

Begründung zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Vorentwurf Wandsbek 85 – Quarree

Verfahrensstand: Veröffentlichung (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Stand: Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	2
2	Grundlage und Verfahrensablauf	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Raumordnung und Landesplanung	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	4
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Denkmalschutz	5
3.2.3	Altlasten	5
3.2.4	Kampfmittelverdacht	5
3.2.5	Artenschutz	6
3.2.6	Baumschutz	6
3.2.7	Leitungen	6
3.2.8	Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan	6
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	7
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	7
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	10
3.4	Angaben zum Bestand	11
4	Umweltprüfung	12
5	Planinhalt und Abwägung	13
5.1	Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept	13
5.2	Art der baulichen Nutzung	15
5.3	Maß der baulichen Nutzung	19
5.3.1	Überbaubare Grundstücksflächen	23
5.3.2	Abstandsflächen	24
5.4	Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
5.5	Schmutz- und Oberflächenentwässerung	29
5.6	Gestalterische Festsetzungen	30
5.7	Technischer Umweltschutz	31
5.7.1	Lärm	31

5.7.2	Verschattung	37
5.7.3	Luftschadstoffe	40
5.7.4	Klimaschutz und Klimawandelanpassung	42
5.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	44
5.8.1	Baumschutz	44
5.8.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	45
5.8.3	Gewässer- und Bodenschutz.....	48
5.8.4	Artenschutz	49
5.8.5	Belange von Natur und Landschaft	52
6	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	54
7	Teilweise Überplanung bestehender Pläne	55
8	Flächen- und Kostenangaben.....	55

1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der im Juni 2023 erfolgte Auszug der Galeria Kaufhof Karstadt GmbH als ehemalige Hauptmieterin der Bestandsbebauung an der Wandsbeker Marktstraße im Zentrum des Bezirks Wandsbek. Es besteht dadurch die Notwendigkeit und zugleich Chance, die Nutzungen im Plangebiet neu zu strukturieren und den Anforderungen an eine Entwicklung des Standortes durch eine städtebauliche Revitalisierung gerecht zu werden. Vorgesehen ist dazu ein Teilerhalt und eine Umnutzung bestehender Bausubstanz sowie eine Ergänzung neuer Gebäudekörper. Als Vorhabenträgerin hat Union Investment Real Estate GmbH hierfür einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingereicht, um die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen.

Es soll auf den vorliegenden Flächen neues Planrecht geschaffen werden, um eine gemischtgenutzte Bebauung mit Wohneinheiten, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Dienstleistungen sowie verschiedenartigen Einzelhandelsnutzungen unter anderem in Form einer Mall mit gastronomischen Einrichtungen, mobiler Bühne sowie Ladenflächen realisieren zu können. Mit der Vorhabenplanung soll der monofunktionale Einkaufsstandort diversifiziert und zu einem gemischtgenutzten Quartier mit urbanem Charakter einschließlich entsprechender Freiflächen in Form von Innenhofstrukturen weiterentwickelt werden. Zugleich soll der Einzelhandelsstandort Wandsbek im Hamburger Osten gestärkt und zukunftsfähig aufgestellt werden.

Der vorgesehene Anteil von Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen stärkt sowohl die die quartiersbezogene Nahversorgung als auch das Hauptzentrum Wandsbek. Durch die gemischtgenutzte Entwicklungsabsicht des Plangebietes wird dem in § 1 Absatz 6 Nummer 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7), geschilderten Grundsatz, die Belange der Wirtschaft, ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen, entsprochen. Diesem Planungsgrundsatz wird auch durch die geplante Schaffung von Flächen für die Büro- und Verwaltungsnutzung entsprochen. Zudem befindet sich das Plangebiet an einer Magistrale Hamburgs, entlang derer die Potenziale der Innenentwicklung aktiviert werden sollen.

Die Planung entspricht darüber hinaus den Zielen der Freien und Hansestadt Hamburg, den hohen Wohnraumbedarf zu berücksichtigen und verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit der Umsetzung der Planung wird weiterhin gem. § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und gem. § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB den Zielsetzungen des Wohnungsbauprogramms Wandsbek 2025 entsprochen.

Weiterhin ist ein Ziel der Planung, den an der Wandsbeker Marktstraße 63 / 65 und Magistrale befindlichen denkmalgeschützten Gebäudeteil zu erhalten. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Ortsbildes gem. § 1 Absatz 6 Nummer 5 BauGB werden damit berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt zwischen Wandsbeker Königstraße, Quarree, Schünemannstieg und Wandsbeker Marktstraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 505) und umfasst eine Größe von etwa 12.200 m². Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Wandsbeker Königstraße, Nordgrenze des Flurstücks 2511 – Quarree – Schünemannstieg – Südost-, Süd- und Südwestgrenzen des Flurstücks 2513 der Gemarkung Wandsbek, Ortsteil 505. Das Vorhabengebiet umfasst die

Flurstücke 2511 und 2513 sowie anteilig die Flurstücke 4099 (Wandsbeker Königstraße), 3721 (Quarree) und 3720 (Schünemannstieg).

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das BauGB. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde auf Antrag der Vorhabenträgerin vom 03.08.2022 durch den Planungsausschuss der Bezirksversammlung am 20.09.2022 eingeleitet. Der formale Aufstellungsbeschluss XY wurde durch die Bezirksamtsleitung am XX.XX.20XX (Amtl. Anz. Nr. XY, S. XX) gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 07.10.2022 (Amtl. Anz. Nr. 79) am 24.10.2022 stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat nach der Bekanntmachung vom XX.XX.20XX (Amtl. Anz. Nr. XY) von XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX stattgefunden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor (siehe Kapitel 4).

Es wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Ergebnis der durchgeführten Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVVP) keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 5) zu beachten sind.

Neben der Verordnung und der Planzeichnung ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplans.

Für das Vorhaben wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer vereinbarten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet außerdem Regelungen zur Ausführung und Gestaltung des Vorhabens sowie die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks und der Planung verbundenen Kosten durch die Vorhabenträgerin.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt das Plangebiet zweigeteilt dar.

Der nördliche Teil des Plangebietes ab der Straße Quarree wird als gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Teil des Plangebietes wird als gemischte Baufläche, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans können aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „verdichteter Stadtraum“ dar. Ferner befindet sich das Plangebiet in einem Entwicklungsbereich für den Naturhaushalt. Ein schmaler Bereich im Norden des Plangebiets wird zudem als „Etagenwohnen“ dargestellt.

Die Fachkarte „Grün Vernetzen“ stellt für das Plangebiet Bauflächen und Siedlungsflächen mit ausgeprägtem Wärmeinseleffekt dar. Im westlichen Bereich des Plangebiets sind prioritäre Flächen mit hohem Versickerungspotenzial dargestellt.

Die Fachkarte „Arten- und Biotopschutz“ stellt das Plangebiet als geschlossene und sonstige Bebauung dar. Ein schmaler Bereich im Norden des Plangebiets wird als „städtisch geprägte Bereiche“ dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen keine Abweichung vom Landschaftsprogramm dar.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Wandsbek 22 von 1969, Wandsbek 59 - Marienthal 20 von 1989 und Wandsbek 60 von 1988. Der Bebauungsplan Wandsbek 22 setzt für den südlich der Straße Quarree befindlichen Teil des Plangebietes ein Kerngebiet und eine geschlossene Bauweise sowie eine zwingende Anzahl von drei bis im Süden acht Vollgeschossen fest. Für den nördlich der Straße Quarree befindlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Wandsbek 22 eine Fläche für Garagen mit maximal fünf zulässigen Vollgeschossen in geschlossener Bauweise fest. Als festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen, befinden sich die Wandsbeker Königstraße im Westen, die Straße Quarree zentral und die Straße Schünemannstieg im Osten innerhalb des Plangebietes.

Der Bebauungsplan Wandsbek 22 wurde durch den Bebauungsplan Wandsbek 59-Marienthal 20 lediglich hinsichtlich des Ausschlusses von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ergänzt. Der Bebauungsplan Wandsbek 60 betrifft die im Osten des Plangebietes befindliche Überbauung des Schünemannstiegs. Hierfür setzt der bestehende Bebauungsplan Nr. 60 ein Sondergebiet (SO) und ein Kerngebiet (MK) fest, sowie eine Straßenverkehrsfläche, die in einer freizuhaltenden lichten Höhe in einem Teilbereich überbaut werden darf.

3.2.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet ist das Gebäude Wandsbeker Marktstraße 63/65 – Kaufhaus, 1921/1922 (Entwurf von Carl Gustav Bense) als Baudenkmal gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl S. 142), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 680) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen.

Das Baudenkmal ist gemäß § 7 DSchG denkmalgerecht zu erhalten, zu schützen und instand zu setzen. Veränderungen sind gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG genehmigungspflichtig.

Darüber hinaus sind im Plangebiet keine weiteren Denkmale oder Bodendenkmale bekannt, jedoch können jederzeit archäologische Fundstellen nach § 17 DSchG entdeckt werden.

Deshalb wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 17 DSchG die Person, die Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar mitzuteilen hat. Die Verpflichtung besteht ferner für die findende Person und die Verfügungsberechtigte Person des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leitung der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die nach Satz 1 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von zwei Monaten seit der Mitteilung.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass archäologische Kulturdenkmale nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sind.

Auch in der direkten Umgebung des Plangebiets befinden sich keine weiteren Baudenkmäler.

3.2.3 Altlasten

Das Plangebiet ist nach den Informationen im Hamburger Altlastenhinweiskataster nahezu deckungsgleich mit der „Fläche“ 7038-121/00.

Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück mit dem Karstadt-Gebäude (Flurstück 2513) die „Fläche“ 7038-046/00. 2009 wurde im Rahmen einer historischen Recherche f.d. Grundstück eine ehemalige chemische Reinigung erkundet. In Folge wurde der Bereich als altlastverdächtige Fläche eingestuft. Die weitere Recherche ergab einen nur kurzen Betriebszeitraum (8 Jahre), es wurde mit hochwertigen Maschinen gearbeitet. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten (komplette Unterkellerung der Betriebsräume) und vorliegender Untergrunderkundungen im direkten Umfeld, die keine Hinweise auf reinigungstypische Schadstoffe ergaben, ist nicht davon auszugehen, dass es hier zu schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen gekommen ist.

Für die o.g. im Altlastenhinweiskataster geführten sog. Flächen besteht gem. Bundesbodenschutzgesetz kein weiterer Handlungsbedarf. Beide Flächen entfalten somit keine Planrelevanz.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Nach Luftbilddauswertungen / Gefahrenerkundung der Stelle Gefahrenabwehr Kampfmittelverdacht (GEKV) vom 06.07.2023 bestehen auf einzelnen Flächen im südlichen Bereich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes, im Fahrbahnbereich der Wandsbeker Königstraße sowie in einem kleineren Teilbereich im Nordosten des Plangebietes keine Hinweise auf Bombenblindgänger oder vergrabene Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg. Auf anderen Flächen des

Gebietes im Norden, Osten und Westen sowie in zentralen Bereichen besteht hingegen allgemeiner Bombenblindgängerverdacht – teilweise aufgrund von Trümmerflächen – aus dem 2. Weltkrieg. Flächen mit einer Tiefenbeschränkung nach § 8 Absatz 1 Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) in der Fassung vom 23. Dezember 2025 (HmbGVBl. S. 851) befinden sich im westlichen Bereich der Wandsbeker Königstraße, jedoch außerhalb des Plangeltungsbereichs.

Nach § 6 Absatz 2 der KampfmittelVO ist die Grundstückseigentümerin oder die Veranlasserin 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. Zur dauerhaften Aufhebung des Kampfmittelverdachts nach § 8 KampfmittelVO sind Verdachtsflächen nach Maßgabe der Technischen Anweisung für die Durchführung von Aufgaben des systematischen Absuchens und dem Freilegen von Verdachtsobjekten / Kampfmitteln (TA-KRD Hamburg 2017) durch ein geeignetes Unternehmen zu untersuchen. Spätere Baumaßnahmen sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Baubeginn sind wegen regelmäßig aktualisierten Datenbeständen der Luftbildauswertung erneute Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

3.2.5 Artenschutz

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), zu beachten. Dies betrifft bei dem Vorhaben des vorliegenden Bebauungsplans die zeitlichen Regelungen für die Fällung von Gehölzen. Dieser Aspekt wurde auch im erstellten Artenschutzgutachten betrachtet (siehe Kapitel 5.8.4).

3.2.6 Baumschutz

Für das gesamte Plangebiet gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126).

3.2.7 Leitungen

Im Plangebiet befinden sich diverse Leitungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Unterhalb der bestehenden und weiterhin vorgesehen Querung des Schünemannstiegs verläuft innerhalb der Straße ein Regen-, Schmutz- und Mischwassersiel zur Straßenentwässerung (DN 300). Im Bereich der Arkaden des Baufeldes 1 an der Wandsbeker Markstraße verlaufen Fernwärmeleitungen (DN150/200). Diese verlaufen ebenfalls im Südwesten an der Wandsbeker Königstraße durch das Plangebiet und wurden bereits seit 1979 dinglich gesichert. Die Fernwärmeleitungen stellen Transportleitungen dar, die Fernwärme an 115 Verbrauchsstellen in Gebäuden mit Wohn- und Gewerbebezwecken führen. Die vorhandenen Leitungen stehen dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

3.2.8 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wandsbek 85 ist ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Vorhabenträgerin am TT.MM.JJJJ geschlossen wurde. Für das Vorhabengebiet existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wandsbek 85 ist.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

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

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine Gemeinde im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364) geändert worden ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 1 Kappungsgrenzenverordnung) und welche einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist (§ 1 Mietpreisbegrenzungsverordnung). Mit der Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs (HmbGVBl. 2021, 530) vom 13. Juli 2021 wird diesem darüber hinaus Rechnung getragen.

