch aus technischen Gründen erforderlich. Erst wenn diese Möglichkeiten ausgeschöpft sind, kommt eine Ableitung in das Regenwassersiel in Frage.

Im Plangebiet sind in allen Straßen Regenwassersiele vorhanden, die Einleitmengen sind begrenzt. Zurzeit gilt eine Einleitmengenbegrenzung von 17 l / (s*ha). Die wasserwirtschaftlichen Einleitmengenbegrenzungen werden laufend aktualisiert (in der Regel verringert) und sind beim Bezirksamt Eimsbüttel / Wasserbehörde abzufragen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Das Gutachten befasst sich mit Überflutungsnachweisen, Berechnungen des Regenwasserrückhalteriums und einer näheren Betrachtung der Wasserhaushaltsbilanz. Für die einzelnen Baugebiete werden auf Grundlage einer typisierten Betrachtung die Auswirkungen der Planung auf den natürlichen Wasserhaushalt dargestellt. Dafür wurden die Bodenverhältnisse anhand der Versickerungspotentialkarte der FHH / BUKEA und anhand bekannter Bohrprofile betrachtet. Im Plangebiet bestehen unterschiedliche Bodeneigenschaften, die eine Versickerung teilweise wahrscheinlich bzw. unwahrscheinlich machen. Altlastenverdachtsflächen, die eine Versickerung ausschließen, sind nicht bekannt. Auf dieser Basis wurden die Versickerungsmöglichkeiten für die jeweiligen Baugebiete berechnet. Außerdem enthält das Oberflächenentwässerungskonzept überschlägliche Berechnungen für das Rückhaltevolumen und die Überflutungsflächen als Mindestmaß im Starkregenfall.

Die Berechnungen zur Wasserhaushaltsbilanz zeigen, dass die negativen Auswirkungen einer höheren Versiegelung in diesen Gebieten weitgehend kompensiert werden können, wenn das Wasser über Mulden und Gräben auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung gebracht und damit im natürlichen Wasserkreislauf gehalten wird.

Der Bebauungsplan trifft zwei Festsetzungen zum Schutz des lokalen Wasserhaushalts, differenziert nach der Sickerfähigkeit der Böden. Für die Gebiete mit wahrscheinlich gut sickerfähigen Böden wird die folgende Festsetzung getroffen.

§ 2 Nummer 32:

„In den urbanen Gebieten MU 2 und MU 3, auf der Fläche für den Gemeinbedarf sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 7, ist das anfallende Niederschlagswasser überwiegend auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Siel zugelassen werden.“

Die im Oberflächenentwässerungskonzept (März 2024) abgebildete Versickerungspotentialkarte zeigt, dass in den Baugebieten MU 2, MU 3 und WA 4 bis 7 sowie auf der Gemeinbedarfsfläche gute Voraussetzungen zur Versickerung von Regenwasser gegeben sind.

Auch für die Böden im MU 4-Gebiet wird teilweise eine gute Sickerfähigkeit erwartet. Aufgrund der hier geplanten Nutzung und Versiegelung kann das Gebiet nur einen eingeschränkten Beitrag zur Versickerung leisten. Für das Gebiet wird daher eine verdunstungsoffene Ableitung (siehe § 2 Nummer 34) festgesetzt, um den lokalen Wasserhaushalt zu stärken. Gleiches gilt für die Baugebiete MU 1 und WA 3, aufgrund der geringen Grundstücksgrößen.

Die Sensitivitätsanalyse des Gutachtens zur Oberflächenentwässerung stellt die Auswirkungen einer gezielten Versickerung in den verdichteten Baugebieten dar: „Im Fall des größeren

Versiegelungsgrades [...] ist die Grundwasserneubildung im Vergleich zum geringeren Versiegelungsgrad [...] erhöht. Diese erklärt sich dadurch, dass Regenwasser von den versiegelten Flächen gezielt in die Versickerungsanlage eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht wird. Durch die gezielte, räumlich begrenzte Versickerung in der Versickerungsanlage ist die Verdunstung entsprechend reduziert im Vergleich zu einer geringeren Versiegelung.“ (siehe S. 41 Oberflächenentwässerungskonzept)

Der leichte Rückgang der Verdunstungsleistung ist aufgrund des im Baugebiet nur mäßig ausgeprägten Wärmeinseleffekts vertretbar. Insgesamt erreicht die Maßnahme das Ziel, das Regenwasser komplett im natürlichen Wasserhaushalt zu halten und trägt damit zum Schutz der Natur bei. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist erforderlich für den Fall, dass entgegen den Erkenntnissen aus der Versickerungspotenzialkarte im Einzelfall auf einem Baugrundstück keine Möglichkeit zur Einrichtung einer Versickerungsanlage besteht.

Für die Baugebiete mit wenig bis nicht sickerfähigen Böden (MU 1, WA 1 bis WA 3 und WA 8) sowie für das MU 4-Gebiet wird die folgende Festsetzung getroffen.

§ 2 Nummer 33:

„In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 4, sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 8 ist das Niederschlagswasser vor der Ableitung in das Sieb über Retentionsgründächer oder naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben oder Rückhaltebecken verdunstungsoffen zu fassen und abzuleiten, sofern es nicht gesammelt und genutzt oder zur Versickerung gebracht wird. Ausnahmsweise kann eine unterirdische Sammlung und Ableitung zugelassen werden, wenn eine oberirdische Sammlung und Ableitung technisch nicht möglich ist.“

Für Teilbereiche des Plangebiets ist es laut Ergebnis des Oberflächenentwässerungskonzeptes unwahrscheinlich, dass eine Versickerung funktionieren könnte. Anzumerken ist, dass genauere Baugrunduntersuchungen (Bohrungen) häufig ergeben, dass auch bei eingeschränktem Potenzial laut Versickerungspotentialkarte an einzelnen Stellen eines Grundstücks die Möglichkeit zur Versickerung besteht und diese genutzt werden sollte. Dies betrifft Flächen in den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3, MU 1, sowie das WA 8-Gebiet.

