

**Begründung zum  
Bebauungsplan Jenfeld 30  
(„Elfsaal“)**

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Dezember 2025

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>3</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	4
<b>3.2</b>	<b>Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	4
3.2.2	Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung .....	4
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen .....	4
3.2.4	Kampfmittelverdacht .....	5
3.2.5	Biotop .....	5
3.2.6	Artenschutz .....	5
3.2.7	Baumschutz .....	5
3.2.8	Schutzgebiete .....	5
3.2.9	Klimaschutz .....	5
3.2.10	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen nach Bundesfernstraßengesetz .....	6
<b>3.3</b>	<b>Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	6
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	8
<b>3.4</b>	<b>Angaben zum Bestand</b> .....	<b>9</b>
3.4.1	Lage und Größe des Plangebiets .....	9
3.4.2	Bebauungs- und Nutzungsstruktur .....	9
3.4.3	Baumbestand und naturräumliche Gegebenheiten .....	10
3.4.4	Erschließungs- und Versorgungssituation .....	10
3.4.5	Umfeld des Plangebiets .....	11
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>13</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>14</b>

<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>16</b>
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	18
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse.....	18
<b>5.3</b>	<b>Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	<b>19</b>
<b>5.4</b>	<b>Erschließung und Verkehr</b> .....	<b>22</b>
<b>5.5</b>	<b>Technischer Umweltschutz und Klimaschutz</b> .....	<b>23</b>
5.5.1	Lärmschutz.....	23
5.5.2	Luftschadstoffe.....	27
5.5.3	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	27
<b>5.6</b>	<b>Entwässerung</b> .....	<b>28</b>
<b>5.7</b>	<b>Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung</b> .....	<b>29</b>
5.7.1	Baumschutz, Landschaftsschutz .....	29
5.7.2	Artenschutz .....	30
5.7.3	Belange von Natur und Landschaft .....	31
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>Fortgeltung bestehender Pläne</b> .....	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>34</b>
8.1	Flächenangaben .....	34
8.2	Kostenangaben.....	34

## **1 Anlass der Planung**

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 sozial geförderten Wohnungsbau teilweise zu kompensieren.

Mit dem Bebauungsplanverfahren Jenfeld 30 wird die Neubebauung eines Grundstücks der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA) im Stadtteil Jenfeld ermöglicht. Das etwa zwei ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Jenfeld im Bezirk Wandsbek zwischen den Straßen Elfsaal und Schiffbeker Weg. Die sich im Plangebiet befindlichen Wohngebäude wurden 1960 erbaut und weisen fehlende Barrierefreiheit, nicht zeitgemäße Wohnungsgrundrisse und schlechte Energiestandards auf, weshalb in den kommenden Jahren eine Neubebauung erfolgen soll. Geplant ist eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks mit rund 300 neuen Wohneinheiten. Mindestens 50 Prozent der neuen Wohneinheiten sollen als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden. Hierdurch soll ein Beitrag zum dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg geleistet werden. Zudem ist innerhalb des Plangebiets der Neubau einer Kindertagesstätte geplant.

Da das veraltete Planrecht keinen Handlungsspielraum zulässt und angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs in Hamburg für die Erneuerung in diesem Bereich nicht mehr angemessen erscheint, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Jenfeld 30 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Plangebiets geschaffen werden. Ziel ist es, entsprechend den bezirks- und landespolitischen Entwicklungszielen eine standortangemessene Nachverdichtung zu ermöglichen sowie dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und den Standort städtebaulich aufzuwerten. Zu diesem Zweck wird das Instrument des „Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung“ gemäß § 9 Absatz 2d Baugesetzbuch (BauGB) 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).

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1499 der Gemarkung Jenfeld im Stadtteil Jenfeld, Ortsteil 512, im Bezirk Wandsbek. Es wird nördlich von der Straße Elfsaal, östlich vom Schiffbeker Weg sowie im Süden und Westen von einer öffentlichen Grünanlage begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Fläche von 19.815 m<sup>2</sup>.

Bei dem Bebauungsplan Jenfeld 30 handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Absatz 2d BauGB, einen sog. „sektoralen Bebauungsplan“. Das „sektorale Bebauungsplanverfahren“ ist 2021 befristet mit dem Baulandmobilisierungsgesetz mit § 9 Absatz 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 Absatz 6 BauGB wird die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung zudem im Bereich von Plänen ermöglicht, die gemäß § 173 Absatz 3 Satz 1 Bundesbaugesetz i. V. m. § 233 Absatz 3 BauGB als Bebauungspläne fortgelten. Damit ist es möglich, Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung auch in Gebieten mit übergeleitetem alten 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 Jenfeld 30 vor, da der für das Plangebiet geltende Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld ein übergeleitetes Planrecht im genannten Sinne darstellt.

Das Instrument des 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 Absatz 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 Tonndorf-Jenfeld vom 14.01.1955, zuletzt geändert am 08.11.1960, fort.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Verzicht auf eine Umweltprüfung und auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aufgestellt. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung 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 13. Juni 2023 eingeleitet. Der formale Aufstellungsbeschluss W10/24 wurde durch die Bezirksamtsleitung am 11. Dezember 2024 (Amtl. Anz. Nr. 103, S. 2172) gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 01. September 2023 (Amtl. Anz. Nr. 69, S. 1337) am 11. September 2023 in Form einer öffentlichen Plandiskussion sowie in der Zeit vom 4. bis zum 18. September 2023 als Onlinebeteiligung stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB hat nach der Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx (Amtl. Anz. Nr. xx, S. xx) in der Zeit vom xx bis einschließlich xx stattgefunden.

In einem städtebaulichen Vertrag soll u. a. die Umsetzung der Festsetzung gemäß § 2 Nr. 1 der Planverordnung mit der Planungsbegünstigten vereinbart werden.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die FHH in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt im Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. Der

Bebauungsplan ist gemäß § 8 Absatz 2 BauGB mit seinen vorgesehenen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die FHH vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt die Fläche als „Etagenwohnen“ dar. Im östlichen Bereich ist ein Teil des Gebietes zudem als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägter Bereich mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dar.

Der Bebauungsplan entspricht mit seinen vorgesehenen Festsetzungen den Darstellungen des Landschaftsprogramms, demgemäß ist eine Änderung des Landschaftsprogramms nicht erforderlich.

In der Fachkarte „Grün Vernetzen“ (Stand April 2018) für das Landschaftsprogramm ist im südlichen Bereich des Plangebiets eine „gesamtstädtisch bedeutsame Grünverbindung“ dargestellt. Innerhalb dieser Grünverbindung verläuft das „Hauptwegenetz des Freiraumverbundes“. Außerdem ist entlang des Schiffbeker Weges das Handlungsfeld „Freiraumqualifizierung an Magistralen“ dargestellt.

## 3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Baustufenplanes Tonndorf-Jenfeld vom 14. Januar 1955, zuletzt geändert am 08. November 1960, der für das Plangebiet überwiegend ein Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise (W 1 o) festsetzt. Etwa mittig im südlichen Bereich des Plangebiets bestand zudem gemäß Baustufenplan eine etwa 0,2 ha große Grünflächenausweisung. Außengebietsausweisungen in Baustufenplänen sind jedoch nicht mehr als planerische Festsetzungen anzuwenden und Vorhaben in diesem Teilbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Zur Realisierung der Planziele ist die Schaffung neuen Planrechts erforderlich.

### 3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung

Im Plangebiet besteht kein Denkmalschutz. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich städtebaulicher oder sozialer Erhaltungsverordnungen.

### 3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Für das Plangebiet sind im Altlastenhinweiskataster der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308) verzeichnet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein geotechnischer Bericht zur Voruntersuchung erstellt (15. November 2024), der ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen ergibt (siehe Kapitel 3.3.2).

### 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 08. 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 Absatz 2 KampfmittelVO).

### 3.2.5 Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 03. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1, 10) in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbB-NatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92). Das Biotopkataster der Freien und Hansestadt Hamburg stellt das Plangebiet und seine Umgebung als „Städtisch geprägte Bereiche“ dar.

### 3.2.6 Artenschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend des § 44 BNatSchG zu beachten.

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (siehe Kapitel 3.3.2).

### 3.2.7 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126). Die geltende Baumschutzverordnung 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 3.3.2).

### 3.2.8 Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189 S. 1, 3) (bzw. § 27 des Hamburgischen Wassergesetzes (HwaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519)) sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen. Weiterhin befinden sich im Plangebiet kein Überschwemmungsgebiet sowie kein Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.

### 3.2.9 Klimaschutz

Für die Umsetzung baulicher Maßnahmen im Plangebiet sind das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235

S.1) sowie das Hamburgische Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 4. November 2025 (HmbGVBl. S. 597) zu beachten.

### 3.2.10 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen nach Bundesfernstraßengesetz

Teile des Plangebiets liegen innerhalb der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1207), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409 S. 1). Die Anbauverbotszone gemäß § 9 Absatz 1 FStrG umfasst einen Bereich von 40 Metern beiderseits der Bundesautobahn, ihrer Anschlussstellen, der Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und der dazugehörigen Einfädelspuren, in dem grundsätzlich keine baulichen Anlagen (jegliche Hochbauten einschließlich Nebenanlagen) errichtet werden dürfen. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen. Bauvorhaben, die im Bereich der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Absatz 2 FStrG, die 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn der Bundesautobahn, umfasst, errichtet werden sollen, bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes. Auch für die Installation von Lichtquellen sowie die Errichtung von z. B. Werbeanlagen, Zäunen, Anpflanzungen und weitere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen im Bereich der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen sind die Bestimmungen des FStrG zu beachten, da keine Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit einhergehen darf. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen zu berücksichtigen. Die benannten Zonen bemessen sich im Plangebiet des Bebauungsplans Jenfeld 30 ab dem Kopf der Eckausrundung der Einfädelspur auf dem Schiffbeker Weg.

## 3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

### 3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

#### „Vertrag für Hamburg“ und „Wohnungsbauprogramm Bezirk Wandsbek 2025“

Im Jahr 2011 haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke sich erstmals 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. Auf den Bezirk Wandsbek entfallen davon 1.800 Wohneinheiten, die jedes Jahr geschaffen werden sollen. Zusätzlich sieht das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen der FHH und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs u. a. vor, mind. 35 Prozent dieser neuen Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten, darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Das geplante Vorhaben erfüllt diese Anforderung mit einem Anteil von mindestens 50 % geförderten Wohnungen.

Um die Wohnungsbauziele zu konkretisieren, schreibt das Bezirksamt jährlich das Wohnungsbauprogramm fort. Das Bezirksamt strebt mit dem in der Bezirksversammlung beschlossenen „Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2025“ an, der vertraglichen Verpflichtung von jährlich 1.800 genehmigten Wohnungen nachzukommen. Das Wohnungsbauprogramm soll die weitergehende wohnbauliche Entwicklung des Bezirkes unterstützen. Das Plangebiet ist im aktuellen Wohnungsbauprogramm des Bezirks Wandsbek unter dem Titel „Elfsaal“ als Fläche und als zukünftiges Wohnungsbaupotenzial gekennzeichnet. Mit den angestrebten ca. 300 neuen

Wohneinheiten kann ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der bezirklichen Wohnungsbauziele geleistet werden.