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. Stetiger Zuzug und demografischer Wandel führen zu einer kontinuierlich steigenden Nachfrage an Wohnraum in Hamburg sowie zu der Ausbildung verschiedener Nutzergruppen, die Wohnungen unterschiedlicher Qualitäten, Größen und Zuschnitte nachfragen. 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 die Vereinbarung für die laufende 22. Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft unterzeichnet. Zusätzlich sieht das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen der FHH und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs vor, 35 Prozent dieser neuen Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten, darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

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 Bezirksamtes unterstützen.

Daher soll beim Mietwohnungsbau nach Möglichkeit auch weiterhin ein Anteil von mindestens 35% (vgl. Neufassung des „Bündnisses für das Wohnen“) der Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, damit der wachsenden Nachfrage nach preiswertem Wohnraum für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen entgegengekommen werden kann (vgl. Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2025, ebd.).

Das Plangebiet ist im Wohnungsbauprogramm als Potenzialfläche geführt und steht hinsichtlich der Planung mit dem Wohnungsbauprogramm im Einklang.

Mit der Planung des Geschosswohnungsbaus in zentraler Lage im Stadtteilzentrum Wandsbek steht die vorliegende Entwicklung im Einklang mit den Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem aktuellen Wohnungsbauprogramm Wandsbek, dem hohen Wohnungsdruck entgegenzuwirken und verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ziel ist zudem die Realisierung von Wohnungen in nachgefragten, bereits erschlossenen Lagen. Zusätzlich soll das Flächenpotenzial für den Wohnungsbau erweitert und zum Beispiel durch

Schaffung von neuem Planrecht mobilisiert werden. Insbesondere dieser konkrete Standort im Stadtteil Wandsbek bietet aufgrund seiner Lagegunst ein geeignetes Flächenpotenzial.

„Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt – Hamburg Maß“

Die Leitlinien formulieren den Handlungsrahmen für ein angemessenes Maß der städtebaulichen Dichte im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat die Leitlinien im September 2019 beschlossen. Die Leitlinie ist als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und wurde in die planerische Abwägung dieses Planvorhabens mit einbezogen.

„Masterplan Magistralen 2040+ - Die Lebensadern der Stadt gestalten“ und Magistralengutachten „Die Magistralen in Wandsbek“

Der Senat hat am 16.07.2024 mit der Drucksache 22/15831 den gesamtstädtischen „Masterplan Magistralen 2040+ - Die Lebensadern der Stadt gestalten“ beschlossen, der die planerische Grundlage für die künftige Entwicklung an den Magistralen darstellt. Im Fokus stehen dabei die großen Hauptverkehrsstraßen und die direkt daran angrenzenden Stadtbereiche. Alle Aspekte der Stadtentwicklung wie Städtebau, Wohnraum, Arbeitsstätten, Mobilität, Frei- und Grünräume werden hierbei betrachtet. Ziel ist, die Lebens- und Aufenthaltsqualitäten an den Magistralen zu verbessern und bislang ungenutzte Potenziale einer „dreifachen Innenentwicklung“ zu heben – die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen sollen ebenso weiterentwickelt werden wie die blau-grüne Infrastruktur und die Mobilität auf den Hauptverkehrsstraßen. Das Plangebiet ist dort innerhalb folgender Fokusräume aufgeführt: „Vielfältige und lebendige Stadtstraßen mit attraktiven öffentlichen Räumen“, „Schwerpunkte der Innenentwicklung“, „Möglichkeitsräume der Innenentwicklung“ und „Schwerpunkträume der Mobilitätswende und Möglichkeitsräume der Klimaanpassung“.

Das bezirkliche Magistralengutachten „Die Magistralen in Wandsbek“ vom Februar 2023 bildet einen wichtigen Baustein der Magistralenentwicklung im Bezirk Wandsbek und insbesondere des Teilstücks M1, Abschnitt A „Bezirkszentrum mit innerstädtischem Boulevard“, Fokusbereich 2 Wandsbek Markt. Im „Gutachten zur Untersuchung der Magistralen-Räume in Hamburg-Wandsbek“ werden für sämtliche Abschnitte und deren Fokusbereiche der Magistralen Entwicklungsvorschläge formuliert. Für den Fokusbereich 2 „Wandsbek Markt“ wird demnach angestrebt, die Raumkanten auszubauen, eine Höhenentwicklung zu fördern sowie Verkehrs- und Nebenflächen neu zu ordnen und zu gestalten. Weiterhin steht eine Vernetzung vorhandener Grün- und Freiräume zu einem grünen Rundweg im Fokus. Dieser sogenannte green loop verläuft westlich des Plangebiets entlang der Wandsbeker Königstraße sowie im Süden an der Wandsbeker Marktstraße. Ergänzend wird auch eine weitere Qualifizierung des Wandsbeker Marktplatzes als Zentrum des Fokusbereiches angestrebt.

Grünes Netz Hamburg

Das Grüne Netz stellt die leitende, gesamtstädtische Freiraumstrategie der Stadt Hamburg dar und formuliert auf Basis des vorhandenen Grüns in der Stadt ein räumliches Zielbild der übergeordneten Vernetzung. Die zentrale Planfigur aus zwölf Landschaftsachsen und zwei Grünen Ringen legt sich als raumwirksames und gliederndes Gerüst über das Grün der Stadt und beschreibt die Entwicklungsrichtung dieser Räume als bedeutender Teil der blau-grünen Infrastruktur Hamburgs. Landschaftsachsen und Grüne Ringe verlaufen über bestehende Landschaftselemente wie Gewässerläufe, über Grünlagen wie die großen Parks und Friedhöfe und

weiten sich in die Kultur- und Naturlandschaft des Umlands aus. Die gesamtstädtisch bedeutsamen Grünverbindungen bilden dazwischen eine kleinräumige, engmaschige Vernetzung. Das Grüne Netz ist im Landschaftsprogramm dargestellt. Geringfügige fachlich begründete Aktualisierungen sind in der Fachkarte Grün Vernetzen dargestellt.

Vertrag für Hamburgs Stadtgrün

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

Bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere sind gemäß Einigung mit der Volksinitiative (Drucksache 21/16980) regelhaft weitere öffentliche Grünanlagen zu schaffen, soweit sie nicht direkt an vorhandenen großen öffentlichen Parkanlagen liegen.

Gründachstrategie für Hamburg

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

Strategie Grüne Fassaden

Als Ergänzung der Gründachstrategie und Baustein zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel ist im Frühjahr 2024 die „Strategie Grüne Fassaden“ (Drucksache 22/14976) vom Senat beschlossen worden. Im Planverfahren soll grundsätzlich geprüft werden, ob Fassadenbegrünungen an geeigneten Wänden festgesetzt werden können, um als Baustein des Hamburger Klimaplan und der Qualitätsoffensive Freiraum die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen.

Hamburger Klimaplan

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

Klimaanpassungsstrategie

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

Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Im Januar 2014 wurden von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau Leitlinien für den Einzelhandel beschlossen und im Zuge der Aktualisierung des Hamburger Zentrenkonzeptes im September 2019 geändert. Ausgehend vom Hamburger Zentrenkonzept, das auf die möglichst flächendeckende, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bei einer Konzentration der Versorgungseinrichtungen abzielt, beinhalten die Leitlinien eine

abschließende und verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen benannt werden.

Zentren – Raum für urbanes Leben – Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg wurde von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau im September 2019 beschlossen. In diesem werden für die Entwicklung der Hamburger Zentren gesamtstädtische Zielsetzungen festgelegt, um die Potenziale für die Stadtentwicklung auszuschöpfen. Das Zentrenkonzept enthält konkrete Ziele, Handlungsbedarfe und Entwicklungschancen für einzelne Zentren, die als Grundlage für die Weiterentwicklung und Stärkung dieser Zentren dienen sollen. Demnach befindet sich das Plangebiet innerhalb des im Hamburger Zentrenkonzept (Stand vom 12.09.2019) definierten Hauptzentrums Wandsbek.

Nahversorgungskonzept 2018 – Bezirk Wandsbek

Das Nahversorgungskonzept 2018 für den Bezirk Wandsbek wurde durch die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) bearbeitet, durch das Bezirksamt Wandsbek aufgestellt und durch die Senatskommission am 23.05.2019 beschlossen. Als Entwicklungsziel des übergeordneten Zentrums Wandsbek definiert das Nahversorgungskonzept 2018 die Sicherung der Versorgungsfunktion im Nahbereich. Das Konzept empfiehlt, insbesondere im kleinteilig geprägten Bestand Flächen zu optimieren und Angebote zu ergänzen, um der Versorgungsfunktion im Nahbereich beitragen zu können. Das Plangebiet befindet sich im durch das Nahversorgungskonzept des Bezirks Wandsbek von 2018 festgelegten übergeordneten Zentrum und Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) im Stadtteil Wandsbek. Bei zentralen Versorgungsbereichen als übergeordnete Zentren (Ü-ZVB) liegt der Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarf, wobei auch Angebote des kurzfristigen und langfristigen Bedarfs bereitgehalten werden.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten sowie Informationen wurden im Hinblick auf den Bebauungsplan erstellt beziehungsweise als fachliche Grundlagen herangezogen:

- Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVVP) – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft, Juli 2025)
- Faunistische Bestandserfassung (Gebäudebrüter, Fledermäuse) und artenschutzrechtliche Stellungnahme (BPlan Wandsbek 85) (Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Dezember 2023)
- Gutachten zum Zustand und zur Erhaltungswürdigkeit des vom Neubauprojekt potentiell betroffenen Baumbestands (Baumsachverständigenbüro Zemke, Mai 2024)
- Ersatzwertberechnung für einen auf dem Grundstück Wandsbeker Marktstraße 28 stehenden zu fällenden Bergahorn (Baumsachverständigenbüro Zemke, Mai 2023)
- Ersatzwertberechnung für die auf Privatgrund zur Fällung beantragten Bäume (Baumsachverständigenbüro Zemke, Mai 2023)
- Wertermittlung nach der Methode Koch für die vom Neubauprojekt betroffenen öffentlichen Bäume (Baumsachverständigenbüro Zemke, Mai 2023)
- Baugrundbeurteilung (Grundbauingenieure Steinfeld und Partner, Februar 2024)
- Entwässerungskonzept Baufeld 1, 2 und 3 (Heinze-Stockfisch-Grabis + Partner, Februar 2025)

- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan – Planung mit Erhalt Gebäude Karstadt (Lärmkontor, September 2025)
- Mobilitätskonzept (ARGUS, August 2025)
- Verkehrstechnische Stellungnahme (ARGUS, Juli 2025)
- Verschattungs- und Belichtungsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan – Entwurf Wandsbek 85 „Quarree“ (Küssner Verschattungsgutachten, Juli 2025)
- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Wa85 „Quartier Wandsbek Markt“ in Hamburg-Wandsbek (Lärmkontor, Mai 2025)

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet weist im Bestand einen aus Einzelhandel mit Parkmöglichkeiten kombinierten Gebäudekomplex in geschlossener Bauweise auf, der zuletzt als Kaufhaus betrieben wurde. Ein zugehöriges viergeschossiges Parkhaus befindet sich bereits im Abbruch. Die Bestandsbebauung gliedert sich in einen 1918 bis 1922 angrenzend an die Wandsbeker Marktstraße errichteten und denkmalgeschützten sechsgeschossigen Altbau, der 1966 in nördlicher Richtung durch einen dreigeschossigen Anbau erweitert wurde. Zwischen den beiden Gebäudekomplexen im Plangebiet befand sich eine dreigeschossige Überbauung der dort verlaufenden Einbahnstraße Quarree als Teil des bereits im Abbruch befindlichen Parkhauses. Zwischen dem viergeschossigen Anbau und dem östlich benachbarten Quarree-Einkaufszentrum befindet sich eine Fußgängerquerung der Straße Schünemannstieg auf Höhe des ersten Obergeschosses. Die Anlieferung für das Kaufhaus erfolgt über die Straße Schünemannstieg, von der eine Zufahrt in das Untergeschoss des südlichen Teils des Gebäudekomplexes abgeht. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und bebaut.

Entlang der umgebenden Straßenzüge sind teils auf öffentlichem und in geringem Umfang auch auf Privatgrund Baumstandorte vorhanden.

Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich, welcher entsprechend durch eine Vielzahl an Einzelhandelsnutzungen geprägt ist. Das östlich benachbarte Quarree-Einkaufszentrum bietet mit seinem breit aufgestellten Nutzungsspektrum von Drogerien, aperiodischen Verkaufswaren, einem Discounter, einer Bildungseinrichtung, gastronomischen Einrichtungen, einem Kindergarten sowie weiteren Dienstleistungen wie Fitnessstudio und Blutspendezentrum die nächstgelegene Nahversorgungsstruktur. Weitere Versorgungsmöglichkeiten sowie insbesondere Dienstleistungsangebote befinden sich in fußläufiger Nähe beidseitig entlang der Wandsbeker Marktstraße und Wandsbeker Chaussee in Richtung Westen.

Das bauliche Umfeld des Plangebiets ist durch verschiedene Nutzungen geprägt. So befinden sich im westlichen und südlichen Bereich eine ein- bis viergeschossige, zur Straße geschlossene und gemischtgenutzte Bebauung, die in den Erdgeschosszonen gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr und teils Wohnnutzung in den oberen Stockwerken aufweist. Im Osten grenzen verdichtete handelsorientierte Strukturen an das Plangebiet an. Die Bereiche nördlich des Plangebietes prägt eine lockere Zeilenhaus- sowie Blockrandbebauung mit teilweise großzügigen Gartenanlagen.

Unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Marktplatz, der entlang der angrenzenden Straßen von Baumbestand umgeben ist.