Die Sensitivitätsanalyse des Oberflächenentwässerungskonzepts zeigt, dass die negativen Auswirkungen der Versiegelung in Gebieten ohne Versickerungsfähigkeit des Untergrunds nur teilweise kompensiert werden können. Wichtigste Maßnahme ist hier insofern die Verringerung der Versiegelung.

Die Festsetzung zu den Tiefgaragen (§ 2 Nummer 21) geht auf diese Problematik ein, indem sie in einigen dieser Baugebiete das Ausmaß von Tiefgaragen auf das reguläre Baufenster beschränkt. Außerdem wird für alle Baugebiete eine Überschreitung der sogenannten GRZ 2 – das ist die Versiegelung durch Hauptnutzung, Garagen, Zuwegungen, Nebenanlagen und Unterbauungen – über die nach § 19 Absatz 4 möglichen 50 % hinaus, ausgeschlossen (**vgl. Kap. 5.4.2**).

Die Stadtklimaanalyse von 2017 zeigt für das Plangebiet einen mäßigen Wärmeinseleffekt. Eine deutliche Verschlechterung ist aufgrund der weiterhin überwiegend offenen Baustruktur nicht zu erwarten. Es sind somit keine Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser erforderlich, die eine besonders starke Kühlleistung sicherstellen und damit beispielsweise den Anteil des zu versickernden Wassers zugunsten von Verdunstung reduzieren sollten.

Starkregen

Die Starkregenhinweiskarte liefert Basis-Informationen zum Füllpotential lokal vorhandener Senken. Das Plangebiet befindet sich in keiner exponierten topographischen Hoch- oder Tief-lage. Somit ist mit keinen nennenswerten Zu- oder Abflüssen in benachbarte Gebiete zu rechnen. Auffällig ist jedoch, dass (gemäß Starkregenhinweiskarte) eine Überflutungsgefahr durch Starkregen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen vor allem in der Straße Meddenwarf besteht. Zusammenfassend stellt das Oberflächenentwässerungskonzept fest, dass keine über das übliche Maß hinaus gehende Gefährdung aufgrund von Starkregen zu erkennen ist. Da durch das B-Planverfahren die topographischen Gegebenheiten im Gebiet unverändert bestehen bleiben, ist davon auszugehen, dass keine erhöhte Starkregengefahr im Gebiet vorhanden ist.

Entwässerung der Straßenverkehrsflächen

Laut Oberflächenentwässerungskonzept kann zukünftig eine Regenwasserbehandlung für die Straßenverkehrsflächen notwendig werden. Eine stoffliche Behandlung des Regenwassers erfolgt derzeit nicht. Bei etwaigen Planungsprozessen ist das Wissensdokument „Hinweise für eine wassersensible Straßenraumgestaltung“ (ReStra der BWVI, 2015) zu beachten.

Nach Auskunft von HamburgWasser (HSE) hat das in der Wählingsallee vorhandene Regenwassersiel DN 250 keine Kapazitäten zur Aufnahme des durch die Erweiterung der Straßenverkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Für die Entwässerung der zusätzlichen Verkehrsflächen ist das Regenwassersiel zwischen der Frohmestraße und dem Regenwassersielschacht in Höhe von Haus Nr. 5 auf den Querschnitt DN 400 zu vergrößern.

5.11 Private Grünflächen

Private Grünfläche

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist neben der Autobahnauffahrt ein Streifen von 40 m Breite mit einem Anbauverbot gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz belegt. Hiervon sind unter anderem die gärtnerisch angelegten Teilflächen der Flurstücke 5508, 37031, 8465, 9763, 9764 und 9482 betroffen. Die Flächen sind durch einen hohen Anteil an Gehölzen geprägt; wegen des Bauverbots sind keine Hochbauten vorhanden. Über die private Nutzung hinaus stellen die Gärten wichtige Lebensräume für u.a. Vögel und Fledermäuse dar und verfügen über wertvolle Biotopstrukturen. Deswegen werden diese Flächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten“ ausgewiesen. Auf dem Flurstück 9763 wird die Abgrenzung zum allgemeinen Wohngebiet aus der Überdeckung der Autobahn hergeleitet, die für Lärmschutz und Schutz vor Immissionen durch Abgase sorgt. Die Grenze zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der privaten Grünfläche liegt auf gleicher Höhe wie das nördliche Portal des Tunnelbauwerks. Für die Abgrenzung auf den Flurstücken 5508, 3731 und 8465 ist der sehr umfangreiche und wertvolle Baumbestand maßgeblich.

Die Festsetzung als Grünfläche betrifft Flächen, die stark dem Lärm der Autobahn ausgesetzt sind, sodass sie für den Menschen nur in geringem Maße nutzbar sind. Über Jahre hat sich dort ein beträchtliches Grünvolumen entwickelt, welches der Tierwelt als Refugium dient. Aus diesem Grund wird von einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, belegt mit einem Ausschluss von Nebenanlagen, wie auf den benachbarten Flurstücken 5326 und 5037 festgesetzt, abgesehen. Die Festsetzung als Grünfläche bietet der Tier- und Pflanzenwelt den umfangreicheren Schutz.

Die Festsetzung für die privaten Grünflächen lautet im bislang geltenden Baustufenplan W 1 o (Wohngebiet, 1 Vollgeschoss, offene Bauweise). Eine Bebauung in der Tiefe der Grundstücke (in dritter Baureihe) wurde hier bisher nicht verwirklicht. Die Festsetzung als privaten Grünfläche „Gärten“ ermöglicht weiterhin die bestehende Nutzung, wobei bauliche Anlagen, wie z.B. Stellplätze oder Gartenhäuschen ausgeschlossen sind.

