

**Begründung zum
Bebauungsplan-Entwurf Bramfeld 74 („Haidlandsring“)**

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, Dezember 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	5
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2	Denkmalschutz	5
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen	5
3.2.4	Kampfmittelverdacht	5
3.2.5	Baumschutz	6
3.2.6	Biotope	6
3.2.7	Artenschutz	6
3.2.8	Schutzgebiete	6
3.2.9	Klimaschutz	6
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	6
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	8
3.4	Angaben zum Bestand	9
4	Umweltprüfung	12
5	Planinhalt und Abwägung	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.2.1	Grundflächenzahl	16
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse	17
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	17
5.4	Erschließung und Verkehr	18
5.5	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	18

5.5.1	Lärmschutz	18
5.5.2	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	19
5.6	Bodenschutz	20
5.7	Entwässerung	20
5.8	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	21
5.8.1	Baumschutz, Landschaftsschutz	21
5.8.2	Artenschutz	21
5.8.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
5.8.4	Belange von Natur und Landschaft	24
6	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	26
7	Fortgeltung und Aufhebung bestehender Pläne	26
8	Flächen- und Kostenangaben	27
8.1	Flächenangaben	27
8.2	Kostenangaben.....	27

1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bramfeld im Bezirk Wandsbek. Die dortigen Grundstücksflächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG (BDS), daneben im südlichen Teil des Plangebietes einige kleinere Grundstücke in Einzeleigentum. Das Plangebiet wird überwiegend von Zeilenbebauung der Nachkriegszeit und einigen Solitären geprägt, während im Süden typologisch eine Einzelhausbebauung vorliegt. Die Bestandsgebäude weisen eine nicht den aktuellen Energiestandards entsprechende Bausubstanz auf. Hinzu tritt eine Diskrepanz zwischen vormals geltendem Planrecht des Baustufenplans Bramfeld und der realisierten Bebauung, die Neugenehmigungen in bisheriger oder größerer Dimension nicht ohne Weiteres erwarten lässt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Bramfeld 74 soll daher die langfristige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes durch beispielsweise eine (energetische-) Modernisierung des Gebäudebestands mit u. a. Aufstockung, Flächen für Anbauten oder vollständige Neubauten planungsrechtlich ermöglicht werden.

Als wachsende Stadt mit begrenzter Flächenverfügbarkeit steht die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) vor der Herausforderung, bezahlbares Wohnen in Hamburg zu erhalten und zu schaffen. Angesichts einer steigenden absoluten Bevölkerungszahl, einem steigenden Wohnflächenverbrauch pro Person sowie einer wachsenden Anzahl an 1-Personen-Haushalten besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach neuen, vielfältigen und bezahlbaren Wohnraumangeboten. Vor diesem Hintergrund spielt die Bereitstellung von zusätzlichen Wohnungen eine wichtige Rolle für eine vorausschauende und nachhaltige Stadtentwicklung. Hierbei nehmen punktuelle Maßnahmen der Innenentwicklung und die Nachverdichtung bestehender Stadtquartiere im Bezirk Wandsbek eine besonders wichtige Rolle ein, um einerseits langfristig dem Bedarf nach zusätzlichen Wohnraumangeboten gerecht zu werden, sowie andererseits auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau (sozialer Wohnungsbau teilweise) zu kompensieren.

Angesichts des dringenden Wohnraumbedarfes in Hamburg erscheint daher das geltende Planrecht des Baustufenplanes Bramfeld (W 1 o und W 2 o) mit geringen zulässigen Nutzungsmaßen für die Entwicklung des Plangebietes in dieser Lage, unweit der gesamtstädtischen Magistrale 'Bramfelder Chaussee' städtebaulich nicht mehr angemessen. Ziel ist es, den bezirks- und landespolitischen Entwicklungszielen folgend eine standortangemessene Nachverdichtung zu ermöglichen sowie dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum mit einem Anteil öffentlich gefördertem Wohnraum zu schaffen. Zu diesem Zweck wird das Instrument des „Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung“ gemäß § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) (im Folgenden „sektoraler Bebauungsplan“) angewendet, das mit dem sog. „Baulandmobilisierungsgesetz“ 2021 eingeführt worden ist.

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 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257 S. 1).

Das Plangebiet wird durch die West- und Nordgrenze des Flurstücks 8171 - Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 4257 - Ostgrenzen der Flurstücke 5257 (Haidlandsring), 9450, 9449 und 8171 - über die Flurstücke 8171, 3318, 3327, 3328, 3311, 3312 und 3313 der Gemarkung Bramfeld, Bezirk Wandsbek, Ortsteil 515 begrenzt. Es hat eine Fläche von rund 7,5ha.

Bei dem Bebauungsplan Bramfeld 74 handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Abs. 2d BauGB, einen sog. „sektoralen Bebauungsplan“. Das „sektorale Bebauungsplanverfahren“ ist 2021 befristet mit dem Baulandmobilisierungsgesetz mit § 9 Abs. 2d

in das BauGB eingefügt worden. Es dient der Schaffung von Wohnraum, insbesondere für im Zusammenhang bebaute Ortsteile im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Nach § 246 Abs. 6 BauGB wird die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung zudem im Bereich von Plänen ermöglicht, die gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 Bundesbaugesetz i. V. m. § 233 Abs. 3 BauGB als Bebauungspläne fortgelten. Damit ist es möglich, Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung auch in Gebieten mit übergeleitetem altem Planrecht (Baustufenpläne, Durchführungspläne, Teilbebauungspläne) aufzustellen. Die Qualität des damit erfassten Planrechtes im Sinne von § 30 BauGB (qualifizierter oder einfacher Bebauungsplan) ist dafür nicht entscheidend. Die Anwendungsvoraussetzungen für das „sektorale Bebauungsplanverfahren“ liegen insofern für den Bebauungsplan Bramfeld 74 vor, da der für das Plangebiet vormals geltende Baustufenplan Bramfeld übergeleitetes altes Planrecht im genannten Sinne darstellt.

Das Instrument des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung eignet sich insbesondere dafür, in nach altem Planrecht großflächig homogen mit Wohnnutzungen überplanten Gebieten das zulässige Maß der baulichen Nutzungen zu intensivieren und dabei auch erstmals in einem Bebauungsplan geförderten sozialen Wohnungsbau zwingend festsetzen zu können.

Der sektorale Bebauungsplan ist dabei thematisch auf Festsetzungen für den Wohnungsbau beschränkt. Ergänzend zu den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2d Satz 2 BauGB zur Wohnraumversorgung können nur wenige Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden. Neben diesem einfachen Bebauungsplan gilt für die darin nicht geregelten Sachverhalte das bisherige Planrecht, der Baustufenplan Bramfeld vom 14.01.1955 fort.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Verzicht auf eine Umweltprüfung aufgestellt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben (siehe Kapitel 4).

Das Planverfahren wurde durch den Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek am 07.11.2023 eingeleitet. Der formale Aufstellungsbeschluss W 09/24 erfolgte durch die Bezirksamtsleitung am 17.12.2024 (Amtl. Anzeiger Nr. 101 S. 2134 f). Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach Bekanntmachung vom 19.01.2024 (Amtl. Anz. Nr. 6 S. 84) in Form einer öffentlichen Plandiskussion am 29.01.2024 sowie in der Zeit vom 22.01.2024 bis 05.02.2024 als Onlinebeteiligung stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat nach der Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx (Amtl. Anz. xx) in der Zeit vom xx bis einschließlich xx stattgefunden.

In einem städtebaulichen Vertrag sollen u. a. die Einhaltung der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB mit der planungsbegünstigten Grundstückseigentümerin (Vorhabenträger) vereinbart werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet überwiegend als „Etagenwohnen“ dar. Im südlichen Bereich ist ein Teil des Gebietes als „Gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt. Ein schmaler Bereich am östlichen Rand des Plangebiets wird zusätzlich als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist mit seinen vorgesehenen Festsetzungen aus dem Landschaftsprogramm entwickelbar. Eine Änderung des Landschaftsprogramms ist nicht erforderlich.

Die Fachkarte „Arten- und Biotopschutz“ stellt das Plangebiet überwiegend als „Städtisch geprägten Bereich“ dar. Ein kleiner Teilbereich im Süden des Plangebiets wird als „Offene Wohnbebauung“ dargestellt.

Die Fachkarte „Grün Vernetzen“ (Stand April 2018) stellt das Plangebiet als städtisch geprägte Bereiche und Bauflächen dar. Nördlich des Plangebiets verläuft die Grünverbindung „Karlshöhe“, die westlich liegende Kleingartenanlage ist Bestandteil des 2. Grünen Rings Hamburg.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt größtenteils im Geltungsbereich des Baustufenplanes Bramfeld vom 14.01.1955, der im überwiegenden Teil des Plangebiets eingeschossiges Wohnen in offener Bauweise (W 1 o) und im Süden im Bereich des Haidlandsweges zweigeschossiges Wohnen in offener Bauweise (W 2 o) festsetzt. Ein schmaler Teilbereich auf den Flurstücken 9450 und 9449 ist im Osten ebenfalls als W 2 o festgesetzt.

In einem Teilbereich des Haidlandsrings (Flurstück 5257) sowie auf Teilen der Flurstücke 9450, 9449 und 8171 liegt zudem der Teilbebauungsplan 392 vom 26.03.1957, der auf Teilflächen des Plangebiets u. a. nicht mehr benötigte und nicht realisierte Straßenfläche festsetzt.