#### Kappungsgrenzenverordnung und Mietpreisbegrenzungsverordnung

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

Die FHH ist eine Gemeinde im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Juni 2021 (BGBl. I S. 1666) geändert worden ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 1 KappungsgrenzenVO) und welche einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist (§ 1 Mietpreisbegrenzungsverordnung). Die Verordnung über die Bestimmung der FHH 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 zu lebenswerten kompakten Stadt - Hamburger Maß

Die Leitlinien des Senats 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 „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Absatz 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

#### Vertrag für Hamburgs Stadtgrün

Im „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ vom 22. Juni 2021 (Senatsdrucksache 21/01547) verpflichten sich die Hamburger Behörden, die Bezirke 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 (Drs. 21/16980). Diese hat zum Ziel, die Naturquantität und -qualität in Hamburg zu erhalten und zu entwickeln.

In den Drucksachen sind konkrete Vorgaben vereinbart worden, von denen die Folgenden im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind:

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, für die diese Regelung gilt, 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. Flächen des Grünen Netzes sind durch die Planung nicht betroffen.

Bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere sind gemäß Einigung mit der Volksinitiative (Drs. 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. Das Plangebiet

des Bebauungsplans Jenfeld 30 grenzt an eine größere öffentliche Parkanlage, sodass keine zusätzlichen Bedarfe an weiteren öffentlichen Grünanlagen bestehen.

#### Gründachstrategie und Strategie Grüne Fassaden

Die „Gründachstrategie für Hamburg - Zielsetzung, Inhalt und Umsetzung“ (Senatsdrucksache 20/11432) verbindet das stadtentwicklungspolitische Ziel der nachhaltigen Flächenentwicklung mit den klimapolitischen Zielsetzungen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes. Gemäß Ziffer 2.3.2 der Strategie soll „in Bereichen, in denen stadtklimatisch die Anzahl sommerlicher Hitzetage und -nächte zunehmen wird, sowie in Gebieten, die mit Freiräumen unterversorgt sind, grundsätzlich Dachbegrünungen und Dachgärten auf geeigneten Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern festgesetzt“ werden. Ergänzend bildet die Strategie Grüne Fassaden (Drucksache 22/14976) einen Baustein des Hamburger Klimaplanes und der Qualitätsoffensive Freiraum. Die grundsätzlich möglichen positiven Auswirkungen einer Fassadenbegrünung auf das Lokalklima und den Stadtraum sollen, wo geboten, ausgeschöpft werden.

#### Strategie zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel

Die Strategie zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel (Senats-Drs. 22/18165) dient der Bewältigung der konkreten Klimafolgen in Hamburg. Ziel der Klimaanpassung in Hamburg ist es, die Stadt klimaresilient zu gestalten. Der Senat hat für diese Strategie Handlungsfelder definiert. Im Rahmen des Handlungsfeldes Stadt- und Landschaftsplanung sollen insbesondere Hitzevorsorge und Stadtklima, Gewässer- Hochwasser- und Überflutungsschutz sowie die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigt werden.

### 3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen, Gutachten und Fachplanungen wurden zum Bebauungsplan Jenfeld 30 durchgeführt (Stand Mai 2025):

#### Baumbestands- und Bewertungsplan

Für die Bäume im Plangebiet liegt eine gutachterliche Stellungnahme zur Bewertung des Baumbestands mit Stand von März 2023 vor. Zudem liegt ein Baumbestandsplan einschließlich Baumbewertung mit Stand August 2024 vor, in dem der Baumbestand des Plangebiets und der benachbarten Grundstücke eingezeichnet und unter Angabe der Stammdaten der Bäume und hinsichtlich ihrer Erhaltungswürdigkeit gekennzeichnet sind. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.7.1 dargestellt.

#### Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Mit Stand von September 2024 liegt für das Plangebiet ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 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 Absatz 1 BNatSchG stehen, hervorgerufen werden. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.7.2 dargelegt.

#### Geotechnischer Bericht

Zur näheren Erkundung des Untergrundes wurde im November 2024 ein Geotechnischer Bericht zur Voruntersuchung mit Baugrundbeurteilung und Folgerungen für das Bauvorhaben und die weitere Planung erstellt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.6 integriert.

### Entwässerungsgutachten (einschließlich Überflutungsnachweis)

Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung (Stand April 2025) zur Oberflächenentwässerung wurde mit Stand April 2024 ein Entwässerungskonzept auf Grundlage des vorgesehenen Bebauungskonzeptes erstellt. Dieses umfasst insbesondere die Aufstellung eines Überflutungsnachweises sowie die Ableitung des anfallenden Regen- und Schmutzwassers. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.6 dargestellt.

### Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen einer schalltechnischen Prognose (Stand April 2025) wurde die Verkehrslärmbelastung aus den umliegenden Straßen im Plangebiet ermittelt, die zu erwartende Verkehrslärmänderung durch den Bebauungsplan auf den Straßen Elfsaal und Schiffbeker Weg bestimmt, Anlagenlärm aus den in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindlichen Anlagen im Plangebiet ermittelt und Aussagen zur geplanten Kindertagesstätte getroffen. Mittels der Untersuchung sollen mögliche Konflikte aufgezeigt und entsprechende Festsetzungen im Sinne von Lärmschutzmaßnahmen und Festsetzungen abgeleitet werden. Die Ergebnisse werden in Kapitel 5.5.1 aufgezeigt.

### Verkehrstechnische Untersuchung mit Mobilitätskonzept

Für das Plangebiet und die geplante Neubebauung wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit integriertem Mobilitätskonzept (Stand April 2025) erstellt. Gegenstand der Untersuchung ist die Überprüfung, ob die aus dem Plangebiet zu erwartenden zusätzlichen Verkehre, überlagert mit dem allgemeinen Verkehrsaufkommen, im angrenzenden Straßennetz leistungsgerecht abgewickelt werden können. Das Mobilitätskonzept soll die Nutzung und Akzeptanz umweltfreundlicher Verkehrsmittel unterstützen und empfiehlt entsprechende Maßnahmen für das Plangebiet. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.4 dargestellt.

### Luftschadstoffuntersuchung

Insbesondere aufgrund der angrenzenden Hauptverkehrsstraße und der nahegelegenen Bundesautobahn mit hohen Kfz-Emissionen und der durch die geplante Bebauung möglichen Verschlechterung der Durchlüftungssituation wurde zur Beurteilung der Luftqualität eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt (Stand Oktober 2025). Diese stellt eine vergleichende Prognose der aus dem Verkehr resultierenden Luftschadstoffbelastung mit Stickstoffdioxiden (NO<sub>2</sub>) und Feinstäuben (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) für den Nullfall (keine Realisierung des Vorhabens) sowie den Planfall dar und bewertet diese unter Berücksichtigung einer ebenfalls prognostizierten Hintergrundbelastung. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.5.2 dargestellt.

## **3.4 Angaben zum Bestand**

### **3.4.1 Lage und Größe des Plangebiets**

Das etwa zwei Hektar große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Jenfeld im Bezirk Wandsbek und umfasst das Flurstück 1499 (Gemarkung Jenfeld, Bezirk Wandsbek, Ortsteil 512). Es liegt südlich der Straße Elfsaal und westlich des Schiffbeker Weges und wird im Süden und Westen durch eine öffentliche Grünanlage begrenzt.

### **3.4.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist durch eine offene, zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt, die im Jahr 1960 errichtet wurde. Die zehn Bestandsgebäude bestehen aus acht Mehrfamilienhäusern und zwei Reihenhauserzeilen. Insgesamt umfasst der Bestand 122 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 47 m<sup>2</sup>, teilweise mit zugehörigen privaten Terrassen

und kleinen Gärten. Der dreigeschossige Geschosswohnungsbau befindet sich dabei im östlichen, die zweigeschossige Reihenhausbauung im westlichen Bereich des Plangebiets. Der Bestand weist erhebliche bauliche und energetische Mängel auf und ist nach Angaben der Eigentümerin nicht mit vertretbarem Aufwand sanierungsfähig.

Im Plangebiet befindet sich im Nordosten zudem eine oberirdische private Stellplatzanlage, die rund 30 offene Stellplätze sowie zwölf geschlossene Einzelgaragen umfasst und von der Straße Elfsaal aus erschlossen wird.

Zwischen den Gebäuden verlaufen Fußwegeverbindungen, wobei die zentrale Fußwegeverbindung von Westen nach Osten alle Gebäude miteinander verbindet.

### 3.4.3 Baumbestand und naturräumliche Gegebenheiten

Die umfangreichen Freiflächen im Plangebiet, welche teilweise gärtnerisch genutzt werden, weisen den Charakter klassischen Siedlungsgrüns auf. Sie verfügen über Bäume, Gehölz- und Rasenflächen und Wegeflächen sowie den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Terrassen mit kleineren privat genutzten Hausgärten.

Das Plangebiet wird durch seinen Baumbestand geprägt. Öffentliche Bäume stehen außerhalb des Plangebiets entlang der Straße Elfsaal sowie im südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Grünzug. Darüber hinaus sind auf den privaten Flächen im Plangebiet kleinere sowie größere Laubbäume vorhanden, sowohl im Bereich der Stellplatzfläche, als auch vereinzelt auf den Grünflächen zwischen den Gebäuden, insbesondere vor den schmaleren, zur Straße orientierten seitlichen Fassaden der Geschosswohnungsbauten.

Das Plangebiet weist, mit Ausnahme der Stellplatzfläche und der Wegeverbindungen, ein niedriges Maß an Versiegelung auf.

### 3.4.4 Erschließungs- und Versorgungssituation

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen über den Elfsaal. Neben den privaten Stellplätzen im Plangebiet sind öffentliche Parkstände, teilweise auf Privatgrund, entlang der anliegenden Straßen vorhanden. Der an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegene Gehweg befindet sich auf Privatgrund.

Das Zentrum von Jenfeld ist über die Straßenverbindung des Schiffbeker Weges/Rodigallee zu erreichen, und die die Autobahnauffahrt Jenfeld befindet sich rund 100 m südlich des Plangebiets, über die die Bundesautobahn A24 erreicht wird, die Hamburg u. a. mit Berlin verbindet.

Direkt an das Plangebiet angrenzend liegt die Bushaltestelle „Pflegezentrum Holstenhof“ am Schiffbeker Weg, welche von der MetroBuslinie 27 im 10-Minuten-Takt angefahren wird. Fußläufig rund 250 m entfernt befindet sich im Norden des Plangebietes die Bushaltestelle „Schiffbeker Weg“, welche von den MetroBuslinien 10 und 27, den StadtBuslinien 162 und 263 sowie von den XpressBuslinien X22, X27 und X35 und dem Nachtbus 618 bedient wird. Die Buslinien verkehren hier im 10- bzw. 20-Minuten-Takt. Insgesamt verfügt das Plangebiet aufgrund der zahlreichen Busverbindungen über eine ausreichende ÖPNV-Anbindung.

#### Ver- und Entsorgung

Im Elfsaal und im Schiffbeker Weg sind öffentliche Schmutz- und Regenwassersiele vorhanden. Da die Siele in der Straße Elfsaal bereits weitgehend ausgelastet sind, soll der Großteil des Niederschlagswassers in das Regensiel im Schiffbeker Weg eingeleitet werden. Die

Niederschlagswassereinleitung des Plangebiets in das öffentliche Regenwassersiel wird auf eine maximal zulässige Einleitmengenspende von 10 l/(s\*ha) begrenzt.

Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandenen Schmutzwassersiele DN 250 in der Straße Elfsaal und Schiffbeker Weg eingeleitet werden. Für die Ableitung des Schmutzwassers in diesem Bereich in das öffentliche Schmutzwassersiel gibt es gemäß Hamburg Wasser keine Einleitbegrenzung.