In der Abwägung wurden die Interessen der Grundstückseigentümer nach baulicher Nutzung dieser Grundstücksteile und das Interesse der Allgemeinheit nach Erhalt des Gehölzbestandes aus Klimaschutzgründen, sowie der Artenschutz, betrachtet. Aufgrund der Lage der Fläche wurde dem Erhalt des Gehölzbestandes und dem Artenschutz der Vorzug gegeben. Die Festsetzungen zur baulichen Dichte auf den übrigen Teilen der Grundstücke, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, berücksichtigen den Umstand, dass die als private Grünfläche festgesetzten Flächen nur wenig nutzbar sind.

5.12 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.12.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Hamburger Staatsrätemodell (1991) erstellt. Das derzeitige und das durch den Bebauungsplan Schnelsen 95 vorbereitete Planrecht wird hierbei gegenübergestellt und das möglicherweise notwendige Ausgleichserfordernis ermittelt. Durch dieses Vorgehen werden alle derzeitig und zukünftig möglichen Eingriffe erfasst, unabhängig davon, ob das derzeitige Planrecht umgesetzt wurde oder nicht.

Je Baugebiet wird der mögliche Eingriff in einem Punktesystem erfasst. Die Erfassung basiert auf der Flächengröße, den versiegelten und begrünten Flächenanteilen und der jeweiligen Flächenwertigkeit für die Bewertungsmaßstäbe Pflanzen und Tiere sowie Boden.

Für die Versiegelungsanteile der Flächen wird die jeweils festgesetzte bzw. geplante GRZ herangezogen. Außerdem wurde die mögliche Unter- und Überbauung durch Tiefgaragen und Nebenanlagen mit jeweils zusätzlich 50 % berücksichtigt. Die verbleibenden Flächen der Baugebiete sind Grünflächen.

Die Einstufung der Wertigkeit wird anhand der naturschutzfachlichen Wertigkeit der Biotoptypen und des Bodens vorgenommen. Die versiegelten Flächen sowie die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebiets erhalten jeweils die Wertigkeit Faktor 0, die Restgrünflächen die Wertigkeiten Faktoren 3, 4 oder 6 (je nach Wertigkeit des jeweiligen Schutzgutes).

Bei der Eingriffsbilanzierung der Planung wird zusätzlich ein Mindestanteil für Dachbegrünung von 40 % berücksichtigt. Zwar ist ein Dachbegrünungsanteil von 70 % festgesetzt, da hiervon bis zu 30 % durch PV-Anlagen überbaut werden könnten, wird der realistische Wert von 40 % angenommen.

Nach Gegenüberstellung der Gesamtbilanz des derzeitigen und vorgesehenen Planrechts entsteht kein Ausgleichsdefizit. Sowohl die Festsetzung der Grünfläche als auch die festgesetzte Dachbegrünung tragen zu der positiven Ausgleichsbilanz bei. Demzufolge kann abschließend davon ausgegangen werden, dass der naturschutzfachliche Ausgleich durch die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geleistet wird.

5.12.2 Baumschutz und Erhaltungsgebote

Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume und Hecken (**vgl. Kap. 3.2.7**). Für den Verlust von geschützten Bäumen sind die Regelungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich.

Erhaltungsgebote für Bäume und Gehölzreihen

Im Plangebiet sind zahlreiche Bäume vorhanden, die über die Baumschutzverordnung gesichert sind. Darüber hinaus werden einige Bäume und Baumgruppen in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Hierbei handelt es sich nördlich der Frohmestraße um eine jeweils wertvolle Stieleiche und einen Berg-Ahorn, die ortsbildprägend sind. Weiterhin wird eine Gehölzreihe aus vorwiegend Rotbuchen zwischen den Flurstücken 2247, 2249, 4493 und 4494 als Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die bestehenden Naturhaushaltsfunktionen zu sichern. Gemeinsam mit der westlich anschließenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe **Kap. 5.12.2**) trägt die Fläche darüber hinaus zur gestalterischen Fassung der südlichen Grundstücksgrenze des Urbanen Gebietes MU 4 im Übergang zur Kindertagesstätte und zur Einzelhausbebauung beiträgt. Die Bäume im Plangebiet sind Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere von Insekten-, Kleinsäuger, Vogelarten und Fledermäusen. Bäume beeinflussen die örtlichen Klimaverhältnisse positiv, da durch Verdunstung und Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse erreicht werden. Die lufthygienische Situation verbessert sich, da durch die Bäume Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden, außerdem produzieren die Bäume Sauerstoff und binden gleichzeitig Kohlendioxid.

Der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzte Baumbestand wird über die folgende Festsetzung langfristig gesichert:

§ 2 Nummer 27:

„Für zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.“

5.12.3 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum sowie auf den Gebäudedach- und Tiefgaragenflächen getroffen.

Dachbegrünung

Durch Dachbegrünungen wird ein Ausgleich für die Biotopverluste geschaffen. Die Begrünung ist darüber hinaus auch kleinklimatisch und für die Oberflächenwasserrückhaltung und -bewirtschaftung wirksam. Begrünte Dachflächen bilden stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen und Ersatzlebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten und Vogelarten. Sie können mit den umgebenden Grünstrukturen und Lebensräumen zu einer Verknüpfung von Biotopen beitragen. Um die ökologischen Effekte zu erreichen und geeignete Wachsbbedingungen für eine flächendeckende Begrünung zu schaffen, sind Substratstärken von mindestens 12 cm festgesetzt. Von der Festsetzung ausgenommen werden Flächen für Dachterrassen zugunsten von Außenwohnbereichen, Flächen für die Belichtung darunter liegender Geschosse sowie Flächen für technische Anlagen. Das Kombinieren von Solaranlagen und Dachbegrünung ist aufgrund der wechselseitigen Vorteile hingegen ausdrücklich erwünscht.