3.2.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler oder eingetragene Bodendenkmäler vorhanden. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass im Boden unbekannte Bodendenkmäler liegen. Gemäß § 17 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 268) besteht die Verpflichtung, bei Erdarbeiten, Baggerungen oder ähnlichen Maßnahmen unverzüglich Fundmeldungen an die zuständigen Stellen zu machen, falls Hinweise auf bisher unbekannte Bodendenkmäler auftreten. Es ist daher sicherzustellen, dass bei der Durchführung der Bauarbeiten die entsprechenden Vorschriften beachtet werden, um mögliche Bodendenkmäler zu schützen und deren Erhalt zu gewährleisten.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise oder Eintragungen zu Grundwasserkontaminationen, Altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Altlasthinweiskataster vor.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) vom 13. Dezember

2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289), 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 Abs. 2 KampfmittelVO).

3.2.5 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Hamburger Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126). Die geltende BaumschutzVO verpflichtet zur Ersatzpflanzung, wenn auf dem Grundstück durch Baumaßnahmen wie Neubau, Erweiterung oder Umbau geschützte Bäume entfernt werden müssen und dürfen.

Für das Bebauungsplanverfahren wurden eine gutachterliche Stellungnahme zur Bewertung des Baumbestandes im Plangebiet sowie ein Baumbestandsplan erstellt (siehe Kapitel 5.7.1).

3.2.6 Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22) in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92).

3.2.7 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bramfeld 74 sind bei der Umsetzung des Vorhabens die Vorschriften für besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

Hierzu wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Potentialanalyse durchgeführt (siehe Kapitel 5.8.2.).

3.2.8 Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebiets und in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete gemäß BNatSchG vorhanden.

3.2.9 Klimaschutz

Für die Umsetzung baulicher Maßnahmen im Plangebiet gelten das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22) sowie das Hamburgische Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 4. November 2025 (HmbGVBl. S. 597) (siehe Kapitel 5.5.2).

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

„Vertrag für Hamburg“ und „Wohnungsbauprogramm Bezirk Wandsbek“

Im Jahr 2011 haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke sich mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zu einer erheblichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. Senat und Bezirke streben seitdem an, die Zahl der neu genehmigten Wohnungen pro Jahr deutlich zu steigern. Im Jahr 2016 wurde in einer Fortführung des Vertrags die damalige Zielvereinbarung von 6.000 Wohnungsgenehmigungen auf 10.000 jährlich erhöht. Am 23. Juni 2021 haben die Bündnispartner aus Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirken hierzu eine neue

Vereinbarung unterzeichnet. Zusätzlich sieht das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen der FHH und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs u. a. vor, 35 % dieser neuen Wohnungen als geförderte Wohnungen zu errichten, darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

Um die Wohnungsbauziele zu konkretisieren, schreibt das Bezirksamt jährlich das Wohnungsbaprogramm fort. Das Bezirksamt strebt mit dem in der Bezirksversammlung beschlossenen „Wohnungsbaprogramm Wandsbek 2025“ an, der vertraglichen Verpflichtung von jährlich 1.800 genehmigten Wohnungen nachzukommen. Das Wohnungsbaprogramm soll die weitergehende wohnbauliche Entwicklung des Bezirks unterstützen. Das Plangebiet ist im Wohnungsbaprogramm des Bezirks Wandsbek unter dem Titel „Haidlandsring“ als Fläche und als zukünftiges Wohnungsbaupotential gekennzeichnet.

Kappungsgrenzenverordnung und Mietpreisbegrenzungsverordnung

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat in der Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 08. August 2023 festgestellt, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine Gemeinde im Sinne des § 558 Abs. 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBI. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBI. I S. 1666) geändert worden ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 1 KappungsgrenzenVO) und welche einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist (§ 1 MietpreisbegrenzungsVO). Die Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des BauGB (HmbGVBl. 2021, 530) vom 13. Juli 2021 begründet den Wohnungsbedarf zusätzlich. Diese Verordnung wurde erlassen, da die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der gesamten Stadt gefährdet ist.

Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt – Hamburger Maß

Die Leitlinien formulieren den Handlungsrahmen für ein angemessenes Hamburger Maß einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Die Leitlinien hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau im September 2019 beschlossen, um für Hamburg gemeinsame Grundlagen zu schaffen, wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist. Die Leitlinie ist als „städtbauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Masterplan Magistralen 2040+ und Magistralengutachten „Die Magistralen in Wandsbek“

Das bezirkliche Magistralengutachten „Die Magistralen in Wandsbek“ vom Februar 2023 bildet einen wichtigen Baustein der Magistralenentwicklung im Bezirk Wandsbek.

Der Senat hat zudem am 16.07.2024 mit der Senats-Drs. 22/15831 den gesamtstädtischen „Masterplan Magistralen 2040+ - Die Lebensadern der Stadt gestalten“ beschlossen, der die planerische Grundlage für die künftige Entwicklung an den Magistralen darstellt. Im Fokus stehen dabei die großen Hauptverkehrsstraßen und die direkt daran angrenzenden Stadtbereiche.

Das Plangebiet liegt, mit Ausnahme eines Streifens im nordwestlichen Teil, im Schwerpunktbereich der Innenentwicklung unweit der Magistrale Bramfelder Chaussee.

Hamburgs Grün erhalten – Vertrag für Hamburgs Stadtgrün

Im „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ vom 22. Juni 2021 (Senats-Drs. 21/01547) verpflichten sich die Hamburger Behörden, die Bezirksämter und die öffentlichen Unternehmen zum Schutz und Weiterentwicklung des Stadtgrüns bei gleichzeitiger Siedlungsentwicklung. Der Vertrag ist Teil der Einigung, die die Bürgerschaft 2019 mit der vom NABU initiierten Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ geschlossen hat (Drucksache 21/16980).

Gemäß Einigung mit der Volksinitiative sollen Flächen des Grünen Netzes innerhalb der inneren Stadt bis einschließlich des 2. Grünen Ringes von Bebauung freigehalten werden. Die Flächenkulisse ist in der Anlage zum Vertrag für Hamburgs Stadtgrün unter dem Titel „Grünes Netz Hamburg – Flächenkulisse der Schutz- und Kompensationsregelung“ festgelegt. Sie ist aus der Fachkarte Grün Vernetzen abgeleitet. Da unter Abwägung aller Belange dennoch eine kleinflächige Inanspruchnahme notwendig ist, sind gemäß den Vereinbarungen des Vertrags für Hamburgs Stadtgrün Kompensationsmaßnahmen für das Grüne Netz, möglichst in räumlicher Nähe, erforderlich. In begründeten Einzelfällen können alternativ auch andere geeignete landschaftsplanerische und landschaftspflegerische Maßnahmen, die eine qualitative Verbesserung der Freiraumsituation bzw. Aufwertung des vorhandenen Freiraums erwirken, durchgeführt werden.

Im Westen des Plangebiets liegt eine kleine Teilfläche des Grünen Netzes der inneren Stadt bis einschließlich des 2. Grünen Ringes. Es handelt sich bei der Teilfläche um eine zeichnerische Unschärfe in der Flächenkulisse des Grünen Netzes. Ein Kompensationsbedarf besteht daher nicht.

Bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere sind gemäß Einigung mit der Volksinitiative (Drucksache 21/16980) regelhaft weitere öffentliche Grünanlagen zu schaffen, soweit sie nicht direkt an vorhandenen großen öffentlichen Parkanlagen liegen. Der Bedarf an neuen öffentlichen Grünanlagen ist gemäß den Richtwerten des Landschaftsprogramms zu prüfen.

Gründachstrategie und Strategie Grüne Fassaden

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

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.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen, Gutachten und Fachplanungen wurden zum Bebauungsplan Bramfeld 74 durchgeführt:

Baumbestands- und Bewertungsplan

Für die Bäume im Plangebiet liegt ein Baumbestandsplan einschl. Erhaltenswürdigkeit der Bäume mit Stand April 2025 vor, in dem der Baumbestand des Plangebiets und der benachbarten Grundstücke eingezeichnet und unter Angabe der Stammdaten der Bäume und hinsichtlich ihrer Erhaltenswürdigkeit gekennzeichnet sind. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.8.1 dargestellt.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Potenzialanalyse

Mit Stand vom September 2024 liegt für das Plangebiet ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Potentialanalyse auf Grundlage einer Ortsbegehung und der Erfassung von Habitatstrukturen vor. Eine daraus resultierenden Potenzialanalyse von Tierarten wurde erstellt, um zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben artenschutzrechtliche Betroffenheiten, die im Konflikt mit den Vorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, hervorgerufen werden. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.8.2 dargestellt.

Bodengutachten

Im November 2024 wurde ein Bodengutachten durchgeführt. Darin wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens für den Umgang mit Regenwasser sowie der mittels Kleinrammbohrungen auf Schadstoffe untersucht. Die Ergebnisse werden in der Begründung dargestellt und fanden Eingang in das Entwässerungsgutachten. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.6 dargestellt.

Entwässerungsgutachten

Im Januar 2025 wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Bodengutachten ein Entwässerungsgutachten erstellt. Die Belange aus dem Entwässerungsgutachten fanden Eingang in die Abwägung. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.7 dargestellt.