Die energetische Versorgung der Bestandsgebäude erfolgt durch Fernwärme. Im Gebäude Elfsaal 28 befindet sich eine Verteilungsnetzanlage (Netzstation 2336).

### 3.4.5 Umfeld des Plangebiets

#### Bauliche und sonstige Nutzungen

Das östliche und nördliche bauliche Umfeld des Plangebietes ist primär durch eine offene und eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern geprägt. Bei den sich auf der Nordseite der Straße Elfsaal befindlichen Gebäuden handelt es sich in der Hauptsache um Einfamilienhäuser mit Wohnnutzung. Der Schiffbeker Weg ist durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt, welche hauptsächlich dem Wohnen, teilweise jedoch auch als gewerblichen Nutzungseinheiten dient. Nördlich angrenzend, an der Straße Elfsaal Ecke Schiffbeker Weg, befindet sich eine Tankstelle. Weiter westlich befindet sich die überwiegend dreigeschossige Wohnbebauung Raja-Ilinauk-Straße mit Geschosswohnungsbau und im Anschluss gelegen die Helmut-Schmidt-Universität der Bundeswehr.

#### Naturräumliche Gegebenheiten sowie Natur und Landschaft

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die öffentliche Elfsaal-Parkanlage (Belegenheit Holstenhofweg / Schiffbeker Weg). Dieser Grünzug ist Teil einer von den Wandsbeker Gehölzen bis zur Niederung des Schleemer Bachs verlaufenden grünen Wegeverbindung, die das Wandsbeker Zentrum mit Barsbüttel und dem Öjendorfer Park verbindet. Dieser deckt sich teilweise mit dem Landschaftsschutzgebiet Wandsbeker Geest, das ebenfalls südlich des Plangebiets entlang der Autobahn verläuft. Zudem verlaufen zwei gesamtstädtisch bedeutende Grünwegeverbindungen direkt südlich und östlich des Plangebiets. Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Weiteren der Grünzug „Jenfelder Bach“. Im Norden und Osten ist das nähere Umfeld durch einen hohen privaten Grünanteil durch die den Einzelhäusern zugehörigen Gärten geprägt. Im Norden des Plangebiets liegen in rund 600 m Entfernung das Jenfelder Moor und der Jenfelder Moorpark. In etwa einem Kilometer Entfernung zum Plangebiet befinden sich südöstlich der Hauptfriedhof Öjendorf sowie der Öjendorfer Park.

#### Einwirkungen aus der Umgebung auf das Plangebiet - Lärmimmissionen

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 24, welche eine wesentliche Lärmquelle darstellt. Zudem geht Verkehrslärm vom östlich an das Plangebiet angrenzenden Schiffbeker Weg aus, der eine Hauptverkehrsstraße ist.

#### Soziale Infrastruktur

Die Stadtteilschule Max-Schmeling-Schule liegt rund 700 m entfernt nordöstlich des Plangebietes. Rund 600 m südlich ist die Grundschule Fuchsbergredder, rund 900 m östlich des Plangebiets ist die Grundschule Öjendorfer Damm verortet. In etwa 900 m Entfernung westlich befinden sich zudem die Sonderschule Marienthal sowie das Gymnasium Marienthal.

In bis zu 300 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich vier Kindertagesstätten.

Angebote und Nutzungen der „Offenen Kinder- und Jugendarbeit“, eine Elternschule, „Sozial-räumliche Integrationsnetzwerke“ sowie Unterkünfte mit der Perspektive Wohnen liegen in bis zu 400 m Distanz in der Umgebung des Plangebiets.

#### Nahversorgung

In rund 300 m Entfernung nördlich und in rund 550 m südlich des Areals befinden sich Nahversorgungsmärkte zur Deckung des täglichen Bedarfes. In einer Distanz von rund 800 m Luftlinie ist das Einkaufscenter Jenfeld (Rodigallee/Öjendorfer Damm) mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten gelegen.

#### Sport-, Freizeit und sonstige Bewegungsflächen

In rund 1000 m Entfernung zum Plangebiet findet sich der Öjendorfer Park mit zahlreichen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Hier liegt auch der Öjendorfer See, an dem sich verschiedene Badestellen befinden. Außerhalb des Parks liegen rund um das Plangebiet Spielplätze zwischen 550 m und 900 m entfernt.

Der „Wandsbeker Turn- und Sportverein Concordia“ befindet sich etwa 1200 m nord-östlich, der „Sport-Club Concordia von 1907 e.V.“ hat seinen Sitz in etwa 1000 m Entfernung in westlicher Richtung vom Plangebiet.

## **4 Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB aufgestellt, der der Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich dient. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird dieser gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet weist insgesamt lediglich eine erwartbare maximale Grundfläche von rund 11.100 m<sup>2</sup> auf, sodass eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB nicht erforderlich wird. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB). Es wird mit dem Bebauungsplan außerdem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 4 BauGB).

Zudem bestehen durch die vorgesehenen Festsetzungen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Auch wenn von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen wird, verbleibt jedoch die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB in der Abwägung zu beachten (siehe Kapitel 5.7). Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG, der Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbB-NatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92) sowie der Baumschutz nach der BaumschutzVO bleiben unberührt.

## 5 Planinhalt und Abwägung

Der Bebauungsplan Jenfeld 30 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Plangebiets. Durch die Nutzbarmachung von baulichen Entwicklungspotenzialen im Stadtteil Jenfeld sollen dringend benötigte bezahlbare Wohnungen geschaffen und eine ausgewogene, dem Standort angemessene Dichte erreicht werden. Da Bebauung auf den Baugrundstücken bereits vorhanden ist, dient das Vorhaben der Stärkung der Innenentwicklung und der Weiterentwicklung des Standortes bei gleichzeitiger Schonung des Außenbereichs.

Für die Entwicklung des Bebauungsplans wurde ein städtebauliches Baukonzept erstellt, das die grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen, die räumliche Struktur sowie die angestrebte Nutzung und Dichte im Plangebiet veranschaulicht. Das Baukonzept dient als fachliche Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans und stellt eine beispielhafte Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben dar.

Nachfolgend wird dieses Baukonzept zunächst beschrieben. Anschließend werden die für das Plangebiet abgeleiteten Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert und begründet.

### Städtebauliches Konzept

Die zentralen Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes sind ein möglichst weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestands, ein rücksichtsvoller Umgang mit der angrenzenden Bebauung, die Schaffung einer baulichen Lösung, um das Quartier vom Straßenverkehrslärm durch den Schiffbeker Weg zu schützen sowie der Erhalt von Blickbeziehungen von Norden in Richtung der südlichen angrenzenden Grünanlage.

Insgesamt ist im Plangebiet eine Bebauung mit sechs Geschosswohnungsbauten sowie einer Servicewohnanlage mit integrierter Kindertagesstätte vorgesehen. Durch die Neubebauung sollen etwa 300 Wohneinheiten geschaffen werden, wovon mindestens 50 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden sollen. Angedacht sind etwa 180 Wohneinheiten am Elfsaal und im südlichen Teilbereich des Grundstückes sowie etwa 100 bis 120 „Service-Wohneinheiten“ am Schiffbeker Weg. Zudem ist zusätzlich im südöstlichen Bereich des Plangebiets am Schiffbeker Weg eine Kindertagesstätte angedacht.

Entlang der Straße Elfsaal ist eine straßenparallele drei- bis viergeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Die Baukörper sollen deutlich von der Straße abgerückt werden, um Rücksicht auf die nördliche Einfamilienhausbebauung zu nehmen. Die viergeschossigen Gebäudeteile sollen durch Rücksprünge noch weiter zurückversetzt werden, sodass sie sich optisch zurücknehmen und eine Auflockerung der Bebauung entlang der Straße durch Vor- und Rücksprünge von Gebäudeteilen erfolgt. Die straßenbegleitende Bebauung soll zudem zweifach durchbrochen werden, um Sichtachsen und Durchwegungen in das Quartier und die südlich angrenzende Grünanlage zu gewährleisten.

Im Süden des Plangebiets, an die öffentliche Grünanlage angrenzend, sind drei Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Die beiden östlich gelegenen Gebäude haben eine Abstufung der Gebäudehöhen von vier auf sechs Geschosse und das westliche Gebäude bildet mit bis zu acht Vollgeschossen einen Hochpunkt des Quartiers. Insgesamt entwickeln sich die Gebäudehöhe somit vom Elfsaal aus in Richtung Süden, sodass die höchsten Gebäudeteile an den Schiffbeker Weg oder Freiflächen angrenzen. Durch einen Versatz in der nördlichen Fassade/Giebelwand soll die Anmutung der südlichen Gebäude aufgelockert und somit die Aufenthaltsqualität im Zentrum des Quartiers erhöht werden.

Straßenbegleitend zum Schiffbeker Weg im Osten des Plangebiets ist eine Servicewohnanlage mit rund 100 bis 120 Wohneinheiten vorgesehen. Durch ihre Lage und Höhe von sechs

Vollgeschossen soll diese die Hauptverkehrsstraße städtebaulich fassen und zugleich als Schallschutzriegel für das Quartier dienen, um dieses vom Straßenverkehrslärm der Hauptverkehrsstraße abzuschirmen. Die Anlage soll aus zwei miteinander verbundenen Baukörpern bestehen, wobei im Erdgeschoss eine Durchwegung geschaffen werden soll, um die am Schiffbeker Weg vorhandene Bushaltestelle erreichen zu können sowie um das interne Wegenetz des Quartiers fortzuführen. Im südlichen Baukörper ist im Erdgeschossbereich eine Kindertagesstätte mit dazugehörenden rückwärtigen Kinderspielflächen vorgesehen.

Es wird angestrebt, mindestens 50 % geförderten Wohnraum anzubieten. Aufgrund der möglichen unterschiedlichen Förderwege der Hamburgischen Investitions- und Förderbank kann so einem breiten Spektrum der Bevölkerung moderner und nachhaltiger Wohnraum angeboten werden.

Die Erschließung der Neubebauung ist über den Elfsaal und den Schiffbeker Weg grundsätzlich gesichert.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind eine unterirdische Tiefgarage mit etwa 85 Stellplätzen sowie acht oberirdische Stellplätze im Plangebiet vorgesehen. Die Tiefgarage soll im Nordosten des Plangebiets angeordnet werden und zum Großteil unterhalb der Gebäude liegen, um den Baumbestand zu schützen. Die Erschließung soll vom vorderen Bereich des Elfsaals aus erfolgen, um die Straße im weiteren Verlauf zu entlasten.

Die Freiflächen werden durch den wertvollen Baumbestand geprägt, der so weitgehend wie möglich erhalten bleibt. Die zwischen den Neubauten vorgesehenen Freiflächen dienen der gemeinsamen Nutzung durch die Bewohnerinnen und Bewohner. Durch die neue Anordnung der Baukörper soll im Blockinneren eine Art Platz mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Für die 180 Geschosswohnungen sind Kinderspielflächen mit einer Größe von mindestens 1.800 m<sup>2</sup> vorgesehen, die in die gemeinschaftlich zu nutzenden Freiflächen integriert werden. Hinzu sollen eine Gemeinschaftsfläche für das Servicewohnen im nordöstlichen Bereich des Plangebiets sowie eine Außenspielfläche für die Kita mit einer Größe von rund 600 m<sup>2</sup> im südöstlichen Bereich des Plangebiets kommen.

Darüber hinaus sollen die Erdgeschosswohnungen teilweise private Terrassen erhalten. Das Freiräumkonzept sieht zudem ein internes Wegenetz vor: Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt jeweils durch Fußwege, die vom Elfsaal und Schiffbeker Weg aus durch das Plangebiet verlaufen, die Wohngebäude miteinander verbinden und an die angrenzende öffentliche Grünwegeverbindung anschließen.