§ 2 Nummer 22:

„In den Baugebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dachflächen der Gebäude zu mindestens 70 vom Hundert bezogen auf die Gebäudegrundfläche mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.“

Tiefgaragenbegrünung

Die Errichtung von Tiefgaragen wird in Teilen des Plangebiets erforderlich werden. Eine Begrünung der Tiefgaragen trägt zu einem Teilausgleich der beeinträchtigten Bodenfunktionen bei, außerdem sollen Flächen mit hoher Aufenthalts- und Nutzungsqualität entstehen. Um diese und die oben genannten positiven ökologischen Effekte einer Begrünung auch bei einer teilweisen Unterbauung des Grundstückes zu sichern, wird für die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von Tiefgaragen ein Substrataufbau von 60 cm festgesetzt. Sofern Bäume auf Tiefgaragen angepflanzt werden, muss das durchwurzelbare Substrat auf einer Fläche von 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen. Durch die Herstellung ausreichender Substratstärken wird eine langfristige Entwicklung und der Erhalt der Begrünung gesichert, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden.

Für den Bereich südlich der Wählingsallee im MU 4-Gebiet ist ein Lebensmittelmarkt im mit „(C)“ gekennzeichneten Bereich geplant. Um seine große Dachfläche zum Aufenthalt der zukünftigen Bewohner/innen nutzen zu können und gleichzeitig ökologische Mindeststandards für eine Bepflanzung zu sichern, gilt die Festsetzung auch hier.

§ 2 Nummer 23:

„Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von Tiefgaragen und die Dachflächen der festgesetzten eingeschossigen Bebauung auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.“

Anpflanzungen

Aus gestalterischen, ökologischen, mikroklimatischen und lufthygienischen Gründen werden im Plangebiet Mindestgrünanteile sowie Gehölze aus Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Durch Vegetationsflächen und neu zu pflanzende Gehölze werden Ersatzlebensräume geschaffen, die als Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere von Insekten-, Kleinsäuger- und Vogelarten genutzt werden. Zudem wirken Vegetationsflächen ausgleichend auf das Kleinklima. Bei Neubauvorhaben trägt der festgesetzte Mindestanteil an Vegetationsflächen ebenfalls zur Gliederung und gestalterischen Qualität des Landschaftsbildes bei. Die Verpflichtung mit Bezug zur Grundstücksfläche lässt individuellen Spielraum in der Gestaltung des Grundstücks.

§ 2 Nummer 25:

„In den allgemeinen Wohngebieten und auf der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 30 v.H. und in den urbanen Gebieten 15 v.H. der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen anzulegen und zu begrünen.“

§ 2 Nummer 29:

„In den Baugebieten sind je angefangene 500 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1000 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.“

Die Fläche des Anpflanzgebotes entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze des urbanen Gebietes MU 4 ist mit Sträuchern und mindestens fünf Bäumen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung dient als Sicht- und Schutzstreifen zwischen den mehrgeschossigen Gebäuden und der Einzelhausbebauung. Die geplante Gehölzreihe aus standortgerechten Laubgehölzen ergänzt die östlich zum Erhalt festgesetzte Gehölzreihe funktional und räumlich.

§ 2 Nummer 28:

„Auf der Fläche des Anpflanzgebotes ist eine standortgerechte Gehölzreihe aus Sträuchern in der Qualität 3 x verpflanzt, Höhe 80 - 150 cm und mindestens 5 Laubbäumen als Überhälter/Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 cm anzulegen.“

Die Verwendung standortgerechter Laubbäume soll eine Begrünung sichern, die an dem Pflanzstandort gut funktioniert. Standortgerechte Laubgehölze benötigen einen geringeren Pflegeaufwand. Sie sind an das (Stadt-)Klima und den jeweiligen Standort (Boden, Licht, Unterbauung etc.) angepasst und brauchen keinen Winterschutz. Bevorzugt sollten einheimische Laubgehölze verwendet werden, da diese natürlicherweise an die örtlichen Standortbedingungen gut angepasst sind und auf die Bedürfnisse heimischer Tierarten abgestimmte Habitateigenschaften bieten.

Die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen für klein- und großkronige Bäume dienen dem Ziel, die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit zu erreichen. Zur nachhaltigen Sicherung der gestalterischen und ökologischen Funktionen des Baumbestandes müssen Pflanzungen bei Abgang ersetzt werden.

Durch festgesetzte Stammumfänge von mindestens 14 cm für kleinkronige Bäume und 18 cm für großkronige Bäume soll eine wirksame Durchgrünung der Baugebiete bereits nach kurzer Entwicklungszeit sichergestellt werden.

§ 2 Nummer 30:

„Für festgesetzte Gehölzanpflanzungen sind, soweit nicht gesondert festgesetzt, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.“

Zum Schutz der erhaltenswerten Bäume und Gehölzreihen vor Bodenbeeinträchtigungen durch Bodenverdichtung sowie Verletzungen oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen wird der Schutz des Wurzelraumes festgesetzt.

§ 2 Nummer 31:

„Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.“

Fassadenbegrünung

Durch Fassadenbegrünung wird in einem Gebiet mit hoher baulicher Dichte Grünvolumen geschaffen, das durch die Gliederung großflächiger gleichförmiger Fassaden sowohl einen Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes als auch zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld leistet. Darüber hinaus wirkt sich die Fassadenbegrünung ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung aus und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Sie ist zudem Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten. Zudem lässt sich durch die Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Pflanzen das Regenwasservolumen senken, welches versickert oder gespeichert werden muss.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird auf Fassaden beschränkt, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt. Bei geringeren Fensterabständen wird davon ausgegangen, dass durch die Anordnung der Fenster bereits eine ansprechende und lebendig wirkende Gestaltung möglich ist. Zudem soll durch den Ausschluss vermieden werden, dass sich bei einer hohen Dichte von Fenstern Konflikte durch Fassadenbegrünung ergeben. Die Festsetzung einer Pflanze je 2 Meter Wandlänge und Vorgaben zu den Pflanzvoraussetzungen sollen eine ausreichende Dichte und Wirksamkeit der Fassadenbegrünung gewährleisten.