Verkehrstechnische Untersuchung

Im April 2025 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit integriertem Mobilitätskonzept erstellt. Gegenstand der Untersuchung sind die Abwicklung der zusätzlich entstehenden Verkehre durch die möglichen zusätzlichen Wohneinheiten im Plangebiet. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.4 dargestellt.

Lärmtechnische Untersuchung

Im Februar 2025 wurde eine Lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Die durch die ermöglichte zusätzliche Wohnbebauung entstehenden Verkehre, die in der verkehrstechnischen Untersuchung dargestellt werden und die daraus resultierenden Lärmimmissionen im Plangebiet wurden aufgenommen und werden in der Begründung dargestellt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.5.1 dargestellt.

3.4 Angaben zum Bestand

Lage und Größe des Plangebiets

Das etwa 7,5 ha große Plangebiet liegt östlich einer Kleingartensiedlung, südlich einer Grünanlage, westlich der Straße Bramfelder Drift und nördlich der Straße Haidlandsweg und (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 515) und wird wie folgt begrenzt:

West- und Nordgrenze des Flurstücks 8171 - Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 4257 - Ostgrenzen der Flurstücke 5257 (Haidlandsring), 9450, 9449 und 8171 - Südgrenze des Flurstücks 8171 - Teile der Ostgrenze sowie Südgrenze des Flurstücks 3318 - Südgrenzen der Flurstücke 3327, 3328, 3311, 3312, 3313 - Teile der Ostgrenze sowie Südgrenze des Flurstücks 8171 (Gemarkung Bramfeld, Bezirk Wandsbek, Ortsteil 515).

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Im südlichen Teil des Plangebietes herrscht eine Wohnbebauung vor, die typologisch Einzelhäusern und Doppelhäusern entspricht, jedoch in Teilen auch Etagenwohnungen unterbringt. Im übrigen Teil ist der Bestand durch eine offene drei- bis viergeschossige Bebauung in offener Zeilenbauweise geprägt, die ebenfalls der Wohnnutzung dient. Ergänzend sind an der Straße Bramfelder Drift drei Hochpunkte (Punkthäuser) mit neun Vollgeschossen verortet. Neben einigen Stellplatzflächen, die über das Plangebiet verteilt sind, sind zwei Tiefgaragen im Plangebiet verortet. Die zahlreichen Freiflächen im Plangebiet liegen zwischen der Zeilenbebauung und auf der zentralen Fläche in der Mitte des Plangebietes. Der hohe Anteil an Freiflächen hat einen überwiegend niedrigen Versiegelungsgrad zur Folge. Im Plangebiet sind eine Seniorenwohnanlage sowie eine Allgemeinmedizinische Arztpraxis vorhanden. Mit Ausnahme der Einzelhaus- und Doppelhausbebauung im südlichen Teil liegen im Plangebiet große ungeteilte Grundstücke vor.

Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet weist eine topographische Geländeneigung nach Südwesten auf. Die Gefälle sind gleichmäßig ausgeprägt, der stärkste Höhenunterschied ergibt sich zwischen den Baukörpern in den nördlichen, westlichen und südlichen Teilen des Plangebietes. Die Geländehöhen liegen in den Höhenklassen zwischen 33.5 m ü. NHN und 29.4 m ü. NHN. Die Spielflächen befinden sich eingefasst in die Bebauung zentral im Plangebiet sowie im Südwesten.

Neben den versiegelten Flächenanteilen besteht ein hoher Grünanteil in Form von Rasenflächen und stellenweise dichtem Baum- und Heckenbestand, der sich entlang des Haidlandsring verteilt und unter die Baumschutzverordnung fällt. Der im Plangebiet vorhandene Baum- und Heckenbestand ist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen relevant. Darüber hinaus sind keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen und Objekte im Plangebiet vorhanden. Bedeutsame Elemente sind der raumgliedernde Baum- und Heckenbestand im Plangebiet sowie der entlang der westlich und nördlich verlaufenden Plangebietsgrenze befindliche erhaltungswürdige Baumbestand der Park- und Kleingartenanlage, welcher teilweise über Grenzbäume verfügt. Dies bedeutet, dass der hälfte Anteil des Kronen- und Wurzelbereiches der Bäume im Plangebiet liegt. Außerhalb des Plangebietes sind entlang der Verbindungswege zum Kleingartenpark Haidlanden-West ein hoher Grünanteil in Form von Rasenflächen verortet mit stellenweise dichtem Baum- und Heckenbestand.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen Bramfelder Drift, Haidlandsring und den Haidlandsweg für den KFZ- und Radverkehr erschlossen und über die Bramfelder Drift an das allgemeine Straßenverkehrsnetz angebunden. Zur Grünwegeverbindung an der nördlichen Grenze des Plangebietes bestehen zwei Fußwegeverbindungen im Norden sowie eine im Westen des Plangebietes. Bei dem Haidlandsweg handelt es sich um eine noch nicht erstmalig/endgültig hergestellte öffentliche Wegefläche. Im nördlichen Verlauf des Haidlandsrings auf der Südseite ist kein durchgängiger öffentlicher Gehweg vorhanden. Die öffentliche Gehwegnutzung erfolgt derzeit auf Privatgrund.

Außerhalb des Plangebietes verläuft die Radroute 5 östlich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung entlang der Bramfelder Chaussee und führt über Steilshoop nach Barmbek-Nord bzw. stadtauswärts nach Poppenbüttel.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch die Metrobuslinie 8 gut erschlossen. Die Haltepunkte ‚Am Damm‘ sowie ‚Maisredder‘ liegen in 150 m bzw. 200 m Entfernung an der Bramfelder Chaussee. Die Busse verkehren tagsüber im 5- und 10-Minuten-Takt, nachts halbstündlich bis stündlich. Auf dem angrenzenden Hauptfriedhof Ohlsdorf verkehrt die Stadtbuslinie 170, unter anderem am

Haltepunkt ‚Friedhof Ohlsdorf (Kapelle 11)‘. Das Plangebiet ist somit gut an den ÖPNV angebunden.

Der nächste Schnellbahnhaltelpunkt, die S-Bahn Wellingsbüttel der Linie S1 liegt in ca. 1,1 km Entfernung in nördlicher Richtung. Die zukünftige U-Bahn Haltestelle Bramfelder Dorfplatz der Linie U5 befindet sich in etwa 2 km Entfernung.

Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befindet sich ein Blockheizkraftwerk (BHKW), das die Wohngebäude der Baugenossenschaft mit Nahwärme versorgt. Zudem ist eine Bestandsnetzstation vorhanden, die einen wesentlichen Bestandteil der Stromversorgung im Plangebiet darstellt.

Darüber hinaus ist das Plangebiet an das Schmutzwassersiel angeschlossen. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen sind durch die Hamburger Stadtentwässerung vollständig mit Sielen erschlossen. Über das Flurstück 8171 verlaufen sowohl Schmutz- als auch Regenwassersiele.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in das öffentliche Regenwassersiel wird auf eine maximal zulässige Einleitmengenspende von 2 l/(s*ha) begrenzt. Das anfallende Schmutzwasser kann ordnungsgemäß über das vorhandene Schmutzwassersielnetz abgeleitet werden (siehe Kapitel 5.7).

Umfeld des Plangebietes

In der bebauten Umgebung des Plangebietes liegt überwiegend Wohnnutzung vor. Östlich des Plangebietes prägt die Magistrale Bramfelder Chaussee den Raum u. a. durch den anliegenden Einzelhandel und die gewerbliche Nutzung entlang dieser.

Nordwestlich des Plangebietes erreicht man den Wegeanschluss an das Hauptwegenetz des Freiraumverbundes, der Bestandteil der gesamtstädtisch bedeutsamen Grünverbindung „Karlshöhe“ ist, die nördlich des Plangebietes als öffentliche Parkanlage verläuft. An das Hauptwegenetz schließt sich südlich des Haidlandstiegs eine weitere öffentliche Grünfläche an, die sich östlich weiter entlang des Maisredder zieht. Westlich liegen der Kleingartenpark Haidlanden-West sowie der Hauptfriedhof Ohlsdorf. Weiterhin ist nord-östlich in rund 500 m Entfernung die Parkanlage „Grootmoorgraben“ mit Spielplatzflächen verortet.

Soziale Infrastruktur

Die Kita „Kleine Füchse“ liegt unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet an der Bramfelder Drift, ebenso eine Tagesmutter. Am Haidlandsring Nr. 22 befindet sich ein Seniorenwohnheim. Im Plangebiet befindet sich außerdem eine Gemeinschaftspraxis zur allgemeinmedizinischen Versorgung. Die nächstgelegenen Schulen sind das Gymnasium Grootmoor (ca. 900 m) und die Grundschule Strenge (ca. 1,1 km).

Nahversorgung

Es befindet sich direkt östlich an das Plangebiet angrenzend an der Bramfelder Chaussee Nr. 491 ein Nahversorgungsmarkt zur Deckung des täglichen Bedarfs. Außerdem ist angrenzend an das Plangebiet ein Café mit kioskartigem Sortiment angesiedelt. Das Bramfelder Stadtteilzentrum mit auch höherrangigem Versorgungsangebot inklusive eines Wochenmarkts liegt in 2,1 km Entfernung, der Wellingsbüttler Markt mit Nahversorgungsstruktur in ca. 1,2 km Entfernung (Luftlinie).