## **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung ist in seinen Festsetzungsmöglichkeiten gegenüber einem regulären Bebauungsplan beschränkt (siehe Kapitel 2). Insofern stehen viele Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Absatz 1 BauGB nicht zur Verfügung, und es können keine Baugebiete gemäß BauNVO festgesetzt werden. Der Bebauungsplan Jenfeld 30 trifft insofern keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Das geltende Planrecht, der Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld vom 14.01.1955, zuletzt geändert am 08.11.1960, der für das Plangebiet ein Wohngebiet festsetzt, bildet weiterhin den Maßstab für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet und das dort festgesetzte Wohngebiet nach Baupolizeiverordnung (BPVO) gilt entsprechend fort. Insofern sind Nutzungen, die nach dem bisherigen Planrecht in im Wohngebiet allgemein zulässig sind, auch weiterhin zulässig. Hierzu zählen Nutzungen, die den „Wohnbedürfnissen“ dienen, was nicht nur Wohnnutzung selbst, sondern auch solche Nutzungen, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden bzw. mit ihm

verträglich sind, ein. Mit Hinblick auf das Bebauungskonzept bedeutet dies, dass alle ihrer Art nach im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen bereits heute zulässig sind, auch die vorgesehene Kindertagesstätte. Die nachstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung treten ergänzend hinzu.

#### Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Durch die gesetzliche Regelungsmöglichkeit gemäß § 9 Absatz 2d BauGB kann das Planungsziel umgesetzt werden, dringend benötigten, öffentlich geförderten Wohnraum im Plangebiet 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. Deswegen wurde die Stadt gemäß § 201a BauGB zu einem „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ durch Rechtsverordnung bestimmt.

Insbesondere steigt in Hamburg der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum kontinuierlich und übersteigt das vorhandene Angebot. Dies trifft in besonderem Maß auch auf den Stadtteil Jenfeld zu, wie die folgenden soziostrukturellen Daten zeigen. Das durchschnittliche Einkommen je steuerpflichtiger Person in Jenfeld fällt mit 28.952 € im Vergleich zu Bezirk und Stadt mit jeweils rund 48.000 € vergleichsweise niedriger aus. In Jenfeld bestehen Stand 2023 1.453 Sozialwohnungen, was einem Anteil an 11,5 % der Wohnungen des Stadtteils entspricht (2023: Bezirk Wandsbek: 7,1 %, Hamburg: 8,0 %). Jedoch fallen 621 Sozialwohnungen bis 2029 aus der Bindung, was einem Anteil von 42,7 der Sozialwohnungen des Stadtteils entspricht (2023: Bezirk Wandsbek: 37,4 %, Hamburg 27,4 %). Das bedeutet, dass im Stadtteil Jenfeld u. a. aufgrund der vorhandenen Einkommenssituation ein besonderer Bedarf an bezahlbaren Wohnungen besteht und gleichzeitig viele der vorhandenen Sozialwohnungen in den nächsten Jahren entfallen, weswegen die Schaffung sozial geförderten Wohnraums im Stadtteil erforderlich ist, auch um einer Verdrängung der Bewohner:innen vorzubeugen. Dieser Zielsetzung entspricht der Bebauungsplan Jenfeld 30, indem er zur Schaffung von Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen im Plangebiet und somit im Stadtteil, beitragen und so den übergeordneten wohnungspolitischen Vorgaben des Senats der FHH Rechnung tragen kann. Die nachstehende Festsetzung dient der Umsetzung der Zielsetzung gemäß § 201a BauGB und trägt dazu bei, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen und zu sichern.

Zur Sicherung der Wohnraumversorgung des Stadtteils Jenfeld mit dringend benötigten, sozial geförderten Wohnungen setzt der Bebauungsplan Jenfeld 30 gemäß § 9 Absatz 2d Nummer 3 BauGB Folgendes fest:

*„Innerhalb des Plangebiets dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich ein Vorhabenträger dazu verpflichtet, für mindestens 50 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 Nummer 1 der Verordnung)*

Die Rechtsgrundlage des § 9 Absatz 2d Nummer 3 BauGB gibt keine Quote für den Anteil der umzusetzenden Wohnungen mit sozialer Förderung vor. Der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ im Zusammenhang mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geben vor, dass auf privaten Grundstücksflächen gemäß Senatsbeschluss vom 22.06.2021 (Senats-Drucksache 2021/01548) in städtebaulichen Verträgen oder in einem Durchführungsvertrag ein Anteil von 35 % aller Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau (im 1. und/oder 2. Förderweg und 3. Förderweg) umzusetzen sind. Das Plangebiet befindet sich im Besitz der städtischen SAGA Unternehmensgruppe, die eine erhebliche Rolle bei der Versorgung der

Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum spielt und regelhaft zur Entstehung von sozial geförderten Wohnungen beiträgt. Aufgrund des hohen Bedarfs an gefördertem Wohnungsbau im Stadtteil wird die Vorgabe des Senats mit der Festsetzung eines Anteils von mindestens 50 % aller Wohneinheiten überschritten. Dies begründet sich aus dem erhöhten Bedarf an geförderten Wohnungen im Stadtteil durch etwa 600 Sozialwohnungen, die innerhalb der nächsten fünf Jahre aus der Bindung laufen. Aus soziostruktureller Sicht ist dies für den Stadtteil angemessen, da der geförderte Wohnungsbau nicht nur Niedrigeinkommenshaushalte bedient, sondern aufgrund der unterschiedlichen Förderwege der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) einem breiten Spektrum der Bevölkerung modernen und nachhaltigen Wohnraum bietet. Somit können auch Haushalte mit mittleren Einkommen mit geförderten Wohnungen versorgt werden und ist kein Segregationseffekt zu erwarten. Die SAGA verpflichtet sich dementsprechend mindestens 50 vom Hundert der möglichen Wohneinheiten als öffentlich geförderte Mietwohnungen nach den geltenden Förderbestimmungen der IFB zu errichten.

Von dem geschaffenen Planungsrecht des Bebauungsplans Jenfeld 30 kann ein Bauherr insofern auch nur dann Gebrauch machen, wenn er sich entsprechend verpflichtet, den festgesetzten Anteil von mindestens 50 % der Wohnungen mit 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 eine Miet- und Belegungsbindung der Wohnbebauung sichert und den Vorhabenträger nach § 9 Absatz 2d Nummer 3 BauGB verpflichtet Gebäude zu errichten, die den aktuellen Anforderungen der Wohnraumförderung entsprechen.

Die Festsetzung ist für die städtebauliche und soziale Entwicklung des Stadtteils, insbesondere im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, erforderlich (§ 1 Absatz 3 S. 1 BauGB) und im Sinne der gerechten Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Absatz 7 BauGB angemessen und im Anbetracht der durch den Bebauungsplan möglichen Erhöhung der Baumasse verhältnismäßig. Die Grundsätze der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit sind insofern gewahrt.

Die Festsetzung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau folgt den städtischen Zielen, erfolgt im Einvernehmen mit der Eigentümerin und stellt in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen keine unzulässigen Eingriffe dar.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine angemessene Erhöhung der städtebaulichen Dichte mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden verbunden und die Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich gesichert werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Festsetzung von maximalen bzw. zwingenden Zahlen an Vollgeschossen begrenzt.

Ein Erfordernis zur förmlichen Festsetzung einer GFZ besteht nicht, da die Festsetzung über die GRZ und die zulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche für die städtebauliche Ordnung ausreicht.

Rechnerisch ergibt sich aus der differenziert festgesetzten maximal zulässigen bzw. zwingenden Anzahl an Vollgeschossen in Kombination mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine mögliche GFZ von 1,41; und somit eine geringe Überschreitung des in § 17

BauNVO definierten Orientierungswertes für die Obergrenze der GFZ für reine und allgemeine Wohngebiete von 1,2.

### 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 und es gilt das Gebot zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Städtebauliche Gründe dafür, eine Überschreitung des Orientierungswertes zur GFZ gemäß § 17 BauNVO für ein Wohngebiet von 1,2 bis zu einem rechnerisch möglichen Maß von 1,41 zuzulassen liegen wie folgt vor: Die Planung dient der Innenentwicklung und schafft dringend benötigten Wohnraum in einer Stadt mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB. Durch die mögliche GFZ erhöht sich die realisierbare Wohnungszahl, was dem Bedarf an Wohnraum und somit u. a. dem „Vertrag für Hamburg“ (siehe Kapitel 3.3.1) entspricht. Darüber hinaus ist die geplante Dichte im Plangebiet nach den örtlichen Verhältnissen städtebaulich gerechtfertigt, um die bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und mit Infrastruktur versorgten Bereich zu konzentrieren. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche im Zusammenspiel mit der Festsetzung der GRZ beschränken dabei die Flächenversiegelung. Dies dient insbesondere dem schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB. Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse ermöglichen eine höhere Bebauung gegenüber dem Bestand, wodurch ermöglicht wird, Wohnungsbaupotenziale dennoch verbessert auszunutzen. Ein Ausgleich für die erhöhte mögliche GFZ besteht in der Ausrichtung der Höhenentwicklung im Plangebiet nach Südwesten die vergleichsweise offene, durch Baukörperfestsetzungen gesicherte bauliche Struktur mit großzügigen überwiegend grüngerprägten Freiflächen und durch die angrenzende öffentliche Parkanlage. Zudem befinden sich noch weitere, der Erholung dienende Grünflächen, wie z. B. der Öjendorfer Park, in der Nähe.

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 Absatz 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.

Durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Überschreitung des in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswertes der GFZ sind keine Beeinträchtigungen oder nachteiligen Auswirkungen für die im Plangebiet und in den angrenzenden Quartieren wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Belichtung, die Besonnung, die Belüftung sowie die Lärmeinwirkung der Wohnungen und Arbeitsstätten zu erwarten. Die sich aus den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ergebene mögliche Anordnung der Baukörper und die möglichen Geschossigkeiten, insbesondere entlang des Schiffbeker Weges, fungieren zudem lärmabschirmend für die dahinterliegenden Wohnungen. Zum Schutz vor Lärmimmissionen für die Wohnungen im Plangebiet trifft der Bebauungsplan zudem entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm (siehe Kapitel 5.5.1). Es wird somit gewährleistet, dass es zu keinen erheblich zusätzlich negativen Auswirkungen kommt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Mit dem Bebauungsplan Jenfeld 30 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 vor allem die GRZ im Sinne einer Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche bei, die insbesondere Bereiche mit erhaltenswertem Baumbestand von künftiger Bebauung freihalten soll.