§ 2 Nummer 26:

„Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Ausgenommen hiervon ist die Fassade nördlich der Einfahrt zur Anlieferung des großflächigen Vollsortimenters im urbanen Gebiet MU 4. Bei nicht selbstklimmenden Pflanzenarten ist ein geeignetes Ranksystem vorzusehen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Je Pflanze ist eine offene Pflanzscheibe von mindestens 0,5 m² Fläche, eine Pflanzgrube mit einer Substrattiefe von mindestens 50 cm und durchwurzelbares Bodenvolumen von mindestens 1 m³ vorzusehen. Die festgesetzten Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten.“

5.12.4 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und Wasserhaushalts

Gewässerschutz

Zum Schutz des Bodenwasserhaushalts ist eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserleiters bzw. des überlagernden Stauwasserhorizonts zu vermeiden. Dies dient dem Schutz der an diese Standortbedingungen angepassten Vegetationsflächen, insbesondere dem Baumbestand im Plangebiet. Tiefgeschosse müssen somit mittels baulicher Maßnahmen sowohl gegen von unten als auch gegen seitlich drückendes Wasser gedichtet werden. Ringdrainagen würden demgegenüber zu einer Absenkung des pflanzenverfügbaren Grund- bzw. Stauwassers führen. Sie bieten auch keine ausreichende Sicherheit gegen drückendes Wasser. Aus dem gleichen Grund ist die Ableitung von Niederschlagswasser am Tiefpunkt von Kasematten mittels geschlossener Rohrleitungen vorzusehen, da zum Beispiel Schlitzrohre zwar die Möglichkeit einer unterirdischen Versickerung bieten, andererseits jedoch wie Ringdrainagen zur Absenkung des pflanzenverfügbaren Bodenwassers führen. Die Unzulässigkeit von baulichen und technischen Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels (z.B. Drainagen zur Trockenhaltung von Gebäuden) führen, besteht in Hamburg grundsätzlich.

Bodenschutz

Die Grundzüge des Oberflächenentwässerungskonzepts und die vorgesehenen technischen Maßnahmen zur Niederschlagsretention sind in Kapitel 5.10. erläutert. Mit der in **§ 2 Nummer 22 und Nummer 23** festgesetzten Dach- und Tiefgaragenbegrünung wird durch Aufnahme, Verdunstung und verzögerte Ableitung der Niederschläge ein wirksamer Beitrag zur Entlastung der umliegenden Regenwassersiele geleistet. Als weitergehende Maßnahme kann die Sammlung der Dachabflüsse in Zisternen und deren Verwendung z.B. für die Bewässerung der Vegetationsflächen zur Minderung des Frischwasserverbrauchs und damit der Grundwasserentnahme beitragen.

Mit der in **§ 2 Nummer 22 und Nummer 23** festgesetzten Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie mit dem in **§ 2 Nummer 25** festgesetzten Mindestanteil der zu begrünenden Grundstücksfläche wird ein wirksamer Beitrag zur Minderung und Teilkompensation der Bodenversiegelung geleistet. Außerdem sorgt die Verpflichtung zur Versickerung in Teilen des Plangebiets (vgl. **§ 2 Nummer 32**) zusammen mit den unversiegelten und begrünten Flächen dafür,

dass ein wesentlicher Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung steht.

5.12.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 BNatSchG zu beachten. Der Artenschutz gilt unmittelbar.

Beleuchtung

Monochromatisch abstrahlende Leuchten (zum Beispiel Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED-Leuchten) weisen eine geringere Abstrahlung des für den Menschen zwar nicht sichtbaren, auf nachtaktive Insekten jedoch stark anlockend wirkenden UV-Lichts auf. Beeinträchtigungen der örtlichen Fauna durch Lichtquellen können durch Festsetzungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die große Zahl der Individuenverluste kann zu einer Dezimierung der Populationen von nachtaktiven Insekten in der Umgebung der Lichtquelle führen. Eine Verarmung der Fauna des angrenzenden Baumbestands und weiterer Freiflächen durch massenhaft an den Leuchten sterbende Insekten wird so vermieden.

§ 2 Nummer 34:

„Außenleuchten sind ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der öffentlichen und privaten Frei- und Verkehrsflächen und nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmweißem Farbspektrum kleiner / gleich 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.“

Niststandorte und Quartiere

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags wurden Brutvogelarten und Fledermäuse im Plangebiet festgestellt. Darüber hinaus gibt es einzelne Bereiche innerhalb des Plangebiets, in denen Flugbewegungen von Fledermäusen erfasst worden sind. Ein Schwerpunkt der Fledermausvorkommen mit Hinweisen auf Quartiere befindet sich im nördlichen Plangebiet. Für Fledermäuse sind ebenso die Grünbereiche im rückwärtigen nördlichen Plangebiet als Quartier und Jagdrevier wesentlich. Für Brutvögel sind insbesondere die Gehölzflächen und Gärten im rückwärtigen nördlichen Plangebiet als Lebensraum wertvoll. Auch die bestehende Bebauung an der Wählingsallee und Frohmestraße sowie die Geschosswohnungsbauten im Süden weisen Vorkommen und Einzelvorkommen auf. Der Großteil der bestehenden Grünstruktur wird als private Grünfläche gesichert (siehe **Kap. 5.11**) und für besondere Gehölzstrukturen werden Erhaltungsgebote festgesetzt (siehe **Kap. 5.12.2**). Außerdem schränken das Maß der geplanten Nutzung und die Begrünungsfestsetzungen die potentiell zulässigen Eingriffe in den Bereich ein.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäusen und dem Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind Baumfällungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Dies ist bereits im Bundesnaturschutzgesetz geregelt und wird bei Fällgenehmigungen nach der Baumschutzverordnung vorgeschrieben.