Es befinden sich keine Grünflächen oder ähnliche naturnahe Freiräume unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, jedoch verläuft nördlich des Plangebiets ein Grünzug am Fließgewässer der Wandse in ca. 400 m Entfernung. Etwa 500 m nordwestlich liegt der Mühlenteich mit dem Zugang zum Wandsegrünzug. Rund 500 m südöstlich befindet sich das Wandsbeker Gehölz als nächstgelegene Parkanlage. Der Jacobipark befindet sich in ca. 900 m südwestlicher Entfernung zum Plangebiet.

Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich in ca. 400 m nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet am Mühlenteich. In ca. 650 m östlicher Entfernung befinden sich zwei Sportanlagen. Als Erholungs- und Freizeitflächen dienen der Wandsegrünzug und der Mühlenteich nordwestlich des Plangebietes.

Erschließungssituation

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Wandsbeker Königstraße sowie die von dieser abzweigende Straße Quarree und den Schünemannstieg. Eine fußläufige Erschließung besteht zudem ausgehend von der Wandsbeker Marktstraße, die als sogenannte Magistrale die Hamburger Innenstadt und Rahlstedt bzw. Ahrensburg verbindet. Eine frequente Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) findet sich in fußläufiger Entfernung von ca. 50 bis 100 m am Wandsbeker Marktplatz mit einer U-Bahn-Haltestelle sowie diversen Bushalten. Eine Anbindung an das S-Bahn-Netz befindet sich in ca. 500 m westlicher Entfernung an der Haltestelle „Wandsbeker Chaussee“.

4 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB aufgestellt werden, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung und Innenentwicklung dient. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor: Die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) beträgt weniger als 20.000 m² (der Planung liegt eine überbaubare Grundfläche von rund 7.850 m² zugrunde), sodass eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB nicht erforderlich wird. Jedoch war eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Umweltverträglichkeits-Vorprüfung (UVVP)) erforderlich, um zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 6) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Absatz 1 Satz 4 BauGB). Unter Bezug auf UVPG, Anlage 1, Ziffer 18.8 in Verbindung mit Ziffer 18.6 war aufgrund des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer voraussichtlich kumulierten Geschossfläche von ca. 4.800 m² im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 BauNVO sowie des Baus eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art eine UVP-Vorprüfung durchzuführen. Die UVVP vom 31. Juli 2025 kam zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Somit bestand keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. Damit gelten die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB als gegeben. Weiterhin 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 BImSchG (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

5 Planinhalt und Abwägung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wandsbek 85 ist die Neuentwicklung der vorhandenen zentralen Versorgung mit Einzelhandel und Dienstleistungen mit Ergänzung um eine Wohnfunktion sowie gewerblichen Nutzungen, Gastronomie, Büro- und Verwaltungseinrichtungen. Die Sicherung des Versorgungsstandortes soll mit der Schaffung von Wohnraum sowie Büro- und Verwaltungsflächen kombiniert und somit ein gemischtgenutztes, urbanes Quartier geschaffen werden. Da das Baugrundstück im Bestand bereits vollständig erschlossen und als fast vollständig bebaut und versiegelt anzusehen ist, dient das Vorhaben der Stärkung der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Minderung des Einflusses auf die umweltbezogenen Schutzgüter.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wandsbek 85 soll die Herstellung von Wohnraum mit Versorgungsangeboten in sehr gut erschlossener Lage planungsrechtlich gesichert werden. Zusätzlich dient der Bebauungsplan der Sicherung und Revitalisierung des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs und damit der Gewährleistung der Versorgungssicherheit der umgebenden Wohnbevölkerung und darüber hinaus. Mit der Vorhabenplanung kann eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs mit dem Ziel der optimalen Ausnutzung vorhandener Infrastruktur herbeigeführt werden.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts werden auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans die überbaubaren Flächen im Plangebiet als enge Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximalen zulässigen Grundflächenzahl in Verbindung mit der jeweils für jeden Baukörper bzw. jeden Gebäudeteil als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe geregelt.

Nachfolgend werden das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept sowie die für das Plangebiet geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans detailliert erläutert und begründet.

5.1 Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept

Die Planung gliedert sich in drei Abschnitte bzw. Baufelder. Der südlich gelegene historische und denkmalgeschützte Gebäudeteil des heutigen Kaufhauses - Baufeld 1 - soll erhalten bleiben und durch eine Mischung aus Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsflächen auf überwiegend sechs Geschossen umgenutzt werden. Das in sich geschlossene Gebäude des Kaufhauses wird durch einen Lichthof ab dem ersten Obergeschoss ergänzt. Dieses bestehende Gebäudeensemble soll bestandskonform erhalten und hinsichtlich der inneren Aufteilung neustrukturiert werden.

Der zweite Abschnitt – Baufeld 2 - schließt unmittelbar nördlich an. Er wird durch die Wandsbeker Königstraße im Westen, die Straße Quarree im Norden sowie den Schünemannstiege im Osten eingefasst. In diesem Baufeld sollen vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss verteilt Einzelhandel, Gewerbenutzungen, Dienstleistungs- und Verwaltungsflächen sowie eine Gastronomie- und Eventhalle, ergänzt um gastronomische Angebote, ermöglicht werden. In dem überwiegend sechsgeschossig geplanten Gebäude, für welchen ein teilweiser Erhalt der tragenden Gebäudestruktur vorgesehen ist, wird ein weiterer Lichthof beginnend ab dem

zweiten Obergeschoss vorgesehen. Entlang der umgebenden Straßen sollen oberhalb des Sockels im zweiten Obergeschoss Verwaltungseinrichtungen sowie in den darüberliegenden Geschossen Wohnungen sowie teils weitere Verwaltungsflächen errichtet werden. Es entsteht eine an den umgebenden Straßen orientierte geschlossene Bauweise in Blockrandbebauung mit ergänzenden Obergeschossen auf Teilen der darunterliegenden Grundflächen. Der umschlossene Bereich oberhalb des zweigeschossigen Sockelgebäudes dient als begrünter Innenhof mit einer Freitreppe zu einem Innenhofbereich im Geschoss darüber.

In dem Gebiet nördlich der Straße Quarree - Baufeld 3 – wird für die vorgesehene Wohnnutzung und teilweise im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung eine geschlossene Bauweise in Blockrandbebauung mit fünf bis sechs Geschossen vorgesehen. Diese Blockrandstruktur schließt im Westen an der Wandsbeker Königstraße sowie im Osten an der Straße Quarree an Bestandsbebauung an. Innerhalb der geplanten Blockrandstruktur ist im Baufeld 3 ein für die Anwohnerinnen und Anwohner nutzbarer ebenerdiger Innenhofbereich vorgesehen, der begrünt werden soll.

Hinsichtlich der Außenfassadengestaltung in Richtung der Straßenverkehrsflächen werden Klinkerfassaden vorgesehen. Diese Materialwahl entspricht dabei dem vorzufindenden Ortsbild, da bei den Bestandsbauten in der Umgebung rote bis rotbraune Klinkerfassaden überwiegen. Mit dem Vorhaben soll diese städtebauliche Qualität gesichert und aufgewertet werden. Das Erscheinungsbild der Außenwände soll dabei insbesondere zu den im Stadtbild ersichtlichen Seiten durch roten und rotbraunen Klinker geprägt werden. Um dennoch eine angemessene Differenzierung der Baukörpergestaltung zu ermöglichen, soll der Einsatz weiterer, heller Materialien insbesondere zu den Innenhöfen ermöglicht werden.

Neben der allgemeinen Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner soll auch ein ausreichendes Spielangebot für Kinder geschaffen werden. Gemäß § 10 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der Fassung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679) sind mindestens 10 m² Kinderspielfläche je Wohneinheit zu errichten. Die geforderten Flächen können im Plangebiet insgesamt umgesetzt werden. Im Rahmen der Freiflächenplanung wurde diesbezüglich ein Konzept für diese Spielflächen erstellt. Geplant sind Spielflächen in den begrünten Innenhöfen der Baufelder 2 und 3, wobei teilweise Spielflächen des dritten Baufeldes im Innenhof von Baufeld 2 nachgewiesen werden. Die Spielflächen liegen somit innerhalb des Vorhabengebiets. Die genaue Lage der Spielflächen ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Straße Quarree wird weitestgehend baulich erhalten, es werden lediglich kleinere Maßnahmen vorgesehen. Der ruhende Pkw-Verkehr einschließlich notwendiger Stellplätze soll vollständig innerhalb des bestehenden Parkhauses des EKZ Quarree östlich des Plangebietes untergebracht werden. Eine Ein- und Ausfahrt erfolgt im Bereich der Bestandsanbindung am Schünemannstieg, unmittelbar östlich des Baufeldes 2. Pkw-Stellplätze innerhalb des Vorhabengebietes sind nicht vorgesehen. Die Andienung der geplanten Nutzungen erfolgt über die bestehende Anlieferung am Schünemannstieg an der Südostecke des Baufeldes 2. Über eine Rampe wird das Untergeschoss erreicht, von dem aus beispielsweise die verschiedenen Handelsflächen versorgt werden sollen. Für die Unterbringung von Fahrrädern werden einerseits ebenerdige Fahrradabstellmöglichkeiten insbesondere in der Straße Quarree auf Privatgrund vorgesehen. Andererseits werden im Untergeschoss des Baufeldes 2 Fahrradabstellmöglichkeiten bereitgestellt, die über eine Fahrradrampe von Westen kommend über die Wandsbeker Königstraße erreicht werden können.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines umfangreichen, Einzelhandels- und Nahversorgungsstandortes mitsamt Einrichtungen für Gastronomien, Dienstleistungen, Büro und Verwaltung sowie mit ergänzender Wohnnutzung. Damit soll der Standort im Stadtteil Wandsbek in seiner Versorgungsfunktion entlang der Magistrale gestärkt und dem steigenden Wohnbedarf in Hamburg nachgekommen werden. Mit einem Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen und einem Mix von Wohnungen unterschiedlicher Größen soll zudem eine Durchmischung des Quartiers mit unterschiedlichen Haushaltstypen gefördert werden.

Da die Planung eine Nutzungsmischung aus großflächigem und sonstigem Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Geschäfts- und Büroflächen in Verbindung mit einem hohen Wohnanteil vorsieht, ist die Festsetzung eines Baugebietes gemäß Baunutzungsverordnung nicht zielführend. Da der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt wird, ist der Plangeber bei der Bestimmung der Zulässigkeit eines Vorhabens nicht zwingend an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die BauNVO gebunden, es kann ebenso ein Vorhabengebiet mit der genauen Definition der hier zulässigen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen anhand einer Positivliste festgesetzt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher zwei Vorhabengebiete (Nord und Süd) fest. So kann die mit dem vorliegenden Baukonzept verfolgte Nutzungsmischung bestehend aus Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten sowie Wohnnutzung nachhaltig planungsrechtlich fixiert werden. Um die planerisch gewünschten Nutzungen zu ermöglichen und zu sichern, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nummer 2 der Verordnung folgende textliche Festsetzung:

„Die Vorhabengebiete „Nord“ und „Süd“ dienen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie dem Wohnen, Büro-, Dienstleistungs- und sonstigen Nutzungen. Es sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- *großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe,*
- *Wohnungen,*
- *Geschäfts- und Büroflächen,*
- *Räume für freie Berufe,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *sonstige die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.“* (vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung)

Da sich das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Wandsbek befindet, sind alle innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen am Standort verträglich, sodass grundsätzlich keine Beschränkung der Verkaufsfläche erfolgen muss. Dies gilt insbesondere im Zusammenspiel mit der durch Baugrenzen, Gebäudehöhen und Festlegungen zu überbaubaren Grundstücksflächen nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche.

Regelungsbedarf besteht hinsichtlich der Nutzungen jedoch bezüglich des Wohnens. Um die im urban geprägten zentralen Versorgungsbereich geplante Nutzungsmischung sowie die Versorgungsfunktion langfristig zu sichern, wird die Wohnnutzung im Vorhabengebiet „Süd“ räumlich begrenzt. In diesem Zusammenhang wird die Zulässigkeit von Wohnungen zunächst auf die oberen Geschosse eingegrenzt, damit in den jeweiligen Sockelgeschossen publikumswirksame Nutzungen langfristig angesiedelt werden können. Ergänzend wird eine Wohnnutzung in einem kleinen Teilbereich des südlichen Plangebietes auch mit Blick auf den dort geltenden

Denkmalschutz ausgeschlossen. Die dargestellte horizontale und vertikale Nutzungsgliederung mit dem Schwerpunkt Wohnen wird in § 2 Nummern 2.1 und 2.2 der Verordnung gesichert:

„Im Vorhabengebiet „Süd“ sind Wohnungen erst ab dem 3. Obergeschoss zulässig.“
(vgl. § 2 Nummer 2.1 der Verordnung)

„In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Vorhabengebietes „Süd“ sind Wohnungen unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 2.2 der Verordnung)

Durch den vorgesehenen Einzelhandel, die Büro- und Dienstleistungseinrichtungen oder etwa Gastronomiebetriebe in den unteren Geschossen wird eine unmittelbare Belebung des städtischen Umfelds gefördert, die durch eine Wohnnutzung nicht entstehen würde. Durch die Festsetzung § 2 Nummern 2.1 der Verordnung soll somit zur Etablierung einer vielfältigen Mischung und einer belebten Erdgeschosszone solche Nutzungen gefördert werden, die eine Ausstrahlung auf den öffentlichen Raum besitzen und zur lebendigen Atmosphäre des Gebietes beitragen. Der Gebäudekomplex soll dadurch im Erdgeschoss einen offenen und transparenten Charakter erhalten. Gleichzeitig werden durch diese Festsetzungen, insbesondere durch § 2 Nummer 2.2 der Verordnung, Wohnnutzungen von emissionsträchtigen Nutzungen entkoppelt und damit geschützt. Ihre Lage in den oberen Geschossen sowie ihr Ausschluss im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudeteils an der Wandsbeker Marktstraße, welches als Abschirmung zu dieser vielbefahrenen Hauptverkehrsstraße dient, ermöglicht die Realisierung geschützter, ruhiger und privater Wohnangebote an einem zentralen und urbanen Standort.