#### 5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Es wird damit ein Maß der baulichen Nutzung zulässig, das dem Orientierungswert für die Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung für reine sowie allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO entspricht, welche mit dem Wohngebiet nach Baupolizeiverordnung (BPVO) vergleichbar sind. Das bislang zulässige Maß für die überbaubare Grundstücksfläche von 2/10 wird damit verdoppelt. Die festgesetzte GRZ ist vergleichbar mit dem westlich benachbarten Neubaugebiet und wird für den Standort und die vorgesehene Nutzung insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen wohnungspolitischen und städtebaulichen Zielsetzungen als angemessen und verhältnismäßig erachtet. Die Ausschöpfung des Orientierungswertes für die GRZ entspricht zudem den Leitlinien zur lebenswerten und kompakten Stadt (Hamburger Maß, siehe Kapitel 3.3.1), das an die Bauleitplanung appelliert, die Orientierungswerte bezüglich Grund- und Geschossflächenzahlen des § 17 BauNVO in den Baugebieten möglichst auszunutzen und insbesondere in Gebieten mit niedriger Quartiers- und Einwohnerdichte höhere bauliche Dichten vorzusehen, um die Quartiersdichte angemessen zu erhöhen. Durch die Erhöhung der baulichen Dichte im Plangebiet kann dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Die effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs trägt insgesamt dazu bei sparsam mit Grund und Boden umzugehen

Aufgrund der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche kann die GRZ im Plangebiet nicht vollständig ausgeschöpft werden, lässt jedoch einen Spielraum für die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone. Zudem ist gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert zulässig. Da diese Regelung analog auf Baugebiete nach BPVO angewendet werden kann, kann die GRZ im Plangebiet entsprechend bis zu einer GRZ von 0,6 für Nebenanlagen (GRZ II) überschritten werden. Dies ist zur Umsetzung der vorgesehenen Wohnbebauung nach aktuellem Stand notwendig, da ein Bedarf an Nebenanlagen, z. B. für Zuwegungen zu den Hauseingängen und weitere Wegeverbindungen, Stellplätze und Tiefgaragen sowie ihre Zuwegungen und Fahrradabstellflächen, einhergeht.

#### 5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der zulässigen Geschosse der einzelnen Gebäude im Plangebiet trägt zur Erhöhung der städtebaulichen Dichte des Quartiers bei und folgt dem Leitgedanken einer differenzierten Höhenentwicklung, die durch niedrigere Geschossigkeiten im Norden Rücksicht auf die benachbarte Einfamilienhausbebauung nimmt und höhere Geschossigkeiten in Richtung der südlich und westlich angrenzenden öffentlichen Grünanlagen ermöglicht.

Entlang des Elfsaals befinden sich derzeit zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Satteldach. Durch den Bebauungsplan wird hier eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von drei bzw. vier Vollgeschossen festgesetzt, wobei die viergeschossigen Gebäudeteile von der Straße zurückversetzt sind. Eine planungsrechtliche Erhöhung der Geschossigkeit gegenüber

dem Bestand dient der verdichteten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung entsprechend der Leitlinie "Hamburger Maß" (siehe Kapitel 3.3.1). In Verbindung mit der Festsetzung Nr. 2 der Verordnung ergeben sich aus der Festsetzung keine maßgeblich höheren Gebäudehöhen am Elfsaal. Zudem bewegt sich eine drei- bis viergeschossige Bebauung in einem Rahmen, der in überwiegend durch Wohnen geprägten, städtebaulichen Bereichen nicht unüblich ist. Die Begrenzung der Geschossigkeit sowie die Vor- und Rücksprünge der Gebäudeteile dienen zudem der Rücksichtnahme auf die benachbarte Einfamilienhausbebauung auf der Nordseite der Straße Elfsaal.

Mit sechs Vollgeschossen als zwingendes Maß am Schiffbeker Weg erfolgt eine Erhöhung der Geschossigkeit gegenüber dem derzeitigen Bestand. Dies ist aufgrund der Lage an der Hauptverkehrsstraße und des sich aufgrund der Straßenbreite ergebenden großen Abstands zur Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite und im Sinne des Hamburger Maßes städtebaulich vertretbar. Da der geplante Baukörper zudem eine wichtige Lärmschutzfunktion für das dahinterliegende Quartier erfüllt, ist die angestrebte Geschossigkeit angemessen und geboten. Die Festsetzung als zwingend Maß ist erforderlich, da es bei einer Unterschreitung der festgesetzten Geschossigkeit zu einer geringeren Abschirmwirkung und somit zu höheren Immissionspegeln im rückwärtigen Bereich führen würde.

Im südlichen Bereich des Plangebiets sind zwei Baukörper vorgesehen, die aus einem vier- und einem sechsgeschossigen Gebäudeteil bestehen, wobei der Hochpunkt zur südlich gelegenen Grünanlage ausgerichtet ist. Dies entspricht dem Leitgedanken der Höhenentwicklung im Plangebiet und ist aufgrund der großzügigen umliegenden Freiflächen aufgrund der angrenzenden Grünanlage verträglich.

Im Südwesten des Plangebiets wird ein Hochpunkt als städtebaulicher Akzent und Identifikationspunkt ermöglicht, für den ein Höchstmaß von acht Vollgeschossen festgesetzt ist. Dieser verfügt über großzügige Abstände zu den nördlichen und östlichen Baukörpern und grenzt süd- und westlich an die öffentliche Grünanlage.

Da eine Wahrung des Höhenkonzeptes ohne weitere Geschosse sowie Staffelgeschosse angestrebt wird, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

*„Oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)*

### **5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen baukörperbezogen durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Dadurch wird gewährleistet, dass das Maß der baulichen Nutzung so begrenzt wird, dass die städtebauliche Gestalt und Qualität gesichert werden und zugleich in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans ein hoher Anteil an Wohnraum realisiert werden kann. Darüber hinaus werden durch diese Festsetzungen auch weitere Belange, wie etwa der Baumschutz sowie gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen, angemessen berücksichtigt und gesichert. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann verzichtet werden, da diese städtebaulich nicht erforderlich ist.

Straßenbegleitend zum Elfsaal und zum Schiffbeker Weg werden Baulinien festgesetzt. Diese dienen der einheitlichen Ausbildung des Straßenraums und der Sicherung eines geordneten, gestalterisch hochwertigen Stadtbildes. Der Abstand zur Straße, soll umgesetzt werden, damit die Neubebauung auch in Verbindung mit der geplanten Gebäudehöhe den Straßenraum neu fassen und gliedern kann und zudem ein ausreichender Abstand zur Straße freizuhalten wird,

der eine künftige Erweiterungen von Straßenverkehrsflächen grundsätzlich ermöglicht. Zudem ergeben sich größere Abstandsflächen zu der Nachbarbebauung als gemäß § 6 Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 19. August 2025 (HmbGVBl. S. 506, 508) erforderlich, sodass von der Neubebauung keine Beeinträchtigung angrenzender Gebäude, wie die Verschattung, ausgeht und der vorgesehene Abstand zur gegenüberliegenden Einfamilienhausbebauung gewahrt wird.

Die Festsetzung von Baulinien mit Vor- und Rücksprüngen der Bebauung am Elfsaal ist erforderlich, um eine differenzierte und lebendige Fassadengestaltung zu ermöglichen. Dadurch wird das Straßenbild gegliedert und architektonisch aufgewertet. Die Baulinien stellen zudem sicher, dass die viergeschossigen Gebäudeteile zurückversetzt werden, um den vorgesehenen Abstand der erhöhten Geschossigkeit zur gegenüberliegenden Einfamilienhausbebauung zu wahren. Vor- und Rücksprünge können zudem zur Verbesserung der Belichtung, Belüftung und Aufenthaltsqualität beitragen und somit funktionalen und klimatischen Aspekten Rechnung tragen.

Am Schiffbeker Weg sollen ebenfalls Baulinien die städtebauliche Anmutung der Baukörper von der Straße aus sichern und gewährleisten, dass Gebäude in einer Flucht errichtet werden und somit ein harmonisches Stadtbild entsteht. Mittig am Schiffbeker Weg wird ein Durchgang mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m festgesetzt. Dieser Durchgang ist für Fuß- und Radverkehr vorgesehen und gewährleistet eine direkte, barrierefreie Verbindung aus dem Plangebiet zum angrenzenden Schiffbeker Weg, der einen zentralen Erschließungspunkt darstellt. Die lichte Höhe von mindestens 3 m gewährleistet eine komfortable und sichere Durchquerung.

Im südlichen Bereich des Plangebiets werden Baulinien an den Nordseiten der dort vorgesehenen Gebäudekörper festgesetzt, um auch hier die angestrebten Vor- und Rücksprünge in der Fassade planerisch abzusichern. Zudem soll sichergestellt werden, dass sich Baukörper mit Blick auf die geplanten Gebäudetiefen in ihrer Massivität zurücknehmen und die Giebelseiten entsprechend gegliedert werden.

Für die weiteren Baukörperseiten im Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt, durch die ein angemessener Abstand zwischen straßenbegleitender Bebauung und Blockinnenbereich gewahrt und der vorhandene Baumbestand berücksichtigt werden soll.

Die sich aus den Baugrenzen und Baulinien ergebenden Gebäudetiefen zwischen 14 und 19 m sind aus städtebaulicher, funktionaler und wohnungswirtschaftlicher Sicht angemessen und ausreichend. Sie ermöglichen eine wirtschaftliche und flexible Grundrissgestaltung, sodass unterschiedliche Wohnungsgrößen und -typen realisiert werden können und ein günstiges Verhältnis zwischen Erschließungs- und nutzbarer Wohnfläche entsteht. Die Baukörpertiefe von 19 m am Schiffbeker Weg mit Gebäudeeinschnitten ab dem ersten Obergeschoss, sodass die Baukörpertiefe von 19 m nur im Erdgeschoss auf ganzer Länge diese Tiefe realisiert werden kann, ist aus städtebaulicher und funktionaler Sicht angemessen und zukunftsfähig. Durch die geplante Ausrichtung der Baukörper mit den geplanten Gebäudetiefen in Verbindung mit den Gebäudeeinschnitten rückseitig der geplanten Bebauung am Schiffbeker Weg kann die Unterbringung durchgesteckter Wohnungen ermöglicht und eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewahrt werden.

Nach heutigen Standards verfügen Wohnungen in der Regel über einen Balkon oder eine Terrasse. Für das Plangebiet wird daher durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht, dass Erdgeschosswohnungen mit Terrassen und die Wohnungen in den oberen Geschossen mit Balkonen ausgestattet werden können. Grundsätzlich müssen alle baulichen Teile von Hauptanlagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegen;

dies gilt auch für Balkone, Loggien und Terrassen, da diese i. d. R. als Gebäudeteil anzusehen sind. Um im Plangebiet die Schaffung von Balkonen in ausreichender Nutzbarkeit für die Mieterinnen und Mieter planungsrechtlich zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen für diese Bauteile zugelassen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den Anforderungen an die Nutzbarkeit und ermöglichen Bautiefen für Balkone und Terrassen vor, die über die Geringfügigkeit (§ 23 Absatz 3 BauNVO) hinausgehen. Insbesondere die privaten Terrassen prägen den Bestand und sollen auch bei einer zukünftigen Neubebauung für die Mieterinnen und Mieter in ausreichender Größe zur Verfügung stehen.

Um gut nutzbare Balkone und Terrassen zu ermöglichen, die den heutigen Ansprüchen an Wohnqualität und Freiraumnutzung Rechnung tragen, können die Baugrenzen durch Balkone und Loggien bis zu einer Tiefe von 1,5 m und Baugrenzen sowie Baulinien durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m, jeweils auf der Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge zugelassen werden. Die gegenüber § 23 Absatz 5 BauNVO i. V. m. § 6 HBauO weitergehende Überschreitungsmöglichkeit ermöglicht eine zeitgemäße Gestaltung privater Außenbereiche ohne die städtebauliche Ordnung oder die Funktionalität des Straßenraums zu beeinträchtigen. Da die Baugrenzen zudem im Wesentlichen nicht zu den Straßen ausgerichtet sind, werden durch die Überschreitungsmöglichkeit für Balkone die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt. Die Begrenzung der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen auf eine maximale Tiefe sowie auf die Hälfte der Fassadenlängen gewährleistet, dass die Außenanlagen städtebaulich nicht von diesen privat genutzten Anlagen dominiert werden und die Bodenversiegelung begrenzt wird und stellt ein ausgewogenes Verhältnis von Fassadenanteilen mit und ohne Balkone und Terrassen sicher. Aufgrund der städtebaulichen Lage der Baulinien – einerseits nach Norden hin, andererseits zur stark lärmbelasteten Hauptverkehrsstraße – sind diese Gebäudeseiten nicht für die Anordnung von Balkonen oder Loggien vordringlich geeignet. Die Baulinien dienen zudem der Sicherung eines geordneten Straßenraums und der Einhaltung funktionaler Anforderungen. Daher ist eine Überschreitung der Baulinien durch Balkone und Loggien von der Festsetzung nicht erfasst. Die Festsetzung stellt somit ein angemessenes Verhältnis zwischen städtebaulicher Anmutung und Funktionalität dar.