Für Gebäude gilt auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes grundsätzlich, dass vor Fassaden- und Dachsanierungen sowie vor Abriss eine fachkundige Kontrolle auf Besatz durch Fledermäuse stattzufinden hat. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, ist für Gebäudeabbrüche wie auch für geplante Baumfällungen eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Im konkreten Fall und als Ergebnis des Artenschutzfachbeitrags sind sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures), d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion nötig, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG bei Umsetzung der Planung zu vermeiden: Es sind Nisthilfen für die Dohle und den Star sowie Ersatzquartiere für Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus in räumlichen Zusammenhang zu den erfassten Quartieren bereitzustellen. Wichtig ist hierbei, dass die Ersatzquartiere vor Umsetzung der Planung bzw. eines Bauvorhabens, d.h. vor den Abbrucharbeiten von Gebäuden bereitgestellt werden, um die ökologischen Funktionen dauerhaft zu erhalten. Der Bebauungsplan Schnelsen 95 ist ein Angebotsplan und die konkrete Planumsetzung ist nicht absehbar. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass bei vor Abbruch von Gebäuden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen sind. Es ist sinnvoll, dass sich Anzahl und Art der Ersatzquartiere nicht auf den Referenzzeitpunkt der Feststellung des Bebauungsplans bezieht, sondern auf den Zeitpunkt der Planumsetzung. Um das Angebot an Quartieren tendenziell zu erhöhen, wird ein Verhältnis von drei Ersatzquartieren pro verloren gegangenen Quartier festgesetzt.

Die Festsetzung gilt für die Bereiche, in denen entsprechende Arten oder Quartiere zum Stand der Planung erfasst wurden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen wird so vermieden. Falls Populationen ihren Standort verändern, gilt dennoch der gesetzliche Artenschutz weiterhin und unmittelbar.

§ 2 Nummer 35:

„In den urbanen Gebieten MU1, MU 2 und MU 4, den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 6, WA 7 und WA 8 sind auf den mit „(F)“ gekennzeichneten Flächen vor Abbruch oder Sanierung von Gebäuden geeignete Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Brutvögel, wie Star und Dohle sowie für Fledermäuse auf dem Grundstück oder auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken zu schaffen. Art und Anzahl der Ersatzquartiere bemisst sich nach der Anzahl und der Art der durch die Maßnahme verloren gehenden Quartiere. Je verloren gehendem Quartier sind drei Ersatzquartiere zu schaffen.“

Die nachfolgende Festsetzung sichert das Herstellen neuer Niststandorte und Quartiere im Zuge von Neubebauungen. Insbesondere dort, wo die Planung eine dichte Bebauung vorsieht und natürliche Quartiere vermutlich nur in geringer Zahl neu entstehen können, ist es sinnvoll, zusätzliche Quartiersangebote für Vögel und Fledermäuse zu schaffen. Vor dem Hintergrund der festgestellten besonderen Artenvorkommen sollen zur Förderung der Populationen und zur Bereitstellung eines möglichst großen Angebots an Ausweichquartieren zusätzliche Habitatangebote für gebäudebewohnende Brutvögel sowie für Fledermäuse geschaffen werden. Sofern entsprechend § 2 Nummer 35 Ersatzquartiere hergestellt werden müssen, sollen diese zur Erfüllung der Festsetzung § 2 Nummer 36 angerechnet werden können.

§ 2 Nummer 36:

„In den urbanen Gebieten sind an jedem neu errichteten Gebäude, ausgenommen Nebenanlagen, mindestens eine geeignete Nisthilfe für gebäudebewohnende Brutvögel wie Dohle, Star und Haussperling und ein Quartierskasten für Fledermäuse in das Gebäude zu integrieren oder an der Fassade anzubringen. Ersatzquartiere gemäß § 2 Nr. 35 können angerechnet werden.“

Die neu zu schaffenden Quartiere sind als an Gebäuden angebrachte oder als Einbaustein in die Hausfassaden integrierte Nistkästen für Vögel bzw. Quartierskästen für Fledermäuse an fachlich geeigneter Stelle herzustellen. Dies muss bereits bei den jeweiligen Gebäudeplanungen berücksichtigt werden.

5.12.6 Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Gesamtbetrachtung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Stärkung des Ortszentrums Frohmestraße sowie die Neuordnung und Nachverdichtung von Wohnungsbauf lächen zu schaffen. Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu verschiedenen Begrünungsmaßnahmen im Freiraum und an Gebäuden sowie auf den Gebäudedach- und Tiefgaragenflächen. Die Bilanzierung des Eingriffs und Gegenüberstellung des bestehenden und geplanten Planrechtes ergab kein Ausgleichsdefizit. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Neubauten eine Dachbegrünung erhalten. Weiterhin legt der Plan Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher fest. Insgesamt werden durch die Festsetzungen bedeutende Grünflächen, Gehölzstrukturen und eine Mindestdurchgrünung im Plangebiet gesichert.

Um sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten, wird im Begründungstext auf die Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzfachbeitrages verwiesen und in der Verordnung werden Festsetzungen u.a. zur Schaffung von Ersatzquartieren und Lebensräumen für Brutvögel und Fledermäuse getroffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen sicher, dass bei Umsetzung der durch den Bebauungsplan Schnelsen 95 vorbereiteten baulichen Nachverdichtung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Die geplanten Maßnahmen haben positive Wechselwirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter Klima, Boden sowie Pflanzen und Tiere.