Um für die geplante Nutzungsmischung in den Vorhabengebieten darüber hinaus ein angemessenes Umfeld zu schaffen und um insbesondere die Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen zu schützen, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zum Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sowie erotikorientiertem Gewerbe und Einzelhandel. Glücksspielorientierte Vergnügungsstätten mit Gewinnmöglichkeit wie Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden in den Vorhabengebieten ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig.

Mit dem Ausschluss soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit den aufgeführten Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Die Gefahr entsprechender Fehlentwicklung ist im Geltungsbereich aufgrund der sehr gut erschlossenen und zentralen Lage verstärkt gegeben. Die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe und Sexshops erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden („Trading-Down-Prozess“). Der gewünschte Gebietscharakter eines lebendigen, urbanen Stadtteils mit ausgewogener Funktionsmischung wäre gefährdet.

Da Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sowie Verkaufsräumen und -flächen, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ein negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit Nutzungen ergeben, die aufgrund eines Kunden- und Besucherinnenverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind. Gerade dienstleistungsorientierte Unternehmen werden sich in einem solchen Umfeld nur noch schwer ansiedeln lassen. Dies wiederum kann zu Leerständen führen, die Neuansiedlungen weiterer Ver-

gnügsstätten nach sich ziehen. Ein Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können, kann somit nicht entstehen beziehungsweise wieder zerstört werden.

Die innerhalb des Plangebiets geplanten Wohnnutzungen sollen nicht durch Vergnügungsstätten und dem mit ihnen insbesondere auch in den Nachstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Zudem würden auch ortsfremde Nutzer und Nutzerinnen in die Gebäude gezogen, sodass auch dadurch die Wohnruhe gefährdet werden könnte.

Den vorangegangenen Ausführungen entsprechend regelt der Bebauungsplan:

„Im Vorhabengebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 2.3 der Verordnung)

Einzelhandel und Nahversorgung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von klein- und großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sowie Wohnen und ergänzenden Angeboten u. a. aus den Bereichen Dienstleistung, Gesundheit, Soziales und Gastronomie geschaffen werden.

Damit trägt das Planvorhaben zur Erreichung der Entwicklungsziele des Hamburger Zentrenkonzeptes sowie des bezirklichen Nahversorgungskonzeptes bei (vgl. Kapitel 3.3.1). Durch die textliche Festsetzung § 2 Nummer 2 der Verordnung wird Einzelhandel im Plangebiet ermöglicht. Im Plangebiet soll neben der Nahversorgungsfunktion ebenfalls die Funktion als Hauptzentrum gemäß des Hamburger Zentrenkonzeptes im Vordergrund stehen. Im Plangebiet sollen deshalb sowohl nahversorgungsrelevante als auch zentrenrelevante Sortimente uneingeschränkt möglich sein und entsprechen damit auch den planerischen Vorgaben der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der Fassung vom 12. September 2019. Gleichzeitig sehen die Leitlinien auch vor, nicht-zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich auf die Zentralen Versorgungsbereiche zu fokussieren. Es erfolgt daher keine Begrenzung der zulässigen Kernsortimente in § 2 Nummer 2 der Verordnung.

Wohnen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen im Wesentlichen auch Wohnungen ermöglicht werden. Damit leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs und damit zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Das Plangebiet bietet sich mit seiner zentralen Lage am Wandsbek Markt und an der Magistrale in besonderer Weise als Standort für qualitativvolles Wohnen mit kurzen Wegen zu Versorgungs- und Infrastrukturangeboten an und ist deshalb für viele Bevölkerungsgruppen attraktiv.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch vorhandene Wohnnutzungen geprägt. Durch die Festsetzung eben dieser wird somit auch eine für die angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen verträgliche Nutzung gewährleistet.

Um in dieser zentralen Lage qualitätvolles Wohnen zu ermöglichen und um die publikumswirksamen Angebote im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen als Versorgungsoptionen zu stärken, wird in § 2 Nummern 2.1 bis 2.3 der Verordnung zudem geregelt, dass Wohnnutzungen nur in Teilen des Plangebietes in den oberen Geschosslagen zulässig sind.

Weitere Nutzungen

Durch § 2 Nummer 2 der Verordnung werden zusätzlich neben Wohn-, Büro- und Geschäftsnutzungen und die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen kirchlicher, kultureller, sozialer und gesundheitlicher Zwecke und für Verwaltung allgemein zugelassen. Hierdurch werden in zentraler Lage Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung geschaffen. Solche Anlagen stellen eine sinnvolle funktionale Ergänzung sowohl der Einzelhandels- und Nahversorgungsnutzung als auch der Wohnnutzung dar, ohne dass daraus in der Regel Nutzungskonflikte resultieren.

Der Bebauungsplan ermöglicht im Zusammenspiel mit den Regelungen des Durchführungsvertrags die Einrichtung von Schank- und Speisewirtschaften. Diese Nutzung kann perspektivisch eine Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner des Plangebiets ermöglichen: Dazu zählen angedachte Nutzungen wie die Gastronomie- und Eventhalle mit ergänzenden Cafés, Bistros oder Restaurantangeboten. Durch solche Nutzungen kann zu einer Belebung des Quartiers beigetragen werden.

Der konkrete Bedarf ergänzender Nutzungen darüber hinaus ist derzeit nicht absehbar. An dieser Stelle lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Spielräume, um trotz des engen Vorhabenbezugs langfristig eine gewisse Flexibilität in Hinblick auf die konkrete Nutzungsmischung zu gewährleisten.

Mit der allgemeinen Zulässigkeit der ergänzenden Nutzungen wird den beschriebenen vorteilhaften Standortbedingungen des Plangebiets entsprochen, durch die die Schaffung eines funktionsgemischten, zukunftsgerechten Quartiers möglich ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung eröffnen innerhalb des Vorhabengebiets Spielräume für die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen und tragen zu einer der Lage entsprechenden Nutzungsmischung im Quartier bei. Um angesichts der durch die vorgenannten Festsetzungen aufgeweiteten Nutzungsspektrums den rechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung in § 2 Nummer 1 der Verordnung getroffen:

„Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.“ (vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung)

Nutzungsarten, die im Plangebiet gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig wären, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf. Dies ist jedoch nur möglich, sofern diese Änderungen nicht den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes widersprechen. Folglich wird die konkrete

Ausgestaltung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelten Art der zulässigen Nutzung zum einen im Vorhaben- und Erschließungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die von der Vorhabenträgerin konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden soll.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den beiden Vorhabengebieten durch eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine für jeden Baukörper bzw. jeden Gebäudeteil als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhennull (üNH) bestimmt. Im Zusammenspiel mit einer Baukörperausweisung ergibt sich somit das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld und das Maß der baulichen Nutzung ist ausreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

Das Plangebiet und die nähere Umgebung entlang der Magistrale sind von Blockrandbebauungen und verschiedenartigen anderen Nutzungen mit einer hohen städtebaulichen Dichte geprägt. Die Vorhabenplanung sieht vor, den Typus der Blockrandbebauung sowie die Gebäudefluchten der Umgebung aufzugreifen, um ein kompaktes gemischtgenutztes Quartier zu erschaffen. Die Baunutzungsverordnung gibt in § 17 für die verschiedenen Baugebiete Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der Grundflächenzahl (GRZ) an. Die Regelungen nach §17 BauNVO kommen für die festgesetzten Vorhabengebiete jedoch nicht unmittelbar zur Anwendung. Für die Beurteilung werden jedoch die Orientierungswerte für Urbane Gebiete (GRZ 0,8) bzw. Kerngebiete (GRZ 1,0) herangezogen, die der vorgesehenen Nutzungsstruktur im Vorhabengebiet am nächsten kommen.

Die festgesetzte GRZ im Bebauungsplan Wandsbek 85 orientiert sich an der zu realisierenden Vorhabenplanung sowie an der bisherigen zulässigen Bebaubarkeit der Flächen im Plangebiet und in direkter Umgebung. Die GRZ wird im Vorhabengebiet „Süd“ demnach mit 1,0 festgesetzt. Im Vorhabengebiet „Nord“ und damit dem Übergang zu einer aufgelockerten Bebauung mit zunehmender Entfernung zum Wandsbeker Markt wird eine maximal zulässige GRZ von 0,8 für die geplanten Hochbauten festgesetzt. Bereits im Bestand weist das Plangebiet durch die ehemalige großflächige Warenhausnutzung mit Parkhaus eine nahezu vollflächige Versiegelung auf. Die GRZ von 1,0 im Bereich des Vorhabengebietes „Süd“ ist erforderlich, um das geplante Sockelgebäude im Baufeld 2 mit großflächigem Einzelhandel, Anlieferungsflächen und ergänzenden gewerblichen Nutzungen, Büros und einer Verwaltungseinrichtung zu realisieren. Das Sockelgebäude bildet die Grundlage für das gemischtgenutzte Quartier, auf dessen Dachflächen die vorgesehene Wohnbebauung mitsamt begrünten Innenhofflächen platziert werden sollen. Durch diese vertikale Nutzungsaufteilung können qualitätsvolle Wohnungen in den oberen Geschossen mit ruhigen Aufenthaltsflächen in einer zentralen und urban geprägten Lage realisiert werden, während Nahversorgungsangebote sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in unmittelbarer Nähe innerhalb der unteren Geschosse vorzufinden sind. Durch das Sockelgebäude kann dieses Angebot in einem der Lage im Stadtgebiet und der Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs entsprechenden Maße realisiert werden. Ferner werden über die GRZ von 1,0 die plankonforme Unterbringung der Anlieferung sowie dem Großteil der Fahrradabstellmöglichkeiten und der unterirdischen Abstell- und Nebenflächen ermöglicht, die überwiegend unterhalb des Gebäudefußabdrucks,

aber teils auch darüber hinaus unterhalb der Geländeoberfläche bis an die Grenzen des Grundstücks heran vorgesehen sind. Das Vorhabengebiet „Nord“ wird mit einer zulässigen GRZ von 0,8 ebenfalls weitestgehend versiegelt. Dies ergibt sich insbesondere durch den Lückenschluss der angrenzenden Bebauung im Norden als u-förmige Blockrandbebauung. Die planerisch gewünschte, publikumswirksame Nutzbarkeit des Gesamtvorhabens begründet damit maßgeblich das Erfordernis einer entsprechenden Flächeninanspruchnahme. Ergänzend ist zur freiraumplanerischen Gestaltung des verbleibenden Innenhofbereiches mit Nebenanlagen und einer Durchwegung eine weitere Überschreitung der festgesetzten GRZ zulässig, die in § 2 Nummer 4 der Verordnung geregelt wird:

„Im Vorhabengebiet „Nord“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 durch Wege und Nebenanlagen, sofern sie dem Kinderspiel dienen, bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 4 der Verordnung)

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass eine Überbauung des nach Norden vorgesehenen ebenerdigen Innenhofbereiches durch die geplante Blockrandstruktur effektiv ausgeschlossen ist und gleichzeitig eine Anordnung von Kinderspielflächen sowie die gestalterische Anordnung einer Durchwegung des Innenhofes planungsrechtlich ermöglicht wird.

Die zulässige Überbaubarkeit und Kubatur stellt sicher, dass die geplante Nutzung vollständig im Plangebiet abgebildet werden kann. Die festgesetzte GRZ orientiert sich dabei an den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO der Baugebiete mit vergleichbaren Nutzungen (hier Urbanes Gebiet und Kerngebiet). Da der Bestand des Plangebiets bereits gänzlich versiegelt ist und lediglich überplant wird, entspricht dies dem Ziel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, insofern, als dass eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden kann. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen kann demnach durch die vorliegenden Maßnahmen der Innenentwicklung verringert werden. Damit wird der städtebaulichen Leitlinie des flächensparenden Bauens sowie auch dem Innenentwicklungsanspruch des Bundesgesetzgebers gemäß § 1 Absatz 5 BauGB Rechnung getragen.

Darstellung der Dichteauswertung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und einer GRZ fest. Die vorgesehene Zahl der Vollgeschosse ist zudem dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Über Baukörperausweisungen kann die Realisierung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und des städtebaulichen Konzepts bestmöglich sichergestellt werden. Auf die Festsetzung einer GFZ kann daher verzichtet werden.

Aus der im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Anzahl an Vollgeschossen ergibt sich durch die Kombination mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für das „Vorhabengebiet Nord“ und somit das Baufeld 3 eine rechnerisch mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,0. Für das „Vorhabengebiet Süd“ ergibt sich für das Baufeld 2 eine rechnerisch mögliche Geschossflächenzahl von 4,2. Schließlich wird im vollständig überbauten Baufeld 1 eine rechnerisch mögliche Geschossflächenzahl von 5,6 erreicht. Obgleich die Regelungen nach § 17 BauNVO für die festgesetzten Vorhabengebiete nicht unmittelbar zur Anwendung kommen, wird der Orientierungswert (GFZ 3,0) für Urbane Gebiete bzw. Kerngebiete, die der vorgesehenen Nutzungsstruktur im Vorhabengebiet am nächsten kommen, herangezogen. Dieser Orientierungswert wird für das gesamte Vorhabengebiet überschritten und es kommt somit im Plangebiet zu einer höheren baulichen Dichte (GFZ) als für vergleichbare

Baugebiete in der BauNVO vorgesehen. Demgegenüber steht das grundsätzliche Bestreben, durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Zusammenspiel mit der überbaubaren Grundstücksfläche eine innerstädtische Fläche bestmöglich nutzbar zu machen, um zusätzliche Inanspruchnahmen von in der Regel ökologisch wertvolleren Außenbereichsflächen zu vermeiden und dem Innenentwicklungsgebot gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Über die angestrebte Planung werden sowohl bauliche als auch freiräumliche Qualitäten hergestellt, die einen Mehrwert gegenüber der aktuellen Nutzung des Plangebiets bedeuten. Aufgrund der planungsrechtlich vorgesehenen Bebauungsdichte wurde ein Verschattungsgutachten angefertigt (siehe Kapitel 5.7.2) und die Planung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Besonnungssituation soweit möglich angepasst. Zudem werden notwendige Festsetzungen der Höhe von Dachaufbauten getroffen (siehe § 2 Nr. 3 VO). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden zudem durch umfangreiche Immissionsschutzmaßnahmen sichergestellt. Demgegenüber ist als positive Auswirkung der erhöhten GFZ-Werte die Ermöglichung einer dem Stadtbild entsprechenden und dem Standort angemessenen urbanen Bebauungsstruktur zu nennen. Diese wäre unter Einhaltung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO in dieser Form nicht realisierbar.