Sport-, Freizeit und sonstige Bewegungsflächen

Auf der zentral gelegenen Freifläche im Plangebiet befindet sich ein Kinderspielplatz inklusive Tischtennisplatte. Auch am nördlichen Rand sowie im Südwesten des Plangebietes sind Spielgeräte verortet.

4 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB aufgestellt, da er der Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich dient. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen, unter der Berücksichtigung der festgesetzten GRZ eine zulässige Grundfläche von 21.500 m² und insgesamt eine Versiegelung von ca. 36.800 m² (siehe Kapitel 5.8.3). Da die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der 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) mehr als 20.000 m², aber weniger als 70.000 m² umfasst, wurde gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB für den Bebauungsplan eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Es bestehen durch die vorgesehenen Festsetzungen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BlmSchG (vgl. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB). Mit dem Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513, 2521) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54), unterliegen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG ist folglich ausgeschlossen.

Eine eigenständige Umweltprüfung mit Umweltbericht ist damit nicht erforderlich. Ausgleichserfordernisse auf Grund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden geprüft (siehe Kapitel 5.8.3). Auch wenn keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, verbleibt jedoch die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB in der Abwägung zu beachten (siehe Kapitel 5.8).

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG, der Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG sowie der Baumschutz nach der BaumschutzVO, bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB unberührt.

5 Planinhalt und Abwägung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Bramfeld 74 soll die langfristige städtebauliche Weiterentwicklung des Plangebietes durch beispielsweise eine (energetische) Modernisierung des Gebäudebestandes mit u. a. Aufstockung, Flächen für Anbauten oder vollständige Neubauten planungsrechtlich ermöglicht werden.

Da die Baugrundstücke im Bestand bereits erschlossen und bebaut sind, dient der Bebauungsplan der Stärkung der Innenentwicklung und Eröffnung der Möglichkeit zur Nachverdichtung des Standortes oder Neuordnung der baulichen Nutzung bei gleichzeitiger Schonung des Außenbereichs. Mit den getroffenen Festsetzungen können langfristig rd. 225 zusätzliche Wohnungen im gesamten Plangebiet entstehen und damit ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der bezirklichen Wohnungsbauziele geleistet werden.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine zahlreichen Freiflächen aus. Bei gleichzeitigem Schutz von erhaltenswertem Baumbestand sollen die freiraumplanerischen Belange u. a. durch die festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet gesichert und punktuell gestärkt werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung ist in seinen Festsetzungsmöglichkeiten gegenüber einem qualifizierten Bebauungsplan beschränkt (vgl. Kapitel 2). Insofern stehen viele Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht zur Verfügung und können keine Baugebiete gemäß nach der BauNVO neu festgesetzt werden. Der Bebauungsplan Bramfeld 74 trifft insofern keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Das geltende Planrecht, der Bauzonenplan Bramfeld vom 14.01.1955, der für das Plangebiet Wohnnutzung festsetzt, bildet weiterhin den Maßstab.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Durch die gesetzliche Regelungsmöglichkeit gemäß § 9 Abs. 2d BauGB kann das Planungsziel umgesetzt werden, dringend benötigten, öffentlich geförderten Wohnraum im Großteil des Plangebietes planungsrechtlich vorzubereiten.

In Hamburg ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im gesamten Stadtgebiet besonders gefährdet und es besteht ein besonders hoher Wohnungsbedarf. Vor diesem Hintergrund wurde das Stadtgebiet gemäß § 201a BauGB zu einem „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ durch Rechtsverordnung bestimmt.

Im Stadtgebiet steigt insbesondere der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum kontinuierlich und übersteigt das vorhandene Angebot. Dies trifft auch auf den Stadtteil Bramfeld zu. Der Anteil der Sozialwohnungen fällt in Bramfeld mit 6,1% im Vergleich niedriger aus (Bezirk 7,5%; Hamburg 7,9%). Zusätzlich fällt ca. die Hälfte (50,7%) dieser Wohnungen bis 2027 aus der Bindung. Durch das Bebauungsplanverfahren wird die Möglichkeit geschaffen, einen Teil der aus der Bindung fallenden Wohnungen zu kompensieren.

Auch mit Blick auf das Bevölkerungswachstum der Stadt Hamburg ergibt sich ein wachsender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Bis 2035 wird für den Stadtteil Bramfeld ein Bevölkerungszuwachs von rd. 3.840 Einwohner:innen prognostiziert (Berechnung ab Basisjahr 2018). Aus sozialplanerischer Sicht sind bei Bebauungsplanungen die Folgen demografischer Entwicklungen verstärkt zu berücksichtigen.

Hieraus ergibt sich, dass im Stadtteil Bramfeld ein entsprechender Bedarf an bezahlbaren Wohnungen besteht. Hierzu zählt insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für

einkommensschwache Personen und Haushalte aller Altersgruppen, wodurch auch zur Umsetzung der Zielsetzung gemäß § 201a BauGB beigetragen wird. Zur Sicherung der Wohnraumversorgung des Stadtteils Bramfeld mit dringend benötigten, sozial geförderten Wohnungen trifft der sektorale Bebauungsplan Bramfeld 74 gemäß § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB folgende Festsetzung:

„Innerhalb des Plangebiets dürfen, außer innerhalb der mit (A) bezeichneten Fläche, nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich ein Vorhabenträger dazu verpflichtet, für mindestens 35 vom Hundert aller Wohnungen die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.“ (§ 2 Nr. 1 der Verordnung)

Die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB gibt keine Quote für den Anteil der umzusetzenden Wohnungen mit sozialer Förderung vor. Die von der Festsetzung betroffenen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum einer Baugenossenschaft (der BDS), die eine wesentliche Rolle bei der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum spielt und regelhaft zur Entstehung von sozial geförderten Wohnungen beiträgt. Mit der Vorgabe eines Anteils von mindestens 35% für geförderten Wohnungsbau wird den Senatszielen nach dem „Bündnis für das Wohnen“ entsprechend Rechnung getragen. Der entstehende Wohnraum ist darauf ausgelegt einer breiten Bevölkerungsschicht zugänglich zu sein und langfristig bezahlbar zu bleiben.

Von dem geschaffenen Planungsrecht kann der Vorhabenträger daher nur dann Gebrauch machen, wenn er sich entsprechend verpflichtet, den festgesetzten Anteil von mindestens 35 % der Wohnungen mit sozialer Förderung umzusetzen. Maßgeblich sind dabei die zum Zeitpunkt der Verpflichtung gültigen Förderbedingungen, dazu zählen insbesondere Miet- und Belegungsbindungen. Die Einhaltung dieser Verpflichtung soll durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags sichergestellt werden, der den Vorhabenträger nach § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB verpflichtet, mindestens anteilig Gebäude zu errichten, die den aktuellen Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung entsprechen.

Von der Festsetzung zur Schaffung geförderter Wohnungen sind die Einzelgrundstücke am Haidlandsweg aufgrund der vorhandenen Bautypologie, differenzierter Eigentümerstruktur und der geringen Anzahl an zu erwartenden Wohnungen ausgenommen.

Die Festsetzung ist für die städtebauliche und soziale Entwicklung des Stadtteils, insbesondere im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum erforderlich und im Sinne der gerechten Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB angemessen. Die Grundsätze der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit sind gewahrt. Die Festsetzung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau folgt den städtischen Zielen, erfolgt im Einvernehmen mit der Eigentümerin und stellt darüber hinaus auch in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen keinen unzulässigen Eingriff in die verwirklichte Nutzung dar.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die folgenden Maßbestimmungsfaktoren festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

Rechnerisch wird der Orientierungswert für Obergrenzen der GFZ von 1,2 nach § 17 BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete in analoger Anwendung auf das Wohngebiet nach Baupolizeiverordnung (BPVO), über das gesamte Plangebiet betrachtet eingehalten. Lediglich für einzelne Teilbereiche ergeben sich mögliche Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO. Dies gilt für den Bereich der Hochpunkte (Flurstück 9450) und für die Flächen nördlich des Haidlandrings (Flurstück 4257). Auf beiden Flächen ergibt sich aus dem Zusammenspiel der zulässigen Anzahl an Vollgeschosse und der zulässigen GRZ jeweils eine mögliche rechnerische GFZ von rd. 1,5.

Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO

Überschreitungen der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO sind städtebaulich zu begründen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dabei zu berücksichtigen.

Städtebauliche Gründe für eine Überschreitung des Orientierungswertes für den Bereich der Hochpunkte liegen wie folgt vor: Die Planung dient der Innenentwicklung und der Nachverdichtung und sichert sowie schafft im Rahmen der Innenentwicklung dringend benötigten Wohnraum in einer Stadt mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB. Durch die ermöglichte GFZ erhöht sich auf dem betreffenden Flurstück die realisierbare Wohnungszahl, was dem Bedarf an Wohnraum und somit u. a. dem „Vertrag für Hamburg“ (siehe Kapitel 3.3.1) entspricht, wobei die Hochpunkte in ihrer bestehenden Höhe begrenzt werden. Darüber hinaus ist die geplante Dichte städtebaulich gerechtfertigt, um die bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und mit Infrastruktur versorgten Bereich zu konzentrieren. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (im Bereich der Hochpunkte baukörperbezogen) im Zusammenspiel mit der Festsetzung der GRZ beschränken dabei die Flächenversiegelung. Dies dient insbesondere dem schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB. Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse ermöglichen - abseits der Hochpunkte - eine moderat höhere Bebauung gegenüber dem Bestand, wodurch wiederum Wohnungsbaupotenziale geschaffen werden können.