In der Gegenüberstellung von bestehendem und neuem Planrecht wird davon ausgegangen, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Schnelsen 95 keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft entstehen werden.

5.13 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Seitlich der Autobahn ist im gesamten Plangebiet ein Streifen von 40 m Breite ab der äußeren Kante der Fahrbahn mit einem Anbauverbot gemäß § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) belegt. In einer Entfernung bis zu 100 m von der äußeren Fahrbahnkante gilt die Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Absatz 2 FStrG. Sowohl die Anbauverbotszone als auch die Anbaubeschränkungszone sind in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme eingetragen.

Das Fernstraßen-Bundesamt (FBA) wurde am Planverfahren beteiligt. Die städtebauliche Konzeption und die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden vom Fernstraßen-Bundesamt akzeptiert.

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone n gelten entlang aller Bundesautobahnen. Sie sollen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleisten. So soll verhindert werden, dass ein von der Fahrbahn abgekommenes Fahrzeug auf ein festes Hindernis wie z.B. eine Hauswand prallt. Weitere Aspekte sind der Schutz der Verkehrsteilnehmer vor Blendwirkungen, wie z.B. durch Solarmodule, oder Irritationen und Ablenkungen durch Leuchtreklame.

5.14 Abwägungsergebnis

Wohnraum ist in Hamburg knapp und der Wohnungsmarkt ist stark angespannt. Die Einwohnerzahl der Stadt ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Sie liegt zurzeit bei ca. 1,9 Mio. Einwohnern, weiteres Wachstum – wenn auch etwas geringer als in den Vorjahren – wird prognostiziert. Um den steigenden Bedarf nach Wohnraum zu decken hat der Senat zum Ziel

erklärt, jährlich 10.000 neue Wohnungen zu genehmigen und das dafür notwendige Planungsrecht zu schaffen.

Für Wohnungsbau geeignete Flächen sind innerhalb des Stadtgebiets begrenzt. Die Bezirke stellen Wohnungsbauprogramme auf, in denen geeignete Flächen ermittelt, aufgelistet und analysiert werden. Die Potentialfläche Nr. 9.098 im Wohnungsbauprogramm des Bezirks Eimsbüttel entspricht den nördlich gelegenen Baugebieten für die ein Potenzial von 120-180 neuen Wohneinheiten vorab geschätzt wurde. Die Potentialfläche Nr. 9.110 entspricht den in der Mitte des Plangebiets und südlich gelegenen Baugebieten für die ein Potenzial von 200-300 neuen Wohneinheiten vorab ermittelt wurde.

Der Bebauungsplan ermöglicht auf diesen Flächen im Vergleich zum bestehenden Planrecht eine deutlich höhere bauliche Dichte. Als Maßnahme der Innenentwicklung, die gemäß § 1 Absatz 5 BauGB zu bevorzugen ist, entspricht die Planung dem Grundsatz des sparsamen Verbrauchs von Grund und Boden (§ 1a Absatz 2 BauGB), denn es werden baulich bereits genutzte, aber mit geringer Dichte bebaute Flächen überplant.

Bei voller Ausschöpfung der Möglichkeiten, die der Bebauungsplan bietet, können im Plangebiet ca. 480 neue Wohnungen entstehen (75 m² Wohnfläche bzw. 100 m² BGF je Wohneinheit). Der heutige Bestand dürfte bei etwa 260 Wohneinheiten liegen.

Die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Der Bebauungsplan ordnet die Straßenrandbebauung an der Frohmestraße in Bereiche offener und geschlossener Bauweise, bei einer Erhöhung um ein weiteres Vollgeschoss. Das Straßenbild wird sich über einen längeren Zeitraum wandeln. Kleinere, ältere Baukörper mit nur zwei Vollgeschossen können durch 4-geschossige Baukörper ersetzt werden, wohingegen 3-geschossige Gebäude jüngerer Datums vermutlich noch lange bestehen bleiben. Rückwärtig werden Möglichkeiten zur Bebauung in zweiter Reihe gegeben.

Südlich der Wählingsallee ermöglicht der Bebauungsplan einen großen Neubaukomplex, der zu einer kompletten Umwandlung des Straßenbildes an dieser Stelle führen wird. Die 1- bis 3-geschossige Altbebauung verschwindet, stattdessen wird das Straßenbild zukünftig von 5- bis 7-geschossigen Gebäuden bestimmt. Der Bebauungsplan sichert die Konfiguration und die städtebauliche Qualität des Siegerentwurfs des hochbaulichen Wettbewerbs durch Festsetzungen zum Maß der Nutzung (**vgl. Kap. 5.2.4**) und gestalterischen Festsetzungen (**vgl. Kap. 5.8**).

In den urbanen Gebieten sichern Festsetzungen zur Art der Nutzung (**vgl. Kap. 5.2.1**) eines der Ziele der Planung, den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Einzelhandel) gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB.

An der Straße Jungborn können zukünftig 4-geschossige Mehrfamilienhäuser entstehen. Ebenso wie nordöstlich der Frohmestraße ist damit zu rechnen, dass sich die Wandlung des Straßenbildes über längere Zeit hinziehen wird. Das Straßenbild wird durch ein Nebeneinander von Ein- und Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet sein.

Auf den übrigen, im südlichen Teil des Plangebiets gelegenen Flächen hält sich der Wandel, den der Bebauungsplan ermöglicht, in engen Grenzen. Es werden lediglich Möglichkeiten zur Nachverdichtung auf Stellplatz- bzw. Garagenflächen gegeben.

Im mittleren und nördlichen Teil des Plangebiets gehen bei der Umsetzung der Planung gärtnerisch angelegte Flächen mit offenem Boden verloren. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur Minderung fest. Dazu gehören unter anderem die Festsetzungen zum Erhalt von

Grünstrukturen, zur Neuanpflanzung, zur Anlage von Gründächern und zum Schutz des Wasserhaushalts (**vgl. Kap. 5.10, 5.11, 5.12 und 5.4.2**). Außerdem werden Festsetzungen zum Artenschutz getroffen (**vgl. Kap. 5.12.5**), um die Auswirkungen zukünftiger Neubauten auf Brutvögel und Fledermäuse so gut wie möglich auszugleichen.