Auswirkungen auf die Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt und das Klima werden wirksam durch Begrünungsfestsetzungen und eine qualitätvolle Freiflächenplanung ausgeglichen. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurde zudem eine Freiflächengestaltungsplanung unter Berücksichtigung der nach HBauO erforderlichen Kinderspielflächen (10 m² je WE) erstellt. Somit stehen unter Berücksichtigung der urbanen Lage des Vorhabengebiets ausreichend Freiflächen für das Bauvorhaben zur Verfügung. Nach den gewonnenen Erkenntnissen sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter (Mensch, Luft, Klima, Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, Landschaft und Stadtbild sowie Kultur und sonstige Sachgüter) zu erwarten.

Da es sich bei den in § 17 BauNVO angegebenen Werten dem Wortlaut nach um Orientierungswerte handelt, können diese in der geplanten Weise überschritten werden. Die Überschreitungen lassen sich insbesondere dahingehend begründen, dass städtebauliche Gründe dafür vorliegen, die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (siehe Kapitel 5.8.5). Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass das vorgesehene Dichtemaß zur Realisierung der verdichteten, gemischten, urbanen Bebauung städtebaulich erforderlich und angemessen ist.

Als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe (GH)

Die festgesetzten Gebäudehöhen tragen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen zur Umsetzung des planerisch gewünschten architektonischen und städtebaulichen Konzepts bei. Der Straßenraum der Magistrale und ihrer Nebenstraßen wird durch die Bebauung eingefasst und es werden geordnete Blockrandstrukturen hergestellt. Weiterhin können durch nach außen gerichtete höhere Bauten die Innenhofflächen vom belebten und lärmbelasteten Straßenraum abgeschirmt werden. Die geplante Höhenentwicklung im Plangebiet bildet einen von Süd nach Nord abfallenden Höhenverlauf. Insbesondere das an der Wandsbeker Marktstraße befindliche denkmalgeschützte Gebäude soll dabei hervorgehoben werden. Somit wird von Süd nach Nord eine Art Abstufung und ein Übergang vom stark urban geprägten Raum entlang

der Magistrale zur Nachbarbebauung mit drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden hergestellt. Auch die Nutzungsvielfalt und -intensität sowie deren Verteilung innerhalb der Geschosse nimmt entsprechend geringfügig ab.

Im Baufeld 1 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe der Baukörper im südlichen und denkmalgeschützten Gebäudeteil mit 46 m über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt, wodurch eine bestandskonforme Sicherung des denkmalgeschützten Kopfbaus ermöglicht wird. In Richtung Nordwesten schließt ein Gebäudeteil mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 41 m üNHN an, für den Lichthof wird ein Höchstmaß von 21 m üNHN festgesetzt. Für die bestehende und zu erhaltende Arkade wird zur Bestandssicherung eine lichte Höhe von 3,2 m als Mindestmaß festgesetzt.

Der Baukörper im Baufeld 2 schließt mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 41 m üNHN an. Östlich und westlich dieser Verlängerung des Baufeldes 1 sieht die Planung eine Aufstockung der Bestandstreppenhäuser vor, die entsprechend mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 40,5 m üNHN festgesetzt werden. Nach Westen in Richtung der Wandsbeker Königstraße werden der Eingangsbereich zum Gebäude sowie die überdachte Zufahrt zur Fahrradgarage inklusive Vordach mit einer Gebäudehöhe von 21 m üNHN als Höchstmaß festgesetzt. Die gleiche Gebäudehöhe wird für den südlichen Anbau festgesetzt, der im Rahmen des Vorhabens erhalten wird. Schließlich wird die überdachte Fahrradrampe mit einer Gebäudehöhe von 19,5 m üNHN als Höchstmaß festgesetzt. Hierdurch wird das unmittelbare Angrenzen an die Nachbarbebauung Wandsbeker Königstraße 6 außerhalb des Plangebietes gewürdigt, welche ab dem ersten Obergeschoss Fenster nach Norden aufweist und bei einer höheren Neubebauung unmittelbar verbaut würde. Der sechsgeschossige Blockrand wird mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 39,5 m üNHN festgesetzt. Am südöstlichen Rand dieses Blockrandes weist ein Baufenster zur Herstellung einer Außentreppe eine zulässige Gebäudehöhe von 42,5 m üNHN auf. Der innere Sockelbereich wird mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 25 m üNHN festgesetzt, der Bereich oberhalb der Freitreppe und damit auch Teil des dritten Geschosses wird mit 30 m üNHN festgesetzt.

Die bereits im Bestand vorhandene Querung des Schünemannstiegs wird mit der Festsetzung einer lichten Höhe von 3,8 m als Mindestmaß festgesetzt, um weiterhin eine geeignete Nutzbarkeit der Straße auch durch Lieferverkehre gewährleisten zu können. Die Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 25,5 m üNHN in diesem Bereich erfolgt unter Berücksichtigung des bestehenden Gebäudes EKZ Quarree und daraus resultierenden Zwangspunkten.

Für den Baukörper im Vorhabengebiet „Nord“ (Baufeld 3) wird im Bereich der fünfgeschossigen Bebauung im Nordwesten und Nordosten im Anschluss an die benachbarte Bestandsbebauung eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 32,5 m üNHN festgesetzt. Der straßenparallele sechsgeschossige Gebäudeteil des Blockrandes an der Straße Quarree wird auf 35,5 m üNHN als Höchstmaß beschränkt. Im Osten des Vorhabengebietes „Nord“ wird erneut ein Baufenster zur Realisierung einer Außentreppe mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 36,5 m üNHN festgesetzt.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen können potenzielle Beeinträchtigungen des Stadtbildes auch durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Diese sind jedoch für die Haustechnik sowie Treppenräume und Aufzugüberfahrten zwingend erforderlich. Es wird daher eine Festsetzung getroffen, die diese Aufbauten zwar grundsätzlich ermöglicht, ihre Höhe und Anordnung jedoch beschränkt:

„Technische oder sonstige erforderliche Aufbauten können oberhalb der tatsächlichen

Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden. In dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich dürfen Aufbauten oberhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe lediglich bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen können oberhalb der Gebäudehöhe technische Dachaufbauten sowie Lärmschutzeinhausungen bis zu einer Höhe von 4,0 m zugelassen werden. Aufbauten und deren Einhausung sind mindestens 2,0 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Ausgenommen davon sind Fahrstuhlüberfahrten und die mit „(C)“ bezeichneten Bereiche.“ (vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung)

Aufgrund der geplanten energetischen Versorgung unter anderem mit Luft-Wärme-Pumpen sowie aufgrund der notwendigen Technik für geplante Handels- und Gastronomienutzungen sind in räumlich abgrenzbaren Bereichen weitere Höhenüberschreitungen erforderlich. Die erforderlichen Höhenüberschreitungen oberhalb einer Überschreitung von 2 m ergeben sich insbesondere auch dadurch, dass die jeweilige Dachtechnik aus gestalterischen sowie aber auch aus schalltechnischen Gründen baulich eingfasst werden muss. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können hierzu nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass notwendige Technikaufbauten auf den Dächern keine Überhand hinsichtlich ihrer Höhe und Wahrnehmbarkeit nehmen. Das Abrücken von der Außenfassade sorgt zudem dafür, dass deren Sichtbarkeit vom Straßenraum sowie von den umgebenden Wohnbebauungen aus weitestgehend vermieden wird. Da die überwiegenden Technikaufbauten auf den Dächern im südlichen Plangebiet vorgesehen sind, wird deren Wahrnehmbarkeit zusätzlich zur Festsetzung durch die geplanten Höhen im Baufeld 1 und 2 verringert. Zur Wandsbeker Marktstraße als ortsbildprägende Magistrale werden diese Aufbauten überwiegend vom denkmalgeschützten Gebäude abgeschirmt. Die teilweise sechsgeschossigen Wohnbauten in Baufeld 2 verhindern zudem deren Sichtbarkeit von den übrigen Straßenräumen im Plangebiet. Durch die Formulierung der Festsetzungen wird zudem sichergestellt, dass nicht die maximal zulässigen Gebäudehöhen, sondern nur die tatsächlich entstehenden Gebäudehöhen um die jeweiligen Meter überschritten werden dürfen. Sollte ein Gebäude unterhalb der als Höchstmaß festgesetzten Höhe zurückbleiben, kann dies somit nicht zu übermäßig hohen Dachaufbauten führen.

5.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die an der Vorhabenplanung orientierten baukörperbezogenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird die gebietstypische Blockrandbebauung gesichert. Die geplanten Baukörper sind so angeordnet, dass die Fassaden zu den Straßenverkehrsflächen hin geschlossen sind. Diese Anordnung ist in der dicht bebauten und gemischtgenutzten Umgebung ebenfalls vorzufinden und gilt für zentrale und urbane Stadtgebiete als gängig. Wohnnutzungen können durch geschützte und private Innenhöfe zur Erholung der Anwohnerinnen und Anwohner von der belebten und zum Teil lauten Umgebung abgeschirmt und geschützt werden.

Die Vorhabenplanung sieht vor, das Plangebiet in drei Bauabschnitte (Baufelder 1-3) aufzuteilen. Besonderheit stellt hierbei der Erhalt des Gebäudekörpers im südlichen Teilbereich (Bau Feld 1) und des Gebäudesockels im Bau Feld 2 dar. Die festgesetzten Baugrenzen zeichnen sich dementsprechend überwiegend nah entlang der Grundstücksgrenzen ab, wodurch eine nahezu vollständige Be- und Unterbauung der Privatflächen ermöglicht wird. Ein weiteres Ziel der Vorhabenplanung ist, die im Umfeld vorhandenen Baufluchten aufzugreifen. Daher orien-

tieren sich die baukörperbezogenen Baugrenzen größtenteils an den Baufluchten der Nachbarbauten, wobei lediglich die Nordostfassade des zur Straße Quarree parallelen Baukörpers im Vorhabengebiet „Nord“ leicht davon abweicht. Durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den vorgesehenen Gebäudehöhen kommt es teilweise zu Überlappungen der Abstandsflächen (vgl. Kap. 5.3.2).

Das Plangebiet weist hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen zwei Besonderheiten auf: Im Schünemannstieg soll zum einen die derzeitige Überbauung und Verbindung zum benachbarten Quarree Einkaufszentrum gesichert werden. Die Planung sieht vor, diese Verbindung zu erhalten, weshalb an dieser Stelle Baugrenzen in Verbindung mit einer bestandskonformen lichten Höhe von 3,8 m über dem Straßenraum ausgewiesen werden. Die andere Besonderheit ist die Festsetzung von unterirdischen Baugrenzen, um die geplante Nutzung und Qualifizierung des Untergeschosses im Baufeld 2 zu ermöglichen. Dieses reicht über die oberirdischen Baugrenzen hinaus, sodass weitergehender Regelungsbedarf besteht, um die hier vorgesehenen Nutzungen zu ermöglichen. Da keine Kfz-Stellplätze vorgesehen sind, ist eine Festsetzung als Fläche für Tiefgaragen nicht geeignet. Durch die gewählte zeichnerische Festsetzung einer unterirdischen Baugrenze werden Freiheiten in der tatsächlichen Nutzung des Untergeschosses geschaffen. Beispielsweise können die geplanten Fahrradabstellmöglichkeiten, Technikräume, Abstellräume der Wohnungen sowie auch die im Bestand vorhandene Anlieferung dadurch abgedeckt werden. Hiermit wird die Grundlage für ein zukunftsträchtiges Quartier geschaffen, das flexibel auf zukünftige Rahmenbedingungen reagieren kann.

5.3.2 Abstandsflächen

In einem Bebauungsplan mit Baukörperfestsetzungen haben vom Bauordnungsrecht abweichende Bemessungen für Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 5 Satz 3 HBauO Vorrang. Im Plangebiet werden die Baukörper dennoch so positioniert und in ihrer Höhe gestaltet, dass sie die erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 5 Satz 3 HBauO soweit überhaupt gefordert größtenteils einhalten. Die Mindestabstandsflächen von 2,5 m werden zu allen Seiten eingehalten.