Die Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die auch in § 136 Abs. 3 BauGB genannten Aspekte, insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 BauNVO liegt vor, wenn diese spürbar im negativen Sinne betroffen werden, indem unter gesundheitlichen Aspekten die Grenze zum städtebaulichen Missstand erreicht oder überschritten wird.

Mit den getroffenen Festsetzungen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gewahrt werden. In Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen im Bereich der Hochpunkte sowie der Ausschluss weiterer Geschosse in beiden Bereichen können

auch in Verbindung mit den bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Einhaltung von Abstandsregelungen nachteilige Auswirkungen auf die Belichtung und Besonnung vermieden werden. Auch wird auf dem betroffenen Flurstück der Hochpunkte (9450) der Großteil der vorhandenen zentralen Freifläche von Bebauung freigehalten. Zudem geht die Planung nicht mit einer erheblichen Erhöhung der Verkehrslärmbelastung einher. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm werden daher nicht erforderlich. Es wird somit gewährleistet, dass es zu keinen erheblich zusätzlich negativen Auswirkungen durch in Verbindung mit zusätzlichen Wohnungen entstehende Verkehrsbewegung kommt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Mit dem Bebauungsplan Bramfeld 74 sind nach den gewonnenen Erkenntnissen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter (Mensch, Luft, Klima, Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, Landschaft und Stadtbild und Kultur und sonstige Sachgüter) zu erwarten. Infolge der Überschreitung des Orientierungswertes gemäß § 17 BauNVO für die GFZ kommt es zu keinen erkennbaren wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Dazu trägt sowohl die Festsetzung der GRZ im Sinne einer Begrenzung der überbaubaren Grundstückflächen bei, die insbesondere Bereiche mit erhaltenswertem Baumbestand von künftiger Bebauung freihalten soll.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Plangebiet mit 0,3 festgesetzt. Vordringliches Ziel der festgesetzten GRZ von 0,3 ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur insbesondere auch in ihrer Maßstäblichkeit zu erhalten. Diese städtebauliche Struktur ist bestimmt durch eine lockere Bebauung und die dazwischen liegenden Freiflächen. Die weitläufigen Freiflächen mit den landschaftsprägenden Bäumen und Sträuchern verleihen dem Quartier erhaltenswerte Freiraumqualitäten. Mit der festgesetzten GRZ soll, vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzungen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, eine behutsame Nachverdichtung der untergenutzten Flächen unter Wahrung örtlicher Qualitäten vorbereitet werden.

Die „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt – Hamburger Maß“, (siehe Kapitel 3.3.1) zeigen auf, dass verträgliche bauliche Dichte und Höhe in den Wirkungsbereichen der Magistralen Anwendung finden sollen. Unter Berücksichtigung einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll mit der Ressource Fläche effizient umgegangen werden.

Der Erhalt der städtebaulichen und freiraumbezogenen Struktur des Quartiers spricht für eine Unterschreitung des Orientierungswertes (§ 17 BauNVO) der GRZ von 0,4, die mit den Leitlinien des Hamburger Maßes angesetzt werden. Obgleich der räumlichen Nähe zur Magistrale ergibt sich durch die Bebauung östlich der Bramfelder Drift eine städtebauliche Trennung, auch resultiert aus der vergleichsweisen hohen Entfernung zum nächsten U-Bahn- bzw. Schnellbahnhaltepunkt (S-Bahnhaltestellen Hoheneichen und Wellingsbüttel in etwa 1 km Entfernung Luftlinie) keine Prädisposition für eine höhere GRZ. Die Haltepunkte liegen mit ca. 1,5 km Entfernung nicht mehr in fußläufiger Reichweite und lassen sich eher mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichen. Der geplante U-Bahnhaltepunkt am Bramfelder Dorfplatz liegt ca. 2 km weit entfernt.

Den Belangen des Hamburger Maßes und der Lage des Plangebietes im Schwerpunktbereich der Innenentwicklung wird dennoch Rechnung getragen, indem eine dem Standort angemessene Nachverdichtung ermöglicht wird. Bereits die Festsetzung einer GRZ von 0,3 stellt gegenüber der in weiten Teilen des Plangebietes bisher zulässigen 2/10 bebaubaren Flächen im W10 des Bau- stufenplanes eine Erhöhung dar. Eine weitere Erhöhung der baulichen Dichte darüber hinaus, würde der Lage und der örtlichen Qualitäten nicht ausreichend gerecht werden.

Analog kann auch für die geltenden Wohngebiete nach Baupolizeiverordnung §19 Abs. 4 BauNVO zur Anwendung kommen, sodass Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf die Grundfläche anzurechnen sind, wobei die festgesetzte GRZ durch diese Anlagen um 50 vom Hundertüberschritten werden darf.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse schafft Raum für eine moderate Erhöhung der Baukörper. Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser im Süden entlang des Haidlandsweges werden bis zu drei Vollgeschosse ermöglicht, um die ortstypische Maßstäblichkeit und das gewachsene Quartiersbild bei Erhöhung der Vollgeschosse zu erhalten. Entlang der Bramfelder Drift sollen im Bereich der Punkthäuser / Hochpunkte bestandsgemäß bis zu neun Vollgeschosse möglich sein. In diesem Bereich soll die städtebauliche Akzentuierung beibehalten werden, zugleich ist auch mit Blick auf eine zusätzliche Verschattung keine Erhöhung der Gebäude vorgesehen. An der nördlichen Grenze des Plangebietes entlang der Grünwegeverbindung soll die Bebauung auf bis zu fünf Vollgeschosse erhöht werden können. Aufgrund der städtebaulichen Lage soll hier das vertretbare Maß zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ausgeschöpft werden. Die ermöglichten fünf Vollgeschosse lassen in diesem Teilbereich des Plangebietes keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere die Belichtung und Besonnung, die durch Abstandsflächen und geeignete Ausrichtung der Baukörper gewahrt werden können, erwarten. Im übrigen Plangebiet soll durch die Festsetzung von bis zu vier Vollgeschossen eine moderate Erhöhung gegenüber dem Bestand ermöglicht und zugleich gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden sowie die städtebauliche Struktur des Quartiers erhalten bleiben. Ziel ist dabei einerseits den vorhandenen Gebäudebestand planungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig zusätzlichen Wohnungsbau zu ermöglichen.

In den mit „(B)“ gekennzeichneten Flächen, die die nördlichen Flächen des Plangebietes, die Hochpunkte an der Bramfelder Drift sowie die Einzelhausbebauung am Haidlandsweg einschließen, sind keine weiteren Geschosse, somit auch keine Staffelgeschosse zulässig:

„In den mit (B) gekennzeichneten Flächen sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.“ (§ 2 Nr. 2 der Verordnung)

Damit kann eine maßvolle Nachverdichtung bereichsbezogen ermöglicht werden, die einerseits gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere die Belichtung und Besonnung durch die begrenzten Geschosse wahrt und andererseits das Potential für zusätzlichen Wohnraum ausgeschöpft, ohne die Belange des Stadtbildes zu beeinträchtigen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sollen für eine künftige städtebauliche Entwicklung einen angemessenen Spielraum bieten. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen in der Regel Baukörper, die die Tiefe der Grundstücke ausnutzen.

An der Bramfelder Drift sind die Hochpunkte durch eine baukörperbezogene Baugrenze festgesetzt, um den baulichen Bestand planungsrechtlich zu sichern, jedoch darüber hinaus keine wesentliche Erweiterung der Hochpunkte zuzulassen.

Die Festsetzung der Baugrenzen tragen unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes sowie künftigen Entwicklungsmöglichkeiten insgesamt einem hohen Maß an Flexibilität Rechnung.

Gleichzeitig wird die überbaubare Grundstücksfläche auch durch die Ergebnisse der naturschutzfachlichen und freiraumplanerischen Untersuchungen, die in Kapitel 5.8 dargestellt sind, in ihren Ausmaßen begrenzt. Die freiraumplanerische Zielsetzung schützt sowohl insbesondere erhaltenswerte Gehölzstrukturen sowie Bäume überwiegend am westlichen sowie nördlichen Rand des Plangebiets als auch die zentrale Freifläche vor Bebauung. Flächen für eine Wegeverbindung aus nordwestlicher bzw. südwestlicher Richtung zur zentralen Freifläche sollen ebenfalls von Bebauung freigehalten werden. Dementsprechend ist die überbaubare Grundstücksfläche an den entsprechenden Stellen unterbrochen.

Die Festsetzungen erfolgen somit insbesondere auch unter Berücksichtigung der Bedeutung der Freiflächen sowie der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

5.4 Erschließung und Verkehr

Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit zur Nachverdichtung, und zielt auf eine langfristige Entwicklung ab. Das Plangebiet wird durch die Straßen Bramfelder Drift, Haidlandsring sowie den Haidlandsweg erschlossen.

In einer verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Bramfeld 74 wurden die Erschließung der künftigen Bebauung sowie die verkehrliche Abwicklung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz geprüft (siehe Kapitel 3.3.2). Dabei wurde auch für die angrenzenden Knotenpunkte rechnerisch eine hinreichende Leistungsfähigkeit bestätigt.