Im Planungsprozess wurde das öffentliche Interesse nach der Schaffung von neuem Wohnraum gegen das Interesse nach Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes und der bisherigen städtebaulichen Struktur gegeneinander abgewogen. Auch der Verlust von Grünstrukturen (Gärten) wurde in die Abwägung einbezogen.

Dabei wurde das öffentliche Interesse nach Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum als Belang, der nach § 1 Absatz 6 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen ist, stärker gewichtet. Aus den folgenden Gründen: Durch den Bau des Autobahndeckels liegen die bisher untergenutzten Flächen in einer bevorzugten Lage. Die Flächen sind voll erschlossen, die Infrastruktur ist vorhanden. Von daher ist das bislang im nördlichen und mittleren Teil des Plangebiets geltende Planungsrecht für eine 1- bis 3-geschossige Bebauung nicht mehr zeitgemäß. Der Bebauungsplan ist erforderlich, denn er ordnet und steuert den Umwandlungsprozess zu einer dichteren, eher städtischen Bebauung, welche deutlich mehr Wohnraum bieten kann. Aus diesen Gründen schied die Null-Variante (keine Veränderungen) aus.

Der Bebauungsplan folgt den Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt, dem Hamburger Maß. Er setzt höhere Dichtewerte für einzelne Flächen an, im Hinblick auf die bauliche Dichte des gesamten Quartiers (Stichwort: Quartiersdichte) und die seit dem Bau des Autobahndeckels sehr gute Freiflächenversorgung.

Ein inhomogenes Ortsbild lässt sich während der Wandlung von der Bebauung geringer Dichte zur höheren, dichteren Bebauung nicht vermeiden. Dieser Umstand muss in Kauf genommen werden, wird aber gegen die Schaffung von deutlich mehr Wohnraum aufgewogen.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Absatz 7 BauGB wurden angemessen berücksichtigt und mit dem Interesse nach Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung, abgewogen. Der Bebauungsplan enthält umfangreiche, sogenannte „Grünfestsetzungen“ und Festsetzungen zum Wasser- und Bodenschutz (**vgl. § 2 Nummer 23 bis 33**), um den Verlust an offenen Vegetationsflächen auszugleichen, denn der Versiegelungsgrad der Grundstücke im mittleren und nördlichen Teil des Plangebiets wird zunehmen, sonst wäre neuer Wohnraum nicht herstellbar. Um den Anteil der versiegelten Flächen an der Erdoberfläche zu minimieren, dürfen private Stellplätze in weiten Teilen des Plangebiets nur in Tiefgaragen untergebracht werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Interessen der heutigen Grundstückseigentümer und Bewohner. Die bauliche Dichte wird auf allen Grundstücken erhöht, sodass die Grundstücke bei Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Wertsteigerung erfahren. Der Bebauungsplan ist ein Angebotsplan, das heißt, kein Grundstückseigentümer muss von den neuen Möglichkeiten Gebrauch machen.

Die Straßenverkehrsflächen werden in Teilbereichen erweitert, sodass Geh- und Radwege verbreitert werden können. Für die Frohmestraße sind größere Umbaumaßnahmen geplant, die den Verkehr beruhigen und einem belebten Zentrum gerecht werden sollen. Damit wird dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Sicherheit beim Radfahren und als Fußgänger entsprochen. Gegenüber dem Interesse der Grundstückseigentümer, die einen Streifen ihres Vorgartens dafür abgeben müssen (**vgl. Kap. 5.4.1**), wurde dieser Belang höher gewichtet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, aufgrund der Grundfläche von mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m² (vgl. **Kap. 2**). Die Bilanzierung ergibt, dass die Eingriffe innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können (vgl. **Kap. 5.12.1**). Dazu ist festzuhalten, dass auf Grundlage der bislang geltenden Bebauungspläne bereits umfangreiche Eingriffe rechtlich zulässig waren, da erst die Baunutzungsverordnung von 1990 die Anrechnung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie von Zufahrten und Garagen auf die Grundflächenzahl vorschreibt.

5.15 Nachrichtliche Übernahmen

Die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Absatz 1 und Absatz 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) werden nachrichtlich übernommen.

Das Flurstück 7399 wird als festgestellte Bundesfernstraße nachrichtlich übernommen.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach der Vorschrift des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

7 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die Bebauungspläne Schnelsen 34 festgestellt durch Verordnung vom 05.04.1971 (HmbGVBl S. 65) und Schnelsen 2 (festgestellt durch Verordnung vom 26. Februar 1963) sowie der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen (festgestellt durch Senatsbeschluss vom 14.01.1955, geändert am 12.08.1958) und der Teilbepbauungsplan TB 18 (festgestellt durch Senatsbeschluss vom 05.01.1954) aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist ca. 7,85 ha groß. Die Flächen bzw. Baugebiete haben folgende Größen:

- Allgemeine Wohngebiete ca. 41.687 m²
- Urbane Gebiete ca. 15.412 m²
- Gemeinbedarfsfläche ca. 4.748 m²
- Straßenverkehrsflächen ca. 11.874 m²
- Grünflächen ca. 3.511 m²
- Ver- und Entsorgungsflächen ca. 385 m²
- festgestellte Bundesfernstraße (Flurstück 7399) ca. 882 m²

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für den Ankauf von Flächen für die Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen der Frohmestraße, der Wählingsallee und der Straße Jungborn. Für Umbaumaßnahmen im Straßenraum und den Neubau eines Sielabschnittes in der Wählingsallee entstehen weitere Kosten.