In der Verordnung des Bebauungsplans wird demgemäß festgesetzt:

*„Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Loggien können um bis zu 1,5 m auf der Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge zugelassen werden. Für ebenerdige Terrassen können Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden.“* (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Für den ruhenden Verkehr im Plangebiet soll eine Tiefgarage mit etwa 85 Pkw-Stellplätzen vorgesehen werden. Eine Tiefgarage kann auf Grundlage von § 23 Absatz 5 BauNVO zugelassen werden. Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist hierbei der Baumschutz einzubeziehen, um ggf. bestimmte Bereiche von einer Unterbauung auszunehmen.

Des Weiteren gewährleisten die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, dass ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück zur Verfügung stehen, um die notwendigen Kinderspielflächen nachzuweisen. Die entsprechenden Nachweise für die Kinderspielflächen sind auf Baugenehmigungsebene zu erbringen.

Gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn der Bundesautobahn, werden die Baulinien und Baugrenzen so festgesetzt, dass die Anbauverbotszone (40m) der Bundesautobahn eingehalten wird und keine Bebauung zugelassen wird, die näher an die Bundesautobahn heranrückt, als die Bestandsbebauung. Somit erfolgen die Festsetzungen der

überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich außerhalb der Anbauverbotszone (40m) der Bundesautobahn (siehe Kapitel 3.10.2). Die Anbauverbotszone dient dem Schutz der Verkehrssicherheit und der Unterhaltung der Autobahn. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich außerhalb dieser Zone werden die Belange der Verkehrssicherheit und der Unterhaltung der Bundesautobahn vollständig gewahrt und die gesetzlichen Vorgaben des § 9 FStrG berücksichtigt. Teilweise lässt die überbaubare Grundstücksfläche jedoch eine Bebauung innerhalb der Anbaubeschränkungszone (100m) zu. Dies ermöglicht eine sinnvolle städtebauliche Nutzung des Plangebiets, ohne die Verkehrssicherheit oder die Funktion der Autobahn zu beeinträchtigen. Für bauliche Anlagen in der Anbaubeschränkungszone ist gemäß § 9 Absatz 2 FStrG die Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich. Im Ergebnis können mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans mit den öffentlichen Belangen des Straßenbaus in Einklang gebracht werden.

#### **5.4 Erschließung und Verkehr**

Der § 9 Absatz 2d BauGB lässt nicht zu, dass im Rahmen des sektoralen Bebauungsplans verkehrsrelevante Festsetzungen, wie z. B. zu Straßenverkehrsflächen getroffen werden. In diesem Sinne wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht straßenmittig, sondern auf das Wohngebiet flurstücksbezogen abgegrenzt und umfasst keine Straßenverkehrsflächen. Dennoch ist eine gutachterliche Betrachtung und Abwägung der verkehrlichen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt, um eventuelle Erfordernisse frühzeitig zu erkennen und diese ggf. mittelbar im Rahmen anderer Festsetzungen oder auch nachgelagert mit anderen Planungsinstrumenten berücksichtigen zu können.

In einer verkehrstechnischen Untersuchung im April 2025 wurden auf Grundlage des Bebauungskonzeptes (siehe Kapitel 5) die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Neubebauung der direkt westlich des Schiffbeker Weges bzw. südlich der Straße Elfsaal gelegenen Bestandswohnflächen beurteilt. Die zugrunde gelegten Annahmen und Berechnungen sind entsprechend auf die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen insbesondere der baulichen Dichten übertragbar, sodass auch bei alternativen Umsetzungsvarianten vergleichbare verkehrliche Rahmenbedingungen zu erwarten sind. Die Untersuchung basiert auf Verkehrsdaten, die im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme (Stand Mai 2019) zum „Masterplan Elfsaal“ (Bebauungsplan Jenfeld 25), dessen Plangebiet westlich – nur durch eine schmale Grünfläche getrennt – vom Plangebiet des Bebauungsplans Jenfeld 30 liegt. Die Daten wurden überprüft und haben weiterhin Bestand.

Im Ergebnis können im vorhandenen Straßenquerschnitt der Straße Elfsaal die zusammen mit dem vorhandenen Verkehrsaufkommen insgesamt zu erwartenden Verkehre ohne weitere Um-/Ausbaumaßnahmen abwickelt werden. Über das normale Maß einer innerstädtischen Nutzung hinausgehende Behinderungen des Verkehrs sind nicht zu erwarten.

Der Knotenpunkt Schiffbeker Weg/Elfsaal bindet die geplanten Nutzungen an das übergeordnete Straßennetz an. An dieser Stelle ist keine Veränderung der vorhandenen Verkehrssituation durch die zu erwartenden Neuverkehre nachweisbar.

Auch in den umliegenden Straßen Plangebiets (Elsa-Brandström-Straße, Bohlens Allee, Am Schießstand, am Hohen Feld) sind keine nachweisbaren verkehrlichen Auswirkungen aus der möglichen Neubebauung des Plangebiets zu erwarten.

Zudem wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten fördern soll. Etwaige Maßnahmen zur Förderung der Mobilität bei konkreten Bauvorhaben obliegen dem Baugenehmigungsverfahren.

#### Ruhender Verkehr

Für die Unterbringung privater Stellplätze sieht die SAGA eine Tiefgarage mit rund 85 Stellplätzen sowie einzelne oberirdische Stellplätze vor, die u. a. auch der Hol- und Bringverkehre für die Kita dienen können.

#### Energieversorgung

Auf die im Plangebiet vorhandene Verteilungsnetzanlage (Netzstation 2336), die sich im Gebäude Elfsaal 28 befindet, wird hingewiesen. Für eine gesicherte Stromversorgung ist der Erhalt dieser Netzstation erforderlich und es besteht der Bedarf für mindestens eine weitere Netzstation sowie zur Freihaltung von Leitungen. Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die Gewährleistung einer gesicherten Stromversorgung und die Vorgaben der Netzbetreiber:innen zu beachten.

## **5.5 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz**

### 5.5.1 Lärmschutz

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

#### Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage an der vielbefahrenen Hauptstraße Schiffbeker Weg sowie die unmittelbare Nähe zur Autobahn in besonderem Maße lärmvorbelastet. Im April 2025 wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet, die Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft durch die Umsetzung der Planung sowie die Lärmeinwirkungen im Plangebiet durch vorhandene und geplante gewerbliche Anlagen im Plangebiet ermittelt und bewertet.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrs- und Gewerbelärm erfolgt in Hamburg auf Grundlage des „Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010“ und dessen Ergänzungen bzw. Fortführungen.

Im Plangebiet sowie in den benachbarten Gebieten auf den gegenüberliegenden Straßenseiten des Elfsaals und des Schiffbeker Weges gilt das im Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld festgesetzte „Wohngebiet“ fort. Da entsprechend Bauprüfdienst 7/2016 „Altes Planrecht“ von der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets ausgegangen werden kann, orientiert sich die schalltechnische Untersuchung sowohl für das Plangebiet als auch für die benachbarte Bebauung an den geltenden Immissionsgrenzwerten für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts, die gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen sind.

## Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Im Ergebnis können sowohl im Tageszeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) als auch im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) die oben genannten Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) nur in Teilen des Plangebietes eingehalten werden.

Zum großen Teil werden erwartungsgemäß insbesondere entlang des Elfsaals sowie größtenteils an den zum Innenbereich des Plangebiets orientierten Gebäudefassaden die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags durch den Verkehrslärm eingehalten. Die prognostizierten Werte variieren dabei von 52 bis 59 dB(A). Am Schiffbeker Weg, im östlichen zur Straße ausgerichteten Bereiches des Elfsaals sowie im südlichen Bereich des Plangebiets an den südlichen, teilweise an den westlichen sowie im überwiegenden Bereich der östlichen Gebäudefassaden des Bebauungskonzepts wird tagsüber indes eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte durch den Verkehrslärm prognostiziert. Hier werden Werte von 60 bis 70 dB(A) erwartet. Insbesondere entlang des Schiffbeker Weges werden voraussichtlich die Gesundheitsschwellenwerte von 70 dB(A) tags erreicht bzw. leicht überschritten (um bis zu 1 dB).

Nachts werden die Immissionsgrenzwerte von 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet voraussichtlich überwiegend nicht eingehalten. Nur an den nach Norden ausgerichteten Fassaden im Nordwesten des Plangebiets am Elfsaal sowie an den nördlichen Gebäudefassaden im Innenbereich des Plangebiets wird die Einhaltung der nächtlichen Grenzwerte erwartet. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wurden an zwei Fassadenpunkten Pegel im gesundheitsgefährdenden Bereich von 60 dB(A) im Nachtzeitraum ermittelt.

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte im Tages- und Nachtzeitraum sind gemäß Hamburger „Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.

Da es sich beim Bebauungsplan Jenfeld 30 um einen Angebotsbebauungsplan handelt und keine Sicherheit besteht, dass das vorgesehene Bebauungskonzept in Gänze oder zeitgleich umgesetzt wird, werden sämtliche Lärmfestsetzungen für das gesamte Plangebiet orientiert an den jeweiligen tatsächlichen Lärmimmissionen getroffen. Die entsprechenden Nachweise für die Einhaltung der Lärmgrenzwerte sind auf Baugenehmigungsebene zu erbringen.