Obgleich der sektorale Bebauungsplan keine Festsetzungen für Straßenverkehrsflächen vor sieht, wird ein künftig möglicher Ausbau der Straßen im Plangebiet, insbesondere der Straße Haidlandsring zum Ausbau der Nebenflächen durch die Lage der Baugrenzen berücksichtigt. Aufgrund der langfristig angelegten baulichen Entwicklung des Gebietes sind unmittelbare Ausbauten der Straße Haidlandsring nicht erforderlich.

Die technische Erschließung des Plangebiets umfasst neben der verkehrlichen Anbindung auch die Sicherstellung der Energieversorgung. Die im Plangebiet vorhandene Netzstation ist für die gesicherte Stromversorgung zu erhalten.

Im Rahmen der geplanten Nachverdichtung entsteht ein zusätzlicher Versorgungsbedarf von zwei weiteren Kompakt-Netzstationen. Bauantragsbezogen ist zur Ermittlung des tatsächlichen Versorgungsbedarfes die Hamburger Energienetze GmbH rechtzeitig einzubinden.

5.5 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

5.5.1 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Abs. 2d BauGB können Festsetzungen getroffen werden, die erforderlich sind, um gesunde Wohnverhältnisse i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sicherzustellen. Dies umfasst auch immissionsschutzbezogene Festsetzungen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, wie Festsetzungen zum Lärmschutz.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage an kleineren Wohnstraßen nicht in besonderem Maße lärmvorbelastet. Lediglich in den oberen Geschossen an der Bramfelder Drift sind vorhandene Lärmbelastungen durch die nahegelegene Magistrale Bramfelder Chaussee sowie angrenzende gewerbliche Nutzungen anzunehmen. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Verkehrslärmeinwirkung im Plangebiet, sowie die Gewerbelärmeinwirkung im Plangebiet ermittelt und bewertet. Ergänzend wurde die Auswirkung der Planung und damit die steigenden Verkehre aus dem Plangebiet und deren Wirkung auf die Nachbarschaft untersucht.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben des „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ anhand der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334). Im Plangebiet gilt aus dem darunterliegenden Baustufenplan Bramfeld das festgesetzte Wohngebiet fort. Die geltenden Grenzwerte für die LTU orientieren sich deshalb an den geltenden Werten für das Allgemeine Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte von 59/49 dB(A) tags/nachts werden nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Für die Bebauung entlang des Haidlandsrings bleiben die Verkehrslärmimmissionen deutlich unterhalb der Immissionsgrenzwerte. Lediglich in den oberen Geschossen der 9-geschossigen Bebauung entlang der Bramfelder Drift wurden im Nachtzeitraum geringfügig Überschreitungen um 1 bis 2 dB(A) ermittelt. Die Überschreitung des Grenzwertes im Nachtzeitraum mit bis zu 51 dB(A) in den oberen Geschossen bleibt deutlich unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung und somit vertretbar, zumal im Bereich dieser Bebauung lediglich der Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher nicht erforderlich.

Neben den Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet hat das Gutachten auch die Auswirkungen der Planung mit Blick auf die anzunehmenden Verkehrszunahmen in der Nachbarschaft betrachtet. Im Ergebnis werden die Immissionsgrenzwerte weiterhin eingehalten bzw. sind die Pegelzunahmen im Falle von Grenzwertüberschreitung mit 0,1 bzw. 0,2 dB(A) sehr gering. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm in der Nachbarschaft werden daher nicht erforderlich.

Es wurde zudem die Lärmbelastung von den Zufahrten der Tiefgaragen im Plangebiet betrachtet. An den Zufahrten entsteht eine konzentrierte Lärmemission, die eine Belastung für unmittelbar angrenzende Wohnbebauung darstellen könnte. Da es sich um ausschließlich den Wohnungen zugehörige Nutzung handelt, ist dies allgemein hinzunehmen. Um künftig unmittelbar angrenzende Wohnbebauung zu schützen, ist der Lärmschutz nötigenfalls durch geeignete bauliche Lärminderungsmaßnahmen z. B. durch Einhausung oder Überdachung sicherzustellen. Dies kann im Rahmen eines nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren entsprechend gewährleistet werden. Darüber hinaus sind aus dem Bereich des außerhalb des Plangebietes liegenden Nahversorgers keine Immissionskonflikte im Plangebiet zu erwarten.

5.5.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist im Baugesetzbuch an mehreren Stellen verankert. In § 1 Abs. 5 BauGB wird als Grundsatz definiert, dass Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen sollen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz ist festgelegt, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll (§ 1a Abs. 5 BauGB). Klimabezogene Festsetzungen sind im sektoralen Bebauungsplan nur indirekt möglich, beispielsweise durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche bzw. durch den im Umkehrschluss von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen. Bei dem Plangebiet Bramfeld 74 handelt es sich um eine bereits erschlossene Innenbereichsfläche, wodurch den Belangen des Klimaschutzes mittelbar Rechnung getragen wird. Eine Neubearbeitung von „Flächen auf der grünen Wiese“ kann somit vermieden werden. Die im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen und zulässigen Geschossen ermöglichen neben dem Bestandserhalt auch Neubau und Aufstockung. Auch die Lage der Baugrenzen trägt unmittelbar zur

Klimawandelanpassung bei, indem der schützenswerte Baumbestand und seine kühlende Wirkung im Plangebiet erhalten bleibt.

Entsprechend den bundesweiten Ausbauzielen für Erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung gemäß Wärmeplanungsgesetz (WPG) kann zudem von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden. Die Bilanzierung etwaiger Treibhausgasemissionen (THG) erfolgt mittelbar durch die Berichterstattung der Bundesregierung gemäß § 10 KSG. Dementsprechend liegen keine Hinweise vor, dass das durch die Planung ermöglichte Vorhaben den Zielsetzungen des KSG beziehungsweise HmbKliSchG zu widerläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre.

5.6 Bodenschutz

In Vorbereitung auf eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser, sind Baugrunduntersuchungen ausgeführt worden (siehe Kapitel 3.3.2). Mit den Baugrundaufschlüssen wurden gebietstypisch vollflächig Auffüllungen angetroffen, die in eine sandig-humose Geländedeckschicht und unterlagernde aufgefüllte sandige Böden zu unterscheiden sind. In den unteren Auffüllungen können Geschiebelehm- und Schluffreste, aber auch anthropogene Beimengungen in Form von Ziegel- und Betonresten oder Bauschutt angetroffen werden. Unterlagernd werden nahezu vollflächig gewachsene Geschiebeböden angetroffen, die als Geschiebelehm anzusprechen sind.

Aufgrund der flächig anstehenden Geschiebeböden sowie deren geringen natürlichen Durchlässigkeits ist eine großflächige Versickerung von Niederschlagswasser im Quartier nicht möglich. Eine Versickerung ist allenfalls in Teilbereichen als flache Muldenversickerung möglich.

Aufgrund der stauend wirkenden Böden sind daher im Genehmigungsverfahren von Neubauten oder Ersatzneubauten geeignete Maßnahmen zur Durchfeuchtungssicherung zu treffen. In den Baugrund einbindende neuerrichtete Untergeschosse sind aufgrund der örtlichen Grund- und Stauwasserverhältnisse bevorzugt als „Weiße Wannen“ auszubilden.

5.7 Entwässerung

Die Grundstücksgröße beträgt 71.000 m², für die gemäß Hamburg Wasser eine maximale Regenwassereinleitmenge in das bestehende Regenwassersiel von insgesamt 2,0 l/(s*ha) besteht. Überschüssiges Regenwasser, das durch die Einleitmengenbegrenzung entsteht, kann mithilfe von Rückhaltemaßnahmen wie Mulden, Zisternen oder Retentionsdächern auf den Grundstücken gespeichert und kontrolliert in das Regenwassersiel abgeführt werden. Im Rahmen der Nachverdichtung wird zudem eine offene Oberflächenentwässerung angestrebt. Bei der weiteren Ausgestaltung der Freiflächen ist daher sicherzustellen, dass ausreichend Platz für offene Entwässerungselemente, wie Mulden, Gräben oder Versickerungsflächen, vorgesehen wird. Diese Maßnahmen fördern die Rückhaltung, Versickerung und gezielten Ableitung von Niederschlagswasser und tragen zu einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet bei.

Im Plangebiet sind zudem keine erheblichen Starkregen Gefahren erkennbar. Auch durch die geplante Bebauung sind keine zusätzlichen Risiken durch Starkregen zu erwarten.

Das anfallende Schmutzwasser kann über die Bestandssziele schadlos abgeführt werden.

5.8 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

5.8.1 Baumschutz, Landschaftsschutz

Im Plangebiet wurde eine gutachterliche Baumbestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Vitalität sowie dem gestalterischen und ökologischen Wert der Bäume für das Plangebiet durchgeführt. Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der BaumschutzVO vom 28. Februar 2023. Die Ergebnisse der Bestandserfassung und der Bewertung der Bäume wurden bei der Erarbeitung des Planentwurfes soweit wie möglich berücksichtigt.