Im Übrigen erscheinen begrenzte Überschreitungen in den Bereichen zur Wandsbeker Königstraße 6, zur Wandsbeker Marktstraße, zur Straße Quarree 4 sowie am Schünemannstieg zum Einkaufszentrum Quarree nach den konkreten üblichen Verhältnissen vertretbar und lassen keine wesentlichen städtebaulichen Konflikte erwarten. Dies ergibt sich daraus, dass in der Wandsbeker Königstraße 6 sowie in den unteren Geschossen des Vorhabens keine Wohnnutzung stattfindet und auch im Vorhabengebiet keine Öffnungen wie Türen oder Fenster in diese Richtung existieren oder vorgesehen sind. Im Bereich der Wandsbeker Marktstraße 59 - 61 ist eine rückwärtige Bebauung des Flurstücks 3291 durch das geltende Planrecht nicht gegeben, somit sind keine Konflikte durch die Abstandsflächenüberlappung in diesem Bereich zu erwarten. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung in der Straße Quarree 4 ist ebenfalls keine Bebauung gegeben oder planungsrechtlich zulässig, somit sind auch hier keine Konflikte durch die Abstandsflächenüberlappung in diesem Bereich zu erwarten. Die Überschreitung im Bereich des Schünemannstiegs resultiert aus den Dachaufbauten der Kinonutzung im Einkaufszentrum Quarree. Auch hier ist eine Wohnnutzung im Vorhaben erst ab dem 2. Obergeschoss vorgesehen, sodass Konflikte aus der Abstandsflächenunterschreitung minimiert werden können.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Besonnung, Belichtung, Sozialabstand, Brandschutz und Belüftung werden gewahrt. Daher sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans dem Abstandsflächenrecht vorgehen.

5.4 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme wurden die verkehrliche Abwickelbarkeit des erwarteten Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz sowie eine ausreichende Erschließung des Vorhabens untersucht und bewertet. Zuletzt wurden geringfügige Anpassungen der Vorhabenplanung im Bereich des Vorhabengebiets Nord (Baufeld 3) vorgenommen, indem zusätzlich zu den Wohnnutzungen im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit ergänzt wurde. Aufgrund des nur geringfügigen Einflusses dieser Änderung auf die Ergebnisse der verkehrstechnischen Stellungnahme wurde auf eine erneute Anpassung des Gutachtens verzichtet. Aus den Anpassungen der Vorhabenplanung ergeben sich keine Änderungen bei den Ergebnissen der Gutachten, somit konnte von einer Gutachtenüberarbeitung abgesehen werden.

Zur Ermittlung der verkehrlichen Abwickelbarkeit des erwarteten Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz sowie eine ausreichende Erschließung des Vorhabens, wurden insgesamt sechs Knotenpunkte betrachtet:

- K1: Klappstraße/ Quarree (SO)
- K2: Klappstraße/ Quarree (NO)
- K3: Wandsbeker Königstraße/ Brauhausstieg/ Quarree
- K4: Wandsbeker Königstraße/ Mühlenstieg/ Quarree
- K5: Quarree/ Schünemannstieg
- K6: Wandsbeker Marktstraße (NO)/ Schloßstraße/ Wandsbeker Marktstraße (W)

Dabei werden die durch das Vorhaben induzierten Mehrbedarfe an Pkw-Stellplätzen planungskonform vollständig innerhalb der Tiefgarage und des Parkhauses des EKZ Quarree sowie eine Anlieferung über die bestehende Anliefersituation am Schünemannstieg angenommen.

Durch die geplanten Nutzungen ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von insgesamt rund 1.160 Kfz-Fahrten je 24 Stunden zu erwarten. Dieses setzt sich je 24 Stunden aus rund 115 Fahrten durch Beschäftigte, rund 870 Fahrten durch Kundinnen und Besucherinnen, rund 70 Fahrten durch Bewohnerinnen und Bewohner sowie rund 105 Lieferfahrten zusammen. In den Spitzenstunden kann sich das Fahrtenaufkommen am Morgen um rund 50 Fahrten und am Nachmittag um rund 90 Fahrten je Stunde erhöhen.

Die Bewertung der Qualität und Leistungsfähigkeit des Verkehrsablaufs erfolgte in Anlehnung an das „Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS) anhand von Qualitätsstufen (QSV) von A bis F, wobei A die höchste Qualitätsstufe mit sehr geringen Wartezeiten am jeweiligen Knotenpunkt darstellt.

Die verkehrstechnische Leistungsfähigkeitsberechnung hat ergeben, dass die Verkehre an allen sechs untersuchten Knotenpunkten leistungsgerecht abgewickelt werden können und damit eine leistungsgerechte Erschließung des Bauvorhabens gegeben ist. An fünf von sechs Knotenpunkten wurde die verkehrliche Qualität mit der QSV A sowohl im Bestand als auch in der Prognose durch das Planvorhaben bewertet. Lediglich der Knotenpunkt Wandsbeker Königstraße/ Wandsbeker Marktstraße/ Schloßstraße fällt aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens bereits im Bestand im Vergleich mit den anderen betrachteten Knotenpunkten schlechter aus (QSV C) und wird unter Berücksichtigung der erhöhten Verkehrsmengen mit der QSV D prognostiziert. Trotzdem ist die Leistungsfähigkeit auch hier gegeben.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der prognostizierten Mehrverkehre und der Leistungsfähigkeitsberechnungen die wegfallenden Fahrten nicht berücksichtigt wurden.

Zukünftig wird die Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Wandsbeker Königstraße / Wandsbeker Marktstraße / Schloßstraße aufgrund der wegfallenden Fahrten voraussichtlich geringer ausfallen. So erfolgt eine Prognose zur sicheren Seite.

Ergänzend zur verkehrstechnischen Stellungnahme wurde auch ein Mobilitätskonzept mit dem grundlegenden Ziel der Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens zugunsten des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) erstellt. Der Anteil der Wege, die mit dem Pkw zurückgelegt werden, soll möglichst reduziert werden und so der Bedarf an Stellplätzen für Pkw abgemindert werden. Aufgrund der zentralen Lage und der vorhandenen guten Anbindung an das ÖPNV-Netz fällt der MIV-Anteil nahezu aller Personengruppen im Vorhabengebiet bereits im Bestand niedrig aus. Daher wird in der Prognose ein MIV-Anteil von 10% angenommen.

Im Rahmen einer Analyse des Plangebiets und der Verkehrserschließung konnte zudem erkannt werden, dass sich das Plangebiet in gut integrierter Lage befindet und die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV als sehr gut zu bewerten ist. Das Plangebiet ist insgesamt gut für den Radverkehr zu erreichen, auch die Erreichbarkeit mit Sharing-Angeboten sowie die Nahversorgung sind als sehr gut zu bewerten.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen werden bestandskonform im Bebauungsplan festgesetzt. Es gibt keine Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie im Plangebiet.

Das Verkehrskonzept für das geplante Vorhaben sieht zum Teil Veränderungen im Bereich der Nebenflächen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen vor. Während die Wandsbeker Königstraße im Westen unverändert bestehen bleibt, werden in der Straße Quarree Anpassungen durch den Entfall des Parkhauses erforderlich, da die bestehende Grundstücksüberfahrt zukünftig überflüssig wird. Die Straße Quarree wird weitestgehend baulich erhalten, es werden lediglich kleinere Maßnahmen vorgesehen. Wie im Bestand werden zwei Fahrspuren erhalten: Neben der Geradeausspur wird die bisherige Linksabbiegespur zum Parkhaus nunmehr umgenutzt, sodass diese dem Linksabbiegeverkehr dient, der vor dem Marktplatz der Straße Quarree nach links abbiegt. So können auch zukünftig die Verkehrsströme der Linksabbieger und der Geradeaus-Fahrer:innen getrennt werden. Auch zukünftig werden Anlieferverkehre über die Straße Quarree verkehren, an Markttagen werden ergänzend Marktbesucher:innen die Straße passieren. Aufgrund der Verkehrsstärken und der Sortierung von Verkehren ist die Realisierung einer Linksabbiegespur zukünftig sinnvoll. Die Feuerwehraufstellflächen können so im Bereich der Straße Quarree nachgewiesen werden. Die bestehende Lichtsignalanlage wird erhalten, sodass die Fußwegeverbindung zwischen der nördlichen und der südlichen Bebauung erhalten und so auch die Erreichbarkeit der Spielflächen im Baufeld 2 sichergestellt wird. Im Bereich des Schünemannstiegs kommt es zu keiner Veränderung, da die bestehende Zufahrt zum Parkhaus des EKZ Quarree sowie Anlieferung im Untergeschoss des Baufeldes 2 bestandskonform über den Schünemannstieg erschlossen werden.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der Pkw-Stellplätze für Beschäftigte, Kund:innen sowie Bewohner:innen des Vorhabengebietes ist in der bestehenden Tiefgarage und dem Parkhaus des Einkaufszentrums Quarree vorgesehen. Eigene Untergeschosse oder eine Tiefgarage für Pkw-Stellplätze innerhalb des Plangebietes sollen im Rahmen des Bauvorhabens nicht entstehen. Um

auf den wenigen von der Bebauung freibleibenden Flächen im Plangebiet eine möglichst qualitätsvolle Freiraumgestaltung umzusetzen, sind auch hier auf den Baugrundstücken keine ebenerdigen Stellplätze vorgesehen.

Die Ein- und Ausfahrt der bestehenden Tiefgarage und des Parkhauses befindet sich im Norden des Verlaufs des Schünemannstieg auf der Ostseite der Straße. Die Bilanzierung der Pkw-Stellplätze wird gemäß dem Bauprüfdienst (BPD) 2022-2 „Mobilitätsnachweis (Notwendige Stellplätze und Fahrradplätze)“ durchgeführt. Neben den Berechnungsschlüsseln zur Kalkulation der erforderlichen Stellplätze anhand der vorgesehenen Nutzungen umfasst der Bauprüfdienst Möglichkeiten zur Abminderung und Reduzierung dieser erforderlichen Stellplatzanzahl. Für die Vorhabenplanung kann grundsätzlich eine Abminderung durch die Lagegunst in Hinblick auf die geringe Entfernung zu Haltestellen des Schnellbahnnetzes sowie zu Bushaltestellen, an denen Metrobuslinien verkehren, erfolgen. Insgesamt werden so im aktuellen Vorhaben 172 Pkw-Stellplätze für die geplanten Nicht-Wohnnutzungen erforderlich. Verbindliche bauordnungsrechtliche Anforderungen für die Anzahl an Stellplätzen für die Wohnnutzungen bestehen nicht. Unter Berücksichtigung unter anderem des Standortes, der Versorgungsdichte, der ÖPNV-Anbindung, der geplanten Wohnungsgrößen oder auch zu vermutender Haushaltsmerkmale wird vorhabenseitig ein Stellplatzbedarf von 0,15 Pkw-Stellplätze je Wohneinheiten ermittelt. In Summe werden 17 Stellplätze für die Wohnnutzungen vorgesehen.

Das benachbarte Bestandsparkhaus des EKZ Quarree bietet die erforderlichen 189 Pkw-Stellplätze. Das Parkhaus, welches zusammen mit der dortigen Tiefgarage in Summe 934 Stellplätze umfasst, ist in dieser Hinsicht nicht voll ausgelastet. Bereits im Bestand sind 64 Stellplätze bauordnungsrechtlich keiner Nutzung im Gebäudekomplex zugeordnet. Zusätzlich bestehen Einsparpotentiale hinsichtlich bereits hergestellter Stellplätze. So sind beispielsweise für das im Einkaufszentrum ansässige Kino derzeit 197 Stellplätze bauordnungsrechtlich zugeordnet. Unbeachtet sind dabei sowohl eine Verkleinerung im Zuge einer Sanierung 2021 von 1.381 auf 595 Sitzplätze sowie die Anwendung des geltenden BPD 2022-2 „Mobilitätsnachweis“. Unter Beachtung dieser veränderten Umstände bestünde gegenwärtig bauordnungsrechtlich ein Überhang von 167 Stellplätzen. Folglich ergibt sich zukünftig ein Gesamtpotential von 64 bereits derzeit nicht zugeordneten sowie 167 weiteren, aus der veränderten Betrachtung des Kinos freiwerdenden Stellplätzen. Dieses Gesamtpotential von 231 Stellplätzen reicht aus, den Mehrbedarf von 189 Stellplätzen aus der Vorhabenplanung zu decken.

Auch funktional ist das Bestandsparkhaus geeignet, den Neubedarf aufzunehmen. Nach Auswertung vorliegender Daten für den Zeitraum 01. Januar 2022 bis 31. Mai 2023 wird deutlich, dass das Parkhaus EKZ Quarree trotz einzelner Spitzentage nur schwach ausgelastet ist. Die Belegung lag an 59 Prozent der Tage unter 50 Prozent der Maximalauslastung. In 99 Prozent der Tage lag sie unter 75 Prozent. Die höchste Auslastung im Betrachtungszeitraum über 516 Tage lag bei 86 Prozent an einem einzelnen Tag.

Es wird deutlich, dass der Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen aufgrund der Vorhabenplanung nicht nur bauordnungsrechtlich, sondern auch funktional mit dem bestehenden Stellplatzkontingent abgedeckt werden kann.

Die geplanten Fahrradabstellanlagen sind zum größten Teil im Untergeschoss der Vorhabenplanung unterhalb des Baufeldes 2 vorgesehen. Weitere Fahrradabstellanlagen sind im Untergeschoss des Baufeldes 3 zu finden. Oberirdisch kann jedoch nur eine kleine Anzahl an Abstellanlagen realisiert werden, was auf die hohe Bebauungsdichte zurückzuführen ist. Für Fahrräder ist eine Zufahrt zur Tiefgarage an der Wandsbeker Königstraße geplant. Insgesamt werden rund 650 Fahrradstellplätze im Plangebiet geschaffen. Ein Teil dieser Fahrradstell-

plätze wird im Freiraum rund um die Baukörper ebenerdig verortet, um den bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu entsprechen. Durch eine entsprechende Bemessung der Stellplätze sowie insbesondere die geplante Separierung von motorisierten Verkehren durch die Unterbringung im Untergeschoss kann eine deutliche Qualitätssteigerung erreicht werden. Die Fahrradgarage soll über eine Rampe sowie einen Aufzug, der auch für Lastenräder nutzbar ist, erreicht werden. Die Trennung vom Kfz-Verkehr trägt dabei zu einer deutlichen Qualitätssteigerung für die Radfahrenden bei. Weiterhin wurden auch der Schutz von Diebstahl und Vandalismus, die Minimierung von Witterungseinflüssen sowie ein unkompliziertes Abstellen aller Fahrradtypen bei der Planung berücksichtigt.