Sofern Außenbereiche, wie Balkone oder Loggien, für Wohnungen vorgesehen werden, wird ein Zielwert von kleiner als 65 dB(A) am Tag angestrebt, der eine akzeptable Kommunikation im Sinne eines üblichen Gesprächs zwischen zwei Personen mit normaler Sprechlautstärke und kurzer Distanz, ermöglicht. Bei Werten ab 65 dB (A) am Tag sind zusätzliche Regelungen für Außenwohnbereiche erforderlich. Gemäß schalltechnischer Prognose werden tagsüber an einigen Gebäudefassaden des vorgesehenen Bebauungskonzepts die Immissionspegel den Schwellenwert überschreiten. Um dennoch eine akzeptable akustische Aufenthaltsqualität in allen Außenwohnbereichen im Plangebiet zu gewährleisten, sind Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen zu ergreifen. Außenwohnbereiche sind deshalb möglichst zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren oder durch bauliche Maßnahmen zu schützen. Insofern wird festgesetzt:

*„Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten 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.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)*

Im südlichen Bereich der Gebäudefassaden am Schiffbeker Weg werden darüber hinaus tags die Gesundheitsschwellenwerte von 70 dB(A) erreicht und teilweise sogar überschritten (71 dB(A)). Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist es dennoch erforderlich, auch hier Wohnnutzung zu ermöglichen, insbesondere, da es sich um eine Ausnahmesituation im Gebiet handelt sowie, da der geplante Gebäudekomplex entlang des Schiffbeker Weges als im Wesentlichen geschlossene Blockrandbebauung selbst einen bedeutsamen städtebaulichen Beitrag erbringt, um das Plangebiet vor dem Straßenverkehrslärm des Schiffbeker Weges zu schützen. In diesem Fall überwiegt das Gesamtinteresse gegenüber der ansonsten bestehenden Planungsrestriktion bei der Überschreitung von gesundheitsgefährdenden Pegeln. Um die Bewohnenden vor Gesundheitsgefahren zu schützen, sind entsprechend geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Daher wird die folgende „Blockrandklausel“ im Bebauungsplan festgesetzt:

*„Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)*

Obleich mit dem vorgesehenen Bebauungskonzept eine Orientierung insbesondere der Schlafräume der Bebauung am Schiffbeker Weg zum Innenhof sowie für die übrige Bebauung lärmabgewandte Gebäude anzustreben sind, können angesichts der prognostizierten Lärmwerte auch durch die südlich gelegene Bundesautobahn 24 nicht an allen geplanten Gebäuden qualifizierte lärmabgewandte Seiten mit Pegeln < 49 dB(A) nachts ausbilden. In diesen Fällen sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zum Innenraumpegel zu treffen. So können unter Wahrung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes, welcher einen Innenraumpegel von 30 dB(A) in den Nachtstunden bei teilgeöffneten Fenstern gewährleistet, gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Es wird daher die „HafenCity-Klausel“ festgesetzt:

*„In Schlafräumen ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird, wenn vor Fenstern von Schlafräumen ein Verkehrslärmpegel in Höhe von 49 dB(A) nachts überschritten wird.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)*

Durch diese Festsetzung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass das vorrangige Ziel des Schallschutzes auf die empfindliche Nachtsituation und damit auf Schlafräume ausgerichtet ist.

Von den Überschreitungen des Gesundheitsschwellenwertes von 60 dB(A) in der Nacht ist nur ein kleiner räumlich begrenzter Bereich im Südosten des Plangebiets an der möglichen Fassade des Gebäudekomplexes am Schiffbeker Weg betroffen, ansonsten wird der Gesundheitsschwellenwert von 60 dB(A) nachts mehrheitlich eingehalten. Die Pegel werden zudem jeweils nur für das lauteste Geschoss und aufgerundet angegeben. Demgemäß wird es für ausreichend erachtet, Schallschutzmaßnahmen zum Innenraumpegel zu treffen und auf eine vorgegebene Orientierung von Schlafräumen an die lärmabgewandte Seite zu verzichten. Dies

auch, weil sich aufgrund des zusätzlich von der südlich gelegenen BAB 24 einwirkenden Straßenverkehrslärms an dem geplanten Gebäudekomplex entlang des Schiffbeker Weges keine qualifizierten lärmabgewandten Seiten mit Pegeln  $< 49$  dB(A) finden lassen.

Im Erdgeschoss am Schiffbeker Weg ist eine Kindertagesstätte vorgesehen, wenn auch nicht Gegenstand expliziter Festsetzungen. Auf Grundlage des geltenden Planrechts besteht zudem die Möglichkeit, dass weitere gewerbliche Nutzungen im Plangebiet angesiedelt werden. Um für diesen Fall nicht nur die Bewohnenden, sondern auch die Arbeitenden ausreichend vor Lärmimmissionen zu schützen, ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geprüft und umgesetzt werden.

#### Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden zudem die Auswirkungen der Planung auf ausgewählte Nachbargrundstücke im Elfsaal und im Schiffbeker Weg untersucht.

Die rechnerisch ermittelte zu erwartende Änderung des Verkehrslärms beträgt insgesamt zwischen  $-1,2$  und  $+1,6$  dB. Bei zwei untersuchten Immissionsorten im Elfsaal im Bereich der Hausnummern 47 und 55 ist durch Umsetzung der Planung ein erwarteter Anstieg zwischen 1 und weniger als 3 dB bei gleichzeitiger Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV festzustellen. Eine Erhöhung von weniger als 3 dB(A) liegt nach Rechtsprechung, die sich an den Anforderungen der 16. BImSchV zu Ansprüchen auf Schallschutz orientiert, unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit. Zudem werden in den betroffenen Bereichen die Schwellen zur Gesundheitsgefahr von 70 / 60 dB(A) tags / nachts nicht überschritten. Die Erhöhung ist somit insgesamt vertretbar und es sind keine Maßnahmen zur Schallminderung erforderlich.

Bei drei untersuchten Immissionsorten im Schiffbeker Weg im Bereich der Hausnummern 288, 298 und 310 ist rechnerisch eine Erhöhung des Verkehrslärms bei gleichzeitiger (weitergehender) Überschreitung der Gesundheitsschwellenwerte von 70/60 dB(A) ermittelt worden. Rechnerisch ist somit eine nachteilige Auswirkung des Vorhabens feststellbar. Der Anstieg beträgt jedoch lediglich 0,1 bis 0,3 dB. Dies liegt im Rahmen der Modell- und Rechengenauigkeit und deutlich unter dem täglichen Schwankungsbereich des Verkehrslärms auf dem Schiffbeker Weg und ist damit nicht erheblich.

Die Einhaltung der im Bebauungsplan formulierten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch geeignete schalltechnische Nachweise zu belegen. Die erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend den tatsächlichen Lärmimmissionen und den einschlägigen technischen Regelwerken (z. B. DIN 4109, TA Lärm) zu planen und umzusetzen.

#### Gewerbelärm

Ebenfalls wurden die über die Wohnnutzung hinausgehenden vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Im Ergebnis können im Tageszeitraum der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) sowie das Kriterium für Geräuschspitzen von 85 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) im Plangebiet sicher eingehalten werden. Auch im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) in der Regel nicht überschritten. Die Ergebnisse zeigen auch, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) sowie das Kriterium für Geräuschspitzen von 85 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) tags und der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) sowie das Kriterium für Geräuschspitzen von 60 dB(A) nachts an den betrachteten Immissionsorten außerhalb des Plangebiets eingehalten werden.

Lärmquellen außerhalb des Plangebiets wurden darüber hinaus nicht untersucht, da die Schutzwürdigkeit im Plangebiet nicht erhöht wird und die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung bereits im Bestand geboten ist.

### 5.5.2 Luftschadstoffe

Aufgrund der Höhe der Hintergrundbelastung, der sehr hohen Verkehrsmengen auf dem Schiffbeker Weg und der aufgrund des Bebauungsplans möglichen potenziellen Verschlechterung der Durchlüftungssituation des Plangebiets, wurde im Oktober 2025 eine Luftschadstoffuntersuchung erstellt. Ziel der Untersuchung war es, eine belastbare Aussage zur Einhaltung der geltenden Grenzwerte der 39. BImSchV wie auch der mit der EU-Richtlinie 2024/2281 für 2030 zu erwartenden Grenzwertverschärfung unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Hauptverkehrsstraßen zu treffen.

In der Luftschadstoffuntersuchung wurden die prognostizierten Luftschadstoffbelastungen (Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub> sowie die Feinstaubkomponenten PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) durch den Straßenverkehr für den baulichen Bestand und die durch den Bebauungsplan ermöglichte bauliche Veränderung ermittelt. Weiterhin wurden Aussagen über die Veränderungen der Schadstoffkonzentrationen infolge der Planungen an der umliegenden Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs getroffen. Die prognostizierten Luftschadstoffimmissionen wurden gemäß der 39. BImSchV in Verbindung mit der EU-Richtlinie 2024/2881 beurteilt.

Mit Umsetzung der möglichen Neubebauung des Plangebiets, insbesondere bei Errichtung einer sechsgeschossigen geschlossenen Bebauung am Schiffbeker Weg, würde ein eingeschränkter Luftaustausch gegenüber der Bestandssituation verursacht werden. Dies würde im Zusammenspiel mit der planbedingt etwas höheren Verkehrsbelastung im Straßenraum des Schiffbeker Wegs und an der Planbebauung sowie der nördlich angrenzenden benachbarten Tankstelle zu einer Zunahme der Partikel und NO<sub>2</sub>-Konzentrationen führen, während an der bestehenden Wohnbebauung östlich des Schiffbeker Wegs eine Abnahme zu erwarten wäre.

Insgesamt werden die NO<sub>2</sub>- und Feinstaub- (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) Jahresmittelwert-Grenzwerte der EU-Richtlinie 2024/2881 für 2030 sowohl an den straßenzugewandten Fassaden im Plangebiet als auch der Nachbarschaft eingehalten. In den übrigen Bereichen des Untersuchungsgebietes liegen die Jahresmittelwerte in der Größenordnung der Hintergrundbelastung. Aufgrund der deutlich zu erwartenden Unterschreitungen der Jahresmittelwerte ist zudem davon auszugehen, dass die maximal zulässige Anzahl an Überschreitungen eingehalten wird. Auch mit Ausschöpfung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Maßes der baulichen Nutzung und der ermöglichten überbaubaren Grundstücksfläche sind somit keine Veränderungen der lufthygienischen Belastung gegenüber dem Bestand im Plangebiet und auf die Nachbarschaft zu erwarten, die oberhalb der Grenzwerte der EU-Richtlinie 2024/2881 für 2030 liegen.

Im Ergebnis werden die einzuhaltenden Grenzwerte somit im gesamten Untersuchungsgebiet einhalten und es sind keine Festsetzungen zum Schutz vor Luftschadstoffen gemäß „Hamburger Leitfaden – Luftschadstoffe in der Bauleitplanung“ erforderlich.

### 5.5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist im BauGB an mehreren Stellen verankert. In § 1 Absatz 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 Absatz 5 BauGB).

Klimabezogene Festsetzungen oder Regelungen sind im sektoralen Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 2d BauGB nur indirekt, insbesondere im Rahmen der Festsetzungen zur Stellung der Gebäude, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum Maß der baulichen Nutzung möglich.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Jenfeld 30 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i. S. d. § 1a Absatz 2 BauGB. Es werden Flächen beansprucht, die bereits erschlossen und bebaut sind. Insofern erfolgt keine Beanspruchung von Außenbereichsflächen. Die Ermöglichung von Wohnraumschaffung auf bereits vormals genutzten Flächen im Innenbereich ist grundsätzlich einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorzuziehen, auch aus Gründen des Klima- und Naturschutzes sowie der Klimaanpassung. Energetisch optimierte städtebauliche Strukturen (z. B. städtebauliche Dichte verknüpft mit kompakten Baukörpern) sowie ein hoher Energiestandard der Gebäude schaffen zudem die Voraussetzungen, bauliche und versorgungstechnische Strategien zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes effektiv und kostengünstig umzusetzen. Kompakte Baukörper verringern darüber hinaus auch den Versiegelungsgrad des Baugebiets und wirken somit einer stärkeren Wärmebelastung entgegen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sichern ab, dass die Bebauung kompakt zu erfolgen hat und der Versiegelungsgrad des Plangebiets begrenzt wird. Insofern wird den Anforderungen an flächeneffizientes Bauen im Sinne von § 1 Absatz 5 BauGB entsprochen und dem Klimaschutz Rechnung getragen.

Entsprechend den bundesweiten Ausbauziele 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 zuwiderläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre."

## **5.6 Entwässerung**

Zur Entwicklung eines zukunftsfähigen Regenwassermanagements und einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung für Hamburg wurde 2009 das Gemeinschaftsprojekt der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und Hamburg Wasser RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) gegründet.