Insgesamt wurden 332 Bäume aufgenommen. Kennzeichnend für das Plangebiet ist ein das Ortsbild prägender Baumbestand. Auf den Grünflächen zwischen den Gebäuden befinden sich Bäume teils einzeln als auch in kleinen Baumgruppen bzw. -reihen. Straßenbegleitend entlang des Haidlandrings wird der Baumbestand von Norden Richtung Süden dichter und geht von vereinzelt stehenden Bäumen in dichtere Baumgruppen über. Entlang und zwischen der Bebauung im mittleren Teil des Gebiets als auch im Bereich der Kinderspielflächen befindet sich ein dichter und erhaltenswürdiger Baumbestand. Solitäräbäume sind nur wenige vorhanden. Der nördliche Teil des Grundstücks grenzt an eine öffentliche Parkanlage mit einem sehr dichten Gehölzbestand an, die westliche Grundstücksgrenze wird durch den Gehölzbestand der anliegenden Kleingartenanlage geprägt. Es handelt sich um einen gemischten Baumbestand, der überwiegend aus erhaltenswürdigenden Laubbäumen wie Hainbuchen, Spitzahorn und Feldahorn besteht. Das Baumgutachten enthält eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des Baumbestandes. Zusammenfassend sind von den 332 begutachteten Bäumen: 15 Bäume als sehr erhaltenswert, 195 Bäume als erhaltenswert, 76 Bäume als bedingt erhaltenswert, 16 Bäume als nicht erhaltenswert bewertet und 20 Bäume sind nicht in die Bewertung eingeflossen.

Der erhaltenswerte und sehr erhaltenswerte Baumbestand befindet sich zu sehr großen Anteilen außerhalb der Baugrenzen am südwestlichen Rand des Plangebietes sowie im mittleren Baufeld. Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde auf den zu erhaltenden Baumbestand Rücksicht genommen, um den grünen Charakter und die prägenden Raumkanten des Standorts zu erhalten. Diese Bäume bzw. Gehölze übernehmen darüber hinaus eine wichtige kleinklimatische und ökologische Funktion im neuen Wohnquartier, indem sie die lokale Verschattung und Verdunstung fördern und Lebensräume für Insekten, Vögel und Fledermäuse bieten.

5.8.2 Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie) und der Biotopschutz nach § 30 BNatschG in Verbindung mit § 14 HmbBNatschAG bleiben auch bei Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB unberührt. Es verbleibt die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB).

Aus diesem Grund wurde für das Plangebiet und das Umfeld des Bebauungsplangebietes eine Relevanzprüfung des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln vorgenommen. Ebenso wurden vorkommende Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) geschützt sind, artenschutzrechtlich betrachtet (siehe Kapitel 3.2.7). Auf Grundlage einer Ortsbegutachtung inklusive einer Stichprobenkartierung für Brutvögel und Fledermausaktivitäten wurde geprüft, ob durch das geplante Vorhaben artenschutzrechtliche Betroffenheiten, die im Konflikt mit den Vorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, hervorgerufen werden.

Zusammengefasst ergibt die artenschutzrechtliche Prüfung, dass unter Berücksichtigung der dargestellten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für relevante Vogelarten sowie streng geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der Prüfung werden folgende artenschutzspezifische Vermeidungsmaßnahmen, damit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ausgelöst werden, notwendig:

- Keine Vegetationsräumungs- und Rodungsarbeiten von Gehölzen in der Brutzeit (01. März bis 30. September, allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG) und keine Fällung ohne vorherige Fledermausbesatzkontrolle durch einen Fledermausexperten. Im Falle der Fällung der Bäume zur Fledermauswinterquartierzeit vom 01.12. bis 28.02. muss diese Besatzkontrolle nur bei Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 50 cm durchgeführt werden.
- Kein Abriss der Gebäude ohne vorherige Fledermausbesatzkontrolle durch einen Fledermausexperten und Abriss der Gebäude zur Fledermauswinterquartierzeit vom 01.12. bis 28.02. eines Jahres.

Darüber hinaus werden zum Ausgleich des anzunehmenden Verlustes von geringen Teillebensräumen der im Gebiet vorkommenden Arten folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen empfohlen:

- Fachgerechte Bereitstellung und dauerhafte Erhaltung von jeweils zwei künstlichen Nisthilfen geeignet für den Grauschnäpper, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe und Star sowie jeweils eine künstliche Nisthilfe für den Feldsperling, die Blaumeise und den Buntspecht an zu erhaltenden Bäumen sowie an den Gebäudefassaden.

Diese artenschutzspezifischen Maßnahmen obliegen unter Berücksichtigung des BNatSchG den dem Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren und sind bei Bedarf als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Die Vorschriften für den allgemeinen Artenschutz nach § 39 BNatSchG und für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB unberührt. Dies betrifft im Rahmen der vorliegenden Planung insbesondere die zeitlichen Regelungen für die Fällung von Bäumen und die Rodung von Strauch- und Heckenbestand sowie die Kontrolle des Fledermausvorkommens vor dem Abriss baulicher Anlagen. Zudem sind Vorgaben für den Zeitraum des Abrisses von Gebäuden zu berücksichtigen.

5.8.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die im Plangebiet festgesetzte Grundfläche beträgt mehr als 20.000 m², aber weniger als 70.000 m². Für den Bebauungsplan ist daher die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit den §§ 13 ff. BNatSchG anzuwenden.

Es ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Planrecht bzw. der bisherigen tatsächlichen Bestandssituation zusätzliche Eingriffe vorbereitet, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würden. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 BNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatschG).

Bei der Eingriffsbeurteilung und Ermittlung evtl. verbleibender Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, wurde daher im Rahmen einer detaillierten Flächenberechnung für den Bestand und die Planung eine Bilanz/Gegenüberstellung in Anlehnung an das Staatsrätemodell (SRM) durchgeführt. Hierbei wurde eine Flächenberechnung mit den gesichert überbaubaren und gärtnerisch genutzten Flächen des genehmigten Bestands mit dem neuen Planrecht gegenübergestellt. Dabei erfolgte die Aufteilung der Flächen nach Hauptanlagen (Gebäude), sonstigen versiegelten Flächen (Terrassen, Gehwege, Müllplätze, Fahrradstellplätze, Stellplätze, Heizhäuser), teilversiegelten Flächen (Spielflächen, Rasengittersteine Feuerwehrzufahrt), Tiefgaragen, Straßenverkehrsflächen und gärtnerisch genutzten Flächen. In Bezug auf die Hauptanlagen wurden, die Einfamilienhäuser am Haidlandsweg sowie die neungeschossigen Gebäude an der Bramfelder Drift aus der Bilanzierung ausgeschlossen, da es sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen i. V. m. mit der zulässigen Grundfläche um bestandssichernde Festsetzungen handelt und keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Bestand zu erwarten sind.

Im Plangebiet besteht derzeit eine Versiegelung von insgesamt ca. 33.570 m² Fläche. Diese teilt sich auf in ca. 13.000 m² für die Bestandsgebäude und ca. 12.610 m² sonstige versiegelte Flächen wie Terrassen, Müllplätzen, Fahrrad- und PKW Stellplätze. Weitere ca. 820 m² entfallen auf die teilversiegelten Flächen (Kinderspiel und befahrbare Vegetationsflächen), ca. 2690 m² auf die Tiefgaragen und ca. 4.460 m² auf die Straßenverkehrsfläche.

Durch die für die zukünftige Planung festgesetzten Baugrenzen und die festgesetzte GRZ wird eine zulässige Grundfläche für die Gebäude zzgl. der zu den Hauptanlagen zählenden Terrassen von etwas mehr als 21.500 m² ermöglicht. Unter Berücksichtigung aller weiteren versiegelten Flächen (neben den Gebäuden auch Terrassen, Balkone, Stellplätze, Eingangsbereiche, Wege, Plätze, Spielplätze und Tiefgaragen) ermöglicht der Bebauungsplan insgesamt eine Versiegelung von ca. 36.800 m². Die übrigen ca. 2.700 m² werden durch Tiefgaragen, die außerhalb der bereits bebauten Flächen liegen (36.800m² + 2.700 m² = 39.500 m²), versiegelt.

In der bisherigen tatsächlichen Bestandssituation sind mit den gärtnerisch genutzten Flächen in etwa 42.700 m² Vegetationsflächen vorhanden. Dem gegenüber verbleiben unter Ausschöpfung des Planrechts rund 36.700 m² gärtnerisch genutzte Flächen, zu der sich nach der Bilanzierung weitere etwa 12.400 m² in Form der Dachbegrünung zählen und sich in der Summe eine gesamte Vegetationsfläche von ca. 49.100 m² ergibt. Somit entstehen mit Umsetzung der Planung ca. 6.400 m² zusätzliche Vegetationsfläche.

Durch die geltenden Festsetzungen werden die vorhandenen Vegetationsflächen im Plangebiet nur in einem eingeschränkten Maße vor Überbauung und Versiegelung geschützt. Das Plangebiet ist durch die Bebauung und die versiegelten Flächen im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbelastet. Die geplanten Bauflächen sind bereits heute tiefgehend anthropogen überprägt und als wenig naturnah zu bezeichnen. Eine höhere Bedeutung im Hinblick auf alle Naturhaushaltsfaktoren kommt den bestehenden Freiflächen in Form von mehrmals im Jahr gemähten Rasenflächen und den Gehölzbeständen zu, auf denen sich Nebenanlagen wie Kinderspielplätze, Fahrradstellplätze und Müllstandorte befinden. Es ist im Plangebiet besonders der Baumbestand hervorzuheben, der durch die geplanten Baufeldausweisungen weitestgehend in seinem Bestand erhalten werden kann.