Ergänzend können durch weitere Mobilitätsmaßnahmen (Sharing, Kommunikation, Betrieb) Anreize geschaffen werden, die Verkehrsmittel des Umweltverbundes zu nutzen und im Sinne der angestrebten Mobilitätswende proaktiv die Nutzung nachhaltiger Mobilität zu fördern. Zur Erfüllung des Stellplatznachweises sind diese jedoch nicht erforderlich und vielmehr als ergänzende, optionale Angebote zu verstehen. Die weiterführenden Mobilitätsmaßnahmen sind dem Mobilitätskonzept zu entnehmen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im wirksamen Bebauungsplan Wandsbek 22 von 1969 ist im südöstlichen Bereich des aktuellen Plangeltungsbereichs eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche festgesetzt, die den Schünemannstieg mit dem heutigen Flurstück 2629 verbindet. Dies begründet sich unter anderem dadurch, dass die publikumswirksamen Nutzungen am Wandsbeker Markt nicht durch Erschließungsverkehre gestört werden sollen. Die Regelung steht im Zusammenhang mit der Festsetzung in diesem wirksamen Nachbarbaugebiet, dass Gehwegüberfahrten auf die Wandsbeker Marktstraße nicht zulässig sind. Folglich ist die bestehende rückseitige Erschließung über den Schünemannstieg die einzig genehmigungsfähige Situation für diese Bestandsnutzung. Dies soll weiterhin gewährleistet bleiben. Der Eigentümer des Flurstücks 2629 kann somit diesen Weg nutzen, der vom Eigentümer des Grundstücks 2513 angelegt und unterhalten wird. Es erfolgt die zeichnerische Festsetzung des Geh- und Fahrrechts ergänzt um folgende textliche Festsetzung:

„Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche auf dem Flurstück 2513 in der Gemarkung Wandsbek ist zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 2629 in der Gemarkung Wandsbek zu belasten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.“ (vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung)

Es ist weiterhin die städtebauliche Zielsetzung, die Erschließung des betreffenden Flurstücks rückseitig über den Schünemannstieg zu organisieren. Das öffentliche Interesse der Freihaltung der stark Fußverkehrs-orientierten Schauseite an der Wandsbeker Marktstraße von Erschließungsverkehren überwiegt das private Interesse der Freihaltung des Vorhabengebietes von Restriktionen hinsichtlich der Bebaubarkeit. Das Geh- und Fahrrecht ist auf privatrechtlicher Ebene zu konkretisieren. Neben der Anlage und Unterhaltung eines solchen Weges verpflichtet die Festsetzung dazu, den Weg als zugänglichen Weg dem Kreis der Begünstigten zur Verfügung zu stellen.

Das denkmalgeschützte Kopfgebäude des ehemaligen Kaufhauses ragt über die nördliche Bebauungsflucht an der Wandsbeker Marktstraße nach Süden hinaus. Das Bestandsgebäude überkragt bestehende Straßennebenflächen, sodass der Fußverkehr unterhalb einer Arkade über das private Grundstück verläuft. Dieser Umstand wird bereits im wirksamen Bebauungs-

plan Wandsbek 22 von 1969 durch die zeichnerische Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechtes gewürdigt. Sowohl die Durchlässigkeit für den öffentlichen Fußverkehr als auch die Organisation der Leitungen sollte in diesem Bereich ermöglicht werden. Der Fußverkehr auf Ebene des Erdgeschosses soll weiterhin ermöglicht werden, da der Straßenraum der Wandsbeker Marktstraße aufgrund der Vielzahl an verkehrlichen Anforderungen keine abweichende Organisation zulässt und hierüber auch die Zugänglichkeit in das Gebäude und eine hohe Frequentierung der Nutzungen erreicht werden kann. Der Bebauungsplan trifft zur Konkretisierung des zeichnerische festgesetzten Arkadengehrechts folgende Festsetzung:

„Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 2513 umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen auf Höhe des anschließenden öffentlichen Gehweges als allgemein zugänglicher Fußweg zur Verfügung gestellt und unterhalten werden. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Leitungsträger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.“ (vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung)

Im Bereich des Schünemannstiegs soll weiterhin eine anforderungsgerechte und somit barrierefreie Erschließung im Plangebiet sichergestellt werden, wofür die erforderliche Breite des Gehweges entlang des Baufeldes 2 planungsrechtlich durch Festsetzungen zu sichern ist. Daher wird in Ergänzung zum Gehweg im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein lineares Gehrecht festgesetzt. Dieses wird innerhalb des Baufeldes und somit im Bereich der zurückspringenden Erdgeschosszone als „Auskragung mit Gehrecht“ festgesetzt. In der Verordnung wird ergänzend zur Planzeichnung folgende Festsetzung getroffen:

„Die festgesetzten Gehrechte auf dem Flurstück 2513 umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen auf Höhe des anschließenden öffentlichen Gehweges als allgemein zugänglicher Fußweg zur Verfügung gestellt und unterhalten werden.“ (vgl. § 2 Nummer 7 der Verordnung)

5.5 Schmutz- und Oberflächenentwässerung

Schmutzwasser:

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird innerhalb der Gebäude zusammengeführt und kann daraufhin ohne Einleitmengenbegrenzung an die vorhandenen Schmutzwasseranschlüsse den öffentlichen Mischwassersielen in der Wandsbeker Königstraße, im Schünemannstieg und in der Straße Quarree zugeführt werden.

Oberflächenwasser:

Das im Vorhabengebiet anfallende Oberflächenwasser wird über ein Rohrnetz entwässert, welches an das öffentliche Siel in der Wandsbeker Königstraße angeschlossen wird. Es besteht eine Einleitmengenbegrenzung für das Plangebiet von 16 l/s. Innerhalb der Flächen der Baufelder 1 und 2 wird eine Einleitmengenbegrenzung von 13 l/s und innerhalb des nördlichen Teilbereichs des Baufeldes 3 eine Einleitmengenbegrenzung von 3 l/s vorgesehen. Die für die Grundstücke vorliegende Einleitmengenbegrenzung von insgesamt 16 l/s wird damit eingehalten. Im Bereich der geplanten Innenhöfe der Baufelder 1 und 2 ist jeweils ein zweites Rohrnetz für die Notentwässerung erforderlich.

Aufgrund der Zulässigkeit einer ausschließlich gedrosselten Einleitung sowie mangels Versickerungsmöglichkeit in großen Teilen des Plangebietes, konzentriert sich das Entwässerungskonzept auf den weitestgehenden Rückhalt des Niederschlagswassers im Plangebiet (siehe Kapitel 5.8.2). Daher werden Retentionsgründächer zur Rückhaltung festgesetzt:

„Die Dächer der obersten Geschosse sind mit Ausnahme der mit „(H)“ bezeichneten Bereiche als Retentionsgründächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszuführen. (...)“ (vgl. § 2 Nummer 17 Satz 1 der Verordnung)

Die Entwässerung der oberen Dachflächen im Vorhabengebiet erfolgt über Retentionsabläufe. Über den Normalregen hinaus wird ebenfalls das Jahrhundertereignis auf den Dächern im gesamten Vorhabengebiet zurückgehalten. Eine Notentwässerung erfolgt über Schlitze in der Attika. Das bestehende Satteldach im Bereich des Baufeldes 1 wird über außen liegende Rinnen entwässert. Da das Niederschlagswasser dieses Schrägdaches nicht zurückgehalten werden kann, wird das Regenwasser in das im Untergeschoss befindliche Rückhaltebecken geführt.

Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Innenhoffläche in Baufeld 2 wird in Retentionsboxen zurückgehalten, die sich auf der Rohdecke des Innenhofs befinden. Dies stellt auch eine Maßnahme zur Starkregenvorsorge dar. Die Notentwässerung der Innenhofflächen wird über ein zweites Rohrnetz frei nach außen abgeführt.

Das anfallende und gedrosselte Regenwasser wird über ein Rohrnetz mit freiem Gefälle entwässert und an das öffentliche Mischwassersiel angeschlossen. Das Regenwasser, das nicht gedrosselt werden kann, wird zu zwei Rückhaltebecken in den Baufeldern 2 und 3 geführt und für die Bewässerung von Grünflächen genutzt. Damit wird den Anforderungen einer RISA-konformen (RegenInfraStrukturAnpassung) Ausführung entsprochen. Für die Bewässerung der Grünflächen ist ein zusätzliches Volumen im Rückhaltebecken berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung aller befestigten Flächen des Planungsgebietes ist eine Vorreinigung des Wassers vor Einleitung in das öffentliche Siel nicht erforderlich. Lediglich das fetthaltige Abwasser aus der in Baufeld 2 befindlichen Markthalle wird über Fettabscheider mit anschließender Doppelpumpenanlage aufbereitet. Das anfallende Schmutzwasser wird in den Gebäuden zusammengeführt und über die vorhandenen Schmutzwasseranschlüsse dem öffentlichen Mischwassersiel zugeführt, wobei keine Einleitbegrenzung vorgegeben ist.

Mit den dargelegten Maßnahmen zur Bewirtschaftung entstehenden Schmutzwassers sowie anfallender Niederschläge kann die technische Erschließung als gesichert angesehen werden. Das Entwässerungskonzept ermöglicht eine schadlose Entwässerung der Oberflächen innerhalb des Plangebietes. Eine Sicherung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt über den Durchführungsvertrag.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet Nutzerinnen und Nutzer ansiedeln, die ein Interesse daran haben, Außenwerbung zu betreiben. Dies geschieht – sofern keine Regelungen getroffen werden – häufig in Form von großformatigen und weithin sichtbaren Schildern. Um gestalterischen Fehlentwicklungen vorzubeugen, die sich auf das Plangebiet selbst sowie dessen Umgebung auswirken, werden Beschränkungen zur Gestaltung von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es soll der Charakter eines von Städtebau bzw. Architektur geprägten urbanen Quartiers erzeugt werden, welches nicht von ablenkenden Werbeanlagen geprägt wird. Der Bebauungsplan setzt daher fest:

„Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoss sowie im Vorhabengebiet Süd am Sockelgeschoss zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.“
(vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung)

Die getroffene Regelung verhindert eine übermäßige Prägung des optischen Erscheinungsbildes des Plangebiets durch Werbeanlagen. Sie dient auch dem Schutz der jeweiligen Mieterinnen sowie der Eigentümer angrenzender Grundstücke vor verunstaltenden baulichen Werbeanlagen in der Nachbarschaft. Sichergestellt wird, dass die Werbeanlagen auf den Gebäudekomplex bzw. dessen Fassadenbild und angrenzenden Straßenräume keine optisch und funktional beeinträchtigende Wirkung entfalten. Das berechtigte Eigeninteresse von im Plangebiet befindlichen Betrieben an einer angemessenen Werbung wird durch die Festsetzung nicht eingeschränkt, da auch durch die ermöglichten Werbeanlagen der damit verfolgte Zweck erfüllt werden kann.

Weiterhin wird eine charakteristische Materialität der neuen Bebauung und damit eine Ortsbezogenheit des Gesamtvorhabens angestrebt. Dementsprechend sollen die straßenseitigen Außenwände der Gebäude in rotem, orange-rotem oder rotbraunem Ziegel- oder Verblendmauerwerk ausgeführt werden. Durch die Möglichkeit der Verwendung anderer Materialien in untergeordnetem Umfang bleiben ausreichend Spielräume für eine moderne Gestaltung erhalten. Zu den Innenhöfen gerichtete Fassaden werden von der Festsetzung ausgenommen, weil sich gestalterisch weniger wirksam sind. So soll zum Beispiel in den Innenhofbereichen aus Gründen der besseren Belichtung auch eine helle Gestaltung der Fassaden möglich sein, wobei auch den Seitenwänden der Durchgänge ein besonderer Gestaltungsanspruch zukommt. Weiterhin werden die Außenwände der Gebäude in dem mit „(A)“ gekennzeichneten Bereich von der gestalterischen Festsetzung ausgenommen. Hintergrund ist, dass im Bereich des Baufeldes 1 in Richtung der Wandsbeker Markstraße die historische Tuffsteinfassade erhalten werden soll. Weiterhin erhalten die erforderlichen Brandwände eine Wärmedämmung sowie Putz. Um diese Ansprüche an das äußere Erscheinungsbild zu sichern wird Folgendes festgesetzt:

„Im Vorhabengebiet sind die Außenwände der Gebäude, mit Ausnahme der zum Innenhof gerichteten Fassaden und der Fassaden im Bereich „(A)“, sowie Seitenwände von Durchgängen in rotem, orange-rotem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk oder Verblendmauerwerk auszuführen. Andere Materialien können in untergeordnetem Umfang zugelassen werden.“ (vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung)

5.7 Technischer Umweltschutz

5.7.1 Lärm

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm ein. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden, das

- die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch die bestehenden Verkehrswege (Straße),
- die vorhabenbezogene Verkehrslärmsteigerung in der Nachbarschaft (Reflexionen durch den geplanten Baukörper) und
- die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch die bestehenden Gewerbenutzungen in der Nachbarschaft

- die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch die geplanten Gewerbenutzungen im Plangebiet

ermittelt und bewertet.