Die FHH verfolgt nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 das wasserwirtschaftliche Ziel, das auf den privaten Grundstücks- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich vor Ort zu versickern. Sofern eine Versickerung, z. B. bei hoher Verschmutzung oder insbesondere bei nicht versickerungsfähigem Untergrund, nicht möglich ist, soll das Oberflächenwasser nur gedrosselt über die vorhandenen Regenwassersiele in den an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser darf gemäß Vorgabe der Hamburger Stadtentwässerung nur gedrosselt in die vorhandenen Regenwassersiele eingeleitet werden. Die maximale

Regenwasser-Einleitmenge in das öffentliche Regenwassersielnetz wurde durch die Hamburger Stadtentwässerung für das Plangebiet auf 10 l/s (s\*ha) begrenzt.

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagwassers ist gemäß des erstellten Baugrundgutachtens (siehe Kapitel 3.3.2) grundsätzlich nur im westlichen Teilbereich des Plangebiets unter Beachtung der Grundwasserstände und der anstehenden Bodenschichten möglich. Für den übrigen Bereich des Plangebietes werden im Entwässerungsgutachten Maßnahmen zur Rückhaltung sowie ergänzend eine Einleitung in das vorhandene Siel vorgeschlagen. Hierbei sind im Rahmen der Ausführungsplanung zudem Maßnahmen zur Starkregenvorsorge zu prüfen.

Durch den gezielten Rückhalt von Regenwasser auf Retentions Gründächern kann bei beschränkten Platzverhältnissen auf eine unterirdische Regenwasserrückhaltung zur Einhaltung der Einleitungsmengenbegrenzung verzichtet werden. Durch Retentionsgründächer können natürliche Bodenfunktionen wie die Verdunstung von Regenwasser zumindest verhältnismäßig ausgeglichen werden. Somit tragen sie zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas und zu einem naturnahen Wasserhaushalt bei.“

Der Nachweis der Einhaltung der Einleitmengenbegrenzung und der Überflutungsnachweis werden als Teil der Entwässerungsgenehmigung nach dem Hamburgischen Abwassergesetz durch die zuständige Behörde zu prüfen sein.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in das öffentliche Schmutzwassersiel, für das keine Einleitmengenbegrenzung besteht, eingeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser kann über Freigefälleleitungen DN 160 wieder an den Bestand angebunden werden. Entsprechende mögliche Anschlusspunkte sind im Bestand bereits vorhanden.

## **5.7 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

### **5.7.1 Baumschutz, Landschaftsschutz**

Im Rahmen einer gutachterlichen Baumbestandsaufnahme und -bewertung wurde der Baum- und Heckenbestand im Plangebiet erfasst und hinsichtlich der Vitalität, der Verkehrssicherheit sowie dem gestalterischen und ökologischen Wert der Bäume für das Plangebiet beurteilt. Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023. Die Ergebnisse der Bestandserfassung und der Beurteilung der Bäume wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplans so weit wie möglich berücksichtigt.

Insgesamt wurden 153 Bäume sowie der Heckenbestand aufgenommen. Kennzeichnend für das Plangebiet ist ein das Ortsbild prägender Baumbestand. Auf den Grünflächen zwischen den Gebäuden und um sie herum befinden sich Bäume zumeist in kleinen Baumgruppen bzw. -reihen. Es sind kaum Einzelbäume vorhanden. Der südwestliche Teil des Grundstücks grenzt an eine öffentliche Parkanlage mit sehr dichtem Gehölzbestand. Die östliche Grundstücksgrenze wird durch lange Heckenabschnitte eingefasst, während die nördliche Grenze primär durch Straßenbäume und vereinzelte Heckenabschnitte geprägt ist. Es handelt sich um einen gemischten, überwiegend wertvollen Baumbestand, welcher hauptsächlich aus Laubbäumen, wie z. B. Hainbuchen, Ahorn, Linden und Obstgehölzen besteht.

Das Baumgutachten enthält eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des Baumbestandes. Zusammenfassend sind von den 153 begutachteten Bäumen: 42 Bäume erhaltenswert, 65 Bäume bedingt erhaltenswert und 26 Bäume nicht erhaltenswürdig/-fähig.

Der zu erhaltende Baumbestand befindet sich zu einem Großteil zwischen den möglichen Neubauten auf zukünftig nicht überbaubaren Flächen des Plangebietes. Bei der Festlegung der überbaubaren Flächen wurde auf den zu erhaltenden Baumbestand Rücksicht genommen um somit den grünen Charakter des Standorts zu erhalten. Diese Bäume bzw. Gehölze würden darüber hinaus eine wichtige kleinklimatische und ökologische Funktion in einem neuen Wohnquartier übernehmen, indem sie die lokale Verschattung und Verdunstung fördern und Lebensräume für Insekten, Vögel und Fledermäuse bieten.

Im Zuge der Umsetzung einer straßenbegleitenden Bebauung am Schiffbeker Weg sowie am Elfsaal sind Fällungen, darunter auch Fällungen einzelner erhaltenswerter Bäume, gleichwohl notwendig. Insgesamt können mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstückfläche die erhaltenswerten Bäume jedoch zu einem Großteil erhalten werden.

Der erforderliche Ersatz für etwaige Baumfällungen obliegt unter Berücksichtigung der Hamburgischen Baumschutzverordnung dem Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren bzw. Baumfällanträgen.

#### 5.7.2 Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG regeln den Schutz für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutzrichtlinie). Für das Plangebiet und das Umfeld des Bebauungsplan Gebietes wurde 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. Auf Grundlage einer Ortsbegehungen und der Erfassung von Habitatstrukturen sowie einer daraus resultierenden Potenzialanalyse von Tierarten wurde geprüft, ob durch das geplante Vorhaben artenschutzrechtliche Betroffenheiten, die im Konflikt mit den Vorschriften des § 44 Absatz 1 BNatSchG stehen, hervorgerufen werden.

Zusammengefasst ergibt die artenschutzrechtliche Prüfung, dass durch die Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality, also Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 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 Absatz 1 Nummer 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 (01. Dezember bis 28. Februar) 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 (01. Dezember bis 28. Februar)

Darüber hinaus werden zum Ausgleich des anzunehmenden Verlustes von geringen Teillebensräumen der im Gebiet vorkommenden Brutvogelarten folgende Ausgleichsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen empfohlen:

- Fachgerechte Bereitstellung und dauerhafte Erhaltung von zwei künstlichen Nisthilfen geeignet für den Grauschäpper, zwei künstlichen Nisthilfen geeignet für den Star, sechs künstlichen Nisthilfen geeignet für den Haussperling und sechs künstlichen Nisthilfen geeignet für den Mauersegler 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.

### 5.7.3 Belange von Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann daher ebenso wie eine förmliche Umweltprüfung mit Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB entfallen.

Um naturschutzfachliche und freiraumplanerische Belange auf Basis des HmbBNatSchAG dennoch 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 durch den Bebauungsplan ermöglichten 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 primär durch eine offene, zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung, gepflasterte Zuwegungen mit Stellplätzen, umfangreiche, z. T. gärtnerisch genutzte Freiflächen und dem süd- und westlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Grünzug geprägt. Es besteht eine sehr gute Versorgung mit öffentlichen Parkanlagen (über dem Richtwert von 6 m<sup>2</sup>/Einwohner). Durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche stehen weiterhin ausreichend geeignete Grün- und Freiflächen für die naturbezogene Erholung auf dem Grundstück zur Verfügung.

## Klima und Lufthygiene

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche wird der Versiegelungsgrad des Plangebiets begrenzt. Aufheizungseffekte lassen sich nicht über den zuvor angetroffenen Umfang hinaus erwarten. Die Lage der Baugrenzen und -linien trägt dazu bei, dass eine Vielzahl der ortsprägenden Bäume erhalten bleiben kann, die zukünftigen Gebäude günstig ausgerichtet sind und somit den direkten Hitzeeintrag 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 das kompakte Baukonzept und 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 niedrigen Maß an flächiger Versiegelung charakterisierten Bestand werden durch den Bebauungsplan Jenfeld 30 geringfügige weitere Überbauungen bzw. Versiegelungen ermöglicht.

Zudem sind die zu beanspruchenden Böden i. d. R. bereits tiefgreifend anthropogen überformt. Für den Boden ist daher infolge der Neubebauung mit keinen wesentlichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

## 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. Der baubedingte Anschnitt von Grund- und pflanzenverfügbarem Schichtenwasser darf das unbedingt erforderliche Maß nicht überschreiten. Eine Drainage des Schichtenwassers ist ausgeschlossen. Vegetationsflächen sowie wasserdurchlässige Beläge wirken positiv auf den Wasserhaushalt. Der Oberflächenwasserabfluss wird reduziert. Mit der Neuregelung der Oberflächenentwässerung nach dem aktuellen Stand der Technik sollen auch Stoff- und Sandeinträge mit negativen Auswirkungen auf das nachgeordnete Gewässersystem ausgeschlossen werden. Im Ergebnis sind für die Oberflächengewässer keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Oberflächenentwässerung wird qualitativ und z. T. auch quantitativ verbessert.

## Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden. Mit der Festlegung der überbaubaren Flächen wird auf den zu erhaltenden Baumbestand Rücksicht genommen, um somit den grünen Charakter des Standorts zu erhalten. Die Baumschutzverordnung ist dabei zu beachten und stellt sicher, dass die vorhandenen Bäume ausreichend geschützt werden, indem keine Überschreitungen der Baugrenzen im Kronen- und

Wurzelbereich von zu erhaltenden Gehölzen erfolgen. Insgesamt können mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstückfläche erhaltenswerte Bäume zu einem Großteil zwischen den geplanten Gebäuden geschützt und erhalten werden. Auf zuvor versiegelten Teilflächen wird eine Neuentwicklung von Grün- und Gehölzflächen möglich und somit können neue Pflanzungen im Bereich dieser Freiflächen für Bäume, die nicht erhalten bleiben können, vorgenommen werden. Insgesamt sind keine wesentlichen und negativen Auswirkungen auf die Grünstrukturen zu erwarten.

Es treten voraussichtlich keine unüberwindlichen Hindernisse zur Umsetzung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes auf. Das Lebensraumpotenzial im Planbereich bleibt in mit der Ausgleichssituation 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.

#### Stadt- und Landschaftsbild

Zurzeit stellt sich das Plangebiet als Wohngebiet mit bisher geringerer Dichte und in die Jahre gekommener Bausubstanz dar. Es ist anzunehmen, dass eine visuelle Beeinträchtigung durch die heutige Bebauung vorhanden ist und durch eine visuell höherwertige Bebauung abgelöst wird. 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 positiv beeinflusst. Die Außenwirksamkeit wird sich erhöhen, die Zugänglichkeit, Nutzbarkeit und Erlebbarkeit der Flächen sich verbessern. Stadt- und Landschaftsbild können somit durch die Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt verbessert werden.

#### Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Jenfeld 30 dient der langfristigen Sicherung der bestehenden städtebaulichen Situation innerhalb des Geltungsbereichs, die sich vor allem durch eine Wohnnutzung auszeichnet. Bei dem Bebauungsplan Jenfeld 30 handelt es 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 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprochen.

Negative Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebiets sind aufgrund der Regelungsinhalte des Bebauungsplans 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 Jenfeld 30 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 der Planung**

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

## **7 Fortgeltung bestehender Pläne**

Neben diesem Bebauungsplan gilt für die darin nicht geregelten Sachverhalte das bisherige Planrecht, der Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld vom 14.01.1955, zuletzt geändert am 08.11.1960, fort.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 19.815 m<sup>2</sup>, mithin etwa 2 ha. Neue Flächennutzungen werden nicht festgesetzt.

### **8.2 Kostenangaben**

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