Die Beurteilung und Bilanzierung der Beeinträchtigung der Naturhaushaltfunktion Boden, Pflanzen und Tiere im Umfang der Flächen im Bestand und in der Planung erfolgte durch das

Punktwertsystem, wie es gemäß SRM Anwendung findet. Für den Bewertungsmaßstab „Boden“ und „Pflanzen- und Tierwelt“ und der tatsächlichen und geplanten Flächenaufteilung, wurden die Werte für die o.g. Kategorien im Vorfeld errechnet.

Aus dieser Berechnung ergibt sich, dass sowohl für den Bewertungsmaßstab „Boden“ als auch für „Pflanzen- und Tierwelt“ unter Berücksichtigung des nach § 16 Abs. 4 HmbKlSchG künftig zu errichtenden (Solar-)Gründaches (70% der Dachflächen) kein Ausgleichsbedarf verbleibt. Die Umsetzung der Dachbegrünung wird darüber hinaus unmittelbar über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan sichergestellt.

5.8.4 Belange von Natur und Landschaft

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Auch wenn keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, verbleibt jedoch die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB in der Abwägung zu beachten.

Um naturschutzfachliche und freiraumplanerische Belange in die Bebauungsplanung einzubringen, werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auf Grundlage vorhandener Daten beschrieben und bewertet. Dies umfasst insbesondere eine Zustandserfassung und -bewertung der Schutzgüter Mensch, Klima/Luft, Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz und Stadt- und Landschaftsbild, die Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens und die Prognose des Umweltzustandes bei Planrealisierung.

Das Plangebiet ist durch Bebauung und versiegelte Flächen im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbelastet. Die geplanten Bauflächen sind bereits heute tiefgehend anthropogen überprägt und als wenig naturnah zu bezeichnen. Eine höhere Bedeutung im Hinblick auf alle Naturhaushaltsfaktoren kommt den bestehenden Freiflächen mit den Gehölzbeständen zu. Hervorzuheben ist der Baumbestand. Im Einzelnen ergeben sich für die zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes folgende Auswirkungen:

Mensch

Das Plangebiet wird geprägt durch eine offene, drei- bis viergeschossige Wohnbebauung und neungeschossigen Punkthäusern zur Bramfelder Drift. Des Weiteren mit Pflasterflächen in den Bereichen der Zuwegungen, mit Stellplätzen und umfangreichen Freiflächen, welche teils gärtnerisch und als Kinderspielplätze genutzt werden und dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Grünzug sowie der westlich liegenden Kleingartenanlage. Durch die vertragliche Regelung zur überbaubaren Grundstücksfläche stehen weiterhin ausreichend geeignete Grün- und Freiflächen für die naturbezogene Erholung auf dem Grundstück zur Verfügung. Auch wurden keine negativen Auswirkungen durch Verkehrslärm ermittelt. Im Bebauungsplanverfahren zum Haidlandsring besteht zukünftig ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkanlagen, der nicht innerhalb des sektoralen Bebauungsplanverfahrens ausgeglichen werden kann, da der Festsetzungskatalog in einem sehr reduzierten Maß Anwendung findet.

Klima und Lufthygiene

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche wird der Versiegelungsgrad des Plangebietes begrenzt. Aufheizungseffekte lassen sich nicht über den zuvor angetroffenen Umfang hinaus erwarten. Die Lage der Baugrenzen trägt dazu bei, dass eine Vielzahl der ortsprägenden Bäume erhalten bleiben kann und somit den direkten Hitzeintritt abmildern. Die Bäume bzw. Gehölze übernehmen darüber hinaus eine wichtige

kleinklimatische und ökologische Funktion im neuen Wohnquartier, indem sie die lokale Verschattung und Verdunstung fördern und Lebensräume für Insekten, Vögel und Fledermäuse bieten. Aufgrund der Inanspruchnahme bereits weitgehend bebauter Flächen und weitgehendem Erhalt des Grünvolumens sind keine wesentlichen Änderungen im Hinblick auf die kleinklimatische und lufthygienische Situation zu erwarten.

Fläche

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Aufwertung einer Fläche, die bereits zuvor wohnbaulich genutzt wird. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem bereits bebauten Siedlungszusammenhang, wodurch dem Ziel der Innenentwicklung nachgekommen wird. Durch den Verzicht auf Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen.

Boden

Im Vergleich zu dem heute mit einem eher niedrigen Maß an flächiger Versiegelung charakterisierten Bestand sind durch die ermöglichte Nachverdichtung weitere Überbauungen bzw. Versiegelungen zu erwarten.

Die zu beanspruchenden Böden sind i. d. R. bereits tiefgreifend anthropogen überformt. Unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes (siehe Kapitel 5.8.3); hier die Herstellung von Gründächern bei künftiger Bebauung; ist infolge für den Boden mit keinen wesentlichen negativen Auswirkungen zu rechnen. Insgesamt kann die Vegetationsfläche sogar gesteigert werden.

Wasser und Grundwasserhaushalt

Durch Baumaßnahmen und neue Bauwerke kann der örtliche Schichtenwasserfluss verändert werden. Im Vergleich zur bestehenden Situation mit versiegelten Flächen sind für das Grundwasser durch die Neubebauung keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Der Versiegelungsgrad erhöht sich nur geringfügig. Vegetationsflächen sowie wasserdurchlässige Beläge wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, der Oberflächenwasserabfluss kann durch Maßnahmen zur Rückhaltung und Verzögerung reduziert werden. Mit geeigneten Maßnahmen der Oberflächenentwässerung nach dem aktuellen Stand der Technik können Stoff- und Sandeinträge mit negativen Auswirkungen auf das nachgeordnete Gewässersystem ausgeschlossen werden. Im Einflussbereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden, auf die negative Auswirkungen zu erwarten sind.

Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.

Insgesamt können mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstückfläche und der Baugrenzen besonders erhaltenswerte und erhaltenswerte Bäume entlang der Wege, der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen als auch zwischen den Gebäuden zu einem Großteil geschützt und erhalten werden.

Es treten voraussichtlich keine unüberwindlichen Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes auf. Das Lebensraumpotenzial im Planbereich bleibt in mit der Ausgleichssituation (siehe Kapitel 5.8.3) vergleichbarer Form erhalten. Zusätzliches Grün und Ersatzquartiere für Fledermäuse und Nisthilfen für Brutvögel erhöhen das Lebensraumpotenzial. Durch Dachbegrünungen können Sekundärlebensräume für standortangepasste, spezifische Pflanzen- und Tierarten entstehen (siehe Kapitel 5.8.2).

Stadt- und Landschaftsbild

Zurzeit stellt sich das Plangebiet als Wohngebiet mit bisher mittlerer Dichte und teils in die Jahre gekommener Bausubstanz dar. Zukünftig könnte ein attraktives Wohnquartier nach zeitgemäßen Standards entstehen, welches das Potenzial der Fläche durch die Bebauungsdichte ausschöpft und gleichzeitig qualitativ hochwertige und grünbetonte Freiräume zwischen den Gebäuden schafft. Der landschafts- und ortsbildprägende Baumbestand im Plangebiet bleibt weitestgehend erhalten und prägt das Plangebiet weiterhin. Das Stadtbild wird im Bereich des Plangebiets daher nicht beeinträchtigt. Dabei können sich insbesondere die Zugänglichkeit, Nutzbarkeit und Erlebbarkeit der Flächen verbessern. Stadt- und Landschaftsbild können somit durch die Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt verbessert werden.

Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Bramfeld 74 dient der langfristigen Sicherung der bestehenden städtebaulichen Situation innerhalb des Plangebietes, die sich vor allem durch eine Wohnnutzung auszeichnet. Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Absatz 2d BauGB, einen sog. „sektoralen Bebauungsplan“.

Den in den übergeordneten Planwerken (Flächennutzungsplan - bzw. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz) festgelegten Zielen des Umweltschutzes für das Plangebiet wird entsprochen.

Negative Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebiets sind auf Grund der Regelungsinhalte des Bebauungsplans und der Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag nicht zu erwarten. Grundsätzlich dient der Bebauungsplan der Sicherung, Ordnung und Stärkung bestehender Strukturen innerhalb eines innerstädtischen Wohnstandorts und einer nachhaltigen Innenentwicklung der Stadt. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Grund und Boden am Stadtrand wird entgegengewirkt und somit verringert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich bei Realisierung des Bebauungsplans Bramfeld 74 nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Verschlechterungen der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Mensch, Klima/Luft, Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz und Stadt- und Landschaftsbild gegenüber der bisherigen Situation ergeben bzw. erkennbar sind.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Zum sektoralen Bebauungsplan soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Dieser soll insbesondere die mindestens anteilige Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung absichern.

7 Fortgeltung und Aufhebung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich bleibt im Übrigen der Baustufenplan Bramfeld vom 14.01.1955 in Kraft. Neben diesem einfachen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung gilt für die darin nicht geregelten Sachverhalte das bisherige Planrecht fort. Für das Plangebiet wird der bestehende Teilbebauungsplan 392 (TB392) vom 26.03.1957 aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 7,5 ha groß. Neue Flächennutzungen werden nicht festgesetzt.

8.2 Kostenangaben

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