Nach § 1 Absatz 6 Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zudem ist nach § 50 BImSchG die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die o.g. Planungsgrundsätze können in der Abwägung zugunsten anderer Belange überwunden werden, soweit sie gerechtfertigt sind, denn nach § 1 Absatz 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass für städtebauliche Planungen (Bebauungspläne) keine rechtsverbindlichen absoluten Grenzen für Lärmimmissionen bestehen. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich auf Grundlage einer Einzelfallbetrachtung nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes (gemäß §§ 1 Absatz 6 und Absatz 7 BauGB) sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten (gemäß § 9 BauGB). Die Bauleitplanung hat demnach die Aufgabe, unterschiedliche Interessen im Sinne unterschiedlicher Bodennutzungen im Wege der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu führen. Grenzen bestehen lediglich bei der Überschreitung anderer rechtlicher Regelungen (z. B., wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist). Ansonsten sind vom Grundsatz her alle Belange - auch die des Immissionsschutzes - als gleichgewichtig zu betrachten.

Verkehrslärmbelastung im Plangebiet

Zur Beurteilung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die Vorgaben des „Hamburger Leitfadens – Lärm in der Bauleitplanung 2010“ herangezogen. Nach Quellen der Lärmwirkungsforschung kann davon ausgegangen werden, dass Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oberhalb von 65 dB(A) (Mittelungspegel, tags) mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken. Oberhalb der Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen, Schlaf- und Kinderzimmern ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffassung erreicht.

In der 16. BImSchV sind die schalltechnischen Immissionsgrenzwerte je Gebietsausweisung getrennt für den Tageszeitraum bzw. den Nachtzeitraum angegeben. Die Beurteilungszeiträume umfassen die 16 Stunden zwischen 6 und 22 Uhr tags sowie die 8 Stunden von 22 bis 6 Uhr nachts. Der vorliegenden geplanten Ausweisung zweier Vorhabengebiete sind keine Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV zugeordnet, weshalb die Grenzwerte für Urbane Gebiete aufgrund einer vergleichbaren Funktionsmischung herangezogen werden. Im Tageszeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) beträgt dieser 64 dB(A) tags. Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) beträgt der Grenzwert 54 dB(A).

Bei der Berechnung des Verkehrslärms wurden die Wandsbeker Marktstraße, die Wandsbeker Königstraße, die Straße Quarree und der Schünemannstieg als maßgeblich berücksichtigt. Die Verkehrsstärken der zu untersuchenden Straßenabschnitte wurden der verkehrstechnischen Stellungnahme entnommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung der

Verkehrsmengen zur sicheren Seite erfolgt ist und somit die verkehrsinduzierte Lärmbelastung voraussichtlich geringfügig überschätzt wird.

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Grenzwert von 64 dB(A) tagsüber mit einer Ausnahme an allen Fassadenseiten des Vorhabens eingehalten wird. Lediglich an der Fassade zur Wandsbeker Marktstraße des Baufeldes 1 wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung durch Verkehrslärm von bis zu 71 dB(A) überschritten.

Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert für Urbane Gebiete von 54 dB(A) ebenfalls in fast allen Bereichen des Plangebietes eingehalten. Allerdings wird auch nachts die Schwelle der Gesundheitsgefährdung an der Fassade zur Wandsbeker Marktstraße (Baufeld 1) mit Beurteilungspegeln von bis zu 64 dB(A) überschritten. Für das dort befindliche Bestandsgebäude und seine geplante Umnutzung von reinem Einzelhandel zu einer Mischnutzung aus Einzelhandel und Verwaltung sind daher geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Aufgrund der angenommenen Verkehrsmengen und deren Ermittlung die verkehrsinduzierte Lärmbelastung voraussichtlich geringfügig überschätzt, können die geringen Erhöhungen hingenommen werden.

Das betroffene Gebäude ist ein Bestandsgebäude und steht mit seiner deutlich in Richtung der Fahrbahnachse der Wandsbeker Marktstraße aus der Häuserflucht hervortretenden Fassade unter Denkmalschutz, weshalb einige hypothetische Schallschutzmaßnahmen nicht umsetzbar sind. Das umfasst auch aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. eine Schallschutzwand oder Geschwindigkeitsreduzierungen im Straßenverkehr.

Folglich muss eine Auflösung des prognostizierten Schallkonfliktes über passive Maßnahmen gelöst werden. Prioritär wäre eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung zu erwägen. Diese erscheint im vorliegenden Fall aus den bereits angeführten Gründen der denkmalgeschützten Fassade nur begrenzt möglich, da sowohl die für z. B. die Belichtung erforderlichen Fensterlagen und -größen im Fassadenbereich festgelegt sind und erhalten werden sollen sowie ebenfalls zwei unmittelbar hinter der Fassade liegende Erschließungskerne geschützt und beizubehalten sind, die damit Zwangspunkte für die Grundrissgestaltung darstellen.

Aus diesem Grund kommt ergänzend eine geeignete Schalldämmung der Fassaden/Fenster entsprechend der Vorgaben des „Hamburger Leitfadens – Lärm in der Bauleitplanung 2010“ in Verbindung mit der DIN 4109 und unter Berücksichtigung der Gestaltung dieser aufgrund des Denkmalschutzes in Betracht. Der Bebauungsplan setzt hierzu bereits fest, dass eine Wohnnutzung in diesem Bereich unzulässig ist (siehe Kapitel 5.2). Hierdurch wird sichergestellt, dass eine äußerst schutzbedürftige Nutzung wie die Wohnnutzung innerhalb dieses Gebäudeteils an der Wandsbeker Marktstraße unzulässig ist, für die ein ausreichender Schallschutz mit diesen Mitteln nicht herstellbar ist. Auf diese Weise bleiben gesunde Wohnverhältnisse im Quartier gewahrt. Ergänzend ist jedoch auch die Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse bezogen auf die weiteren zulässigen z. B. gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich zu betrachten. Der Bebauungsplan Wandsbek 85 setzt hierzu unter Berücksichtigung der abgewogenen, möglichen Maßnahmen folgendes fest:

„In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Vorhabengebietes „Süd“ sind gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Gebäudeseite in Richtung Norden zuzuordnen. Soweit die Anordnung an der vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an den Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern des Gebäudes durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.“ (vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung)

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB sind ebenfalls die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gewerblich genutzte Aufenthaltsräume besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein geringeres Schutzbedürfnis. Entsprechend lässt das Arbeitsschutzrecht (Lärm- und Vibrations-Arbeitsschutzverordnung, Arbeitsstättenverordnung) abhängig von der täglichen Nutzungsdauer der Räume und je nach zu verrichtender Tätigkeit ungleich höhere Pegel zu, als sie für Wohnungen als angemessen angesehen werden. Zum Schutz der gesunden Arbeitsverhältnisse sind die Aufenthaltsräume bzw. Pausen- und Ruheräume zunächst der lärmabgewandten Seite zuzuordnen. Daneben beinhaltet es aber auch die Verpflichtung, Schutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik zu treffen, um generell den Schalldruckpegel in Arbeitsräumen so weit wie möglich zu verringern. Damit stellen die Arbeitsverhältnisse einen Abwägungsbelang dar, der mit den vorgenannten Maßnahmen abgewogen und ausreichend berücksichtigt ist.

Verkehrslärmbelastung in der Umgebung

Der maßgebliche Zusatzverkehr, der durch das Planvorhaben ausgelöst wird, verläuft über die Wandsbeker Marktstraße, die Wandsbeker Königstraße, die Straße Quarree und den Schünnemannstieg. In der Nachbarschaft verläuft dieser entlang des Mühlenstiegs, des Brauhausstiegs, der Klappstraße sowie westlich der Wandsbeker Königstraße. In diesen Straßenzügen befinden sich zum Teil Gewerbegebiete, Mischgebiete, aber auch Allgemeine Wohngebiete. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden für die Abwägung der planinduzierten Pegelsteigerungen in der Nachbarschaft des Plangebiets orientierend zur Ermittlung von Schallschutzansprüchen beim Bau oder bei wesentlichen Veränderungen von Straßen und Schienenwegen herangezogen. Die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete liegen bei 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. In Kerngebieten liegen diese Werte wie bei Urbanen Gebieten bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts, während in Allgemeinen Wohngebieten Grenzen von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts einzuhalten sind. Die Schwelle, ab der eine Gesundheitsgefährdung nicht auszuschließen ist, hat das Bundesverwaltungsgericht bei einem Dauerlärmpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts für das Wohnen angenommen. Die Beurteilung der planbedingten Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Abwägungsbelang. Bei der Bewertung kommt es entscheidend auf die Erheblichkeit des Lärmzuwachses an. Demnach ist ein Lärmzuwachs von 3 dB als erheblich anzusehen.

In der Nachbarschaft entlang des Mühlenstiegs, des Brauhausstiegs, der Klappstraße sowie westlich der Wandsbeker Königstraße werden die jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Der zusätzliche Verkehr, der durch das Planvorhaben ausgelöst wird, hat an diesen Stellen keinerlei maßgebende negative Auswirkungen bezogen auf die Lärmbelastung zur Folge.

Entlang der Straße Quarree, östlich der Wandsbeker Königstraße sowie entlang der Wandsbeker Marktstraße übersteigt der durch den Mehrverkehr ausgelöste Beurteilungspegel hingegen die dort geltenden Immissionsgrenzwerte maximal 0,9 dB am Tag und 0,8 dB nachts. An der Wandsbeker Marktstraße wird zudem – sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall - die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten. Die Beurteilungspegel liegen hier bei 71 dB(A) tagsüber und bei 64 dB(A) nachts. Die Zunahme durch den Mehrverkehr liegt am Tag und in der Nacht bei maximal 0,1 dB.

Pegelunterschiede von bis zu 0,4 dB(A) können gutachterlich als irrelevant angesehen werden. Es sind hierbei verfahrensimmanente Toleranzen wie Prognoseungenauigkeiten z.B. durch Rundungen oder unterschiedlich verlaufende Iterationsprozesse im Bereich von bis zu 0,5 dB möglich. In diesem Bereich der Pegelerhöhung ist der gerichtlich geforderte eindeutige Ursachenzusammenhang zum planinduzierten Mehrverkehr somit nicht gegeben. Zwar hat sich rechnerisch eine Pegelerhöhung ergeben, jedoch wirkt hierbei ebenfalls die bereits existierende Lärmvorbelastung mit ein, die zum Teil bereits ohne das Planvorhaben den Grad der rechtlich anerkannten Gesundheitsgefährdung erreicht hat. Es ist daher davon auszugehen, dass an den Wohngebäuden entlang der Wandsbeker Marktstraße hinreichender passiver Schallschutz besteht. An den Wohngebäuden entlang der Wandsbeker Marktstraße erscheint es deshalb als gerechtfertigt, die rechnerische Erhöhung des Lärmpegels um nicht mehr als 0,1 dB Tag und in der Nacht als zumutbar zu werten.

Auch die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte an der Straße Quarree, östlich der Wandsbeker Königstraße sowie entlang der Wandsbeker Marktstraße werden als zumutbar bewertet, da es zwar zur Überschreitung jeweils geltender Immissionsgrenzwerte kommt, diese jedoch geringfügig (< 1 dB) unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle ausfällt und eine deutliche Unterschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung gewahrt bleibt.

Gewerbelärmbelastung im Plangebiet und unmittelbarer Umgebung

Zur Beurteilung der gewerblich bedingten Geräuscheinwirkungen wurde die „Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)“ herangezogen. Es wurden zum einen die geplanten Gewerbenutzungen im Plangebiet und zum anderen die bereits vorhandenen, unmittelbar benachbarten gewerblichen Nutzungen des Wandsbeker Quarrees und des Wochenmarktes untersucht und beurteilt. Die TA Lärm gibt für Urbane Gebiete Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an. Für Kern- und Mischgebiete gelten 60 dB(A) tag und 45 dB(A) nachts, während in Allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags und 40 dB(A) die Richtwerte bilden.

Im Tageszeitraum werden die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete im Bereich des Baufeldes 3 von 63 dB(A) mit Beurteilungspegeln zwischen 34 und 56 dB(A) sicher eingehalten. Im Baufeld 2 werden diese Werte ebenfalls größtenteils eingehalten, lediglich aufgrund der offenen Anlieferungszone des Quarree Einkaufszentrums im Schünemannstiege kommt es zu Überschreitungen von bis zu 5 dB an der Ostfassade der Vorhabenplanung. Maßgeblich für die Überschreitungen ist die geöffnete Anlieferungszone des Wandsbeker Quarrees.

An der Bestandsbebauung südlich des Planvorhabens bzw. der geplanten Anlieferung des Markt-Quartiers liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 53 dB(A) am Tag aus den Geräuschemissionen des geplanten Quartiers Wandsbek Markt. Der Immissionsrichtwert für Kerngebiete von 60 dB(A) am Tag wird somit um mindestens 6 dB unterschritten. Die Immissionsorte liegen somit nicht im Einwirkungsbereich der gewerblichen (Zusatz-)Belastung aus der Neuplanung. Auswirkungen der gewerblichen Lärmzusatzbelastung durch das Planvorhaben sind in der Nachbarschaft damit nicht zu erwarten.

Im Baufeld 3 werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete von 45 dB(A) auch im Nachtzeitraum eingehalten. Am Schünemannstiege entlang der Ostfassade des Baufeldes 2 werden die Immissionsrichtwerte hingegen teilweise überschritten. Der Beurteilungspegel liegt hier nachts bei bis zu 58 dB(A), was insbesondere auf die nächtliche Anlieferung

des Quarrees, sein offenes Anlieferungstor sowie auf die Lkw-Fahrten zurückzuführen ist. An den restlichen Immissionsorten im Plangebiet werden die Richtwerte eingehalten.

An der Bestandsbebauung südlich des Planvorhabens bzw. der geplanten Anlieferung des Markt-Quartiers errechnen sich aus der Zusatzbelastung Beurteilungspegel von bis zu 39 dB(A) nachts. Das Irrelevanzkriterium für Kerngebiete von $45-6 = 39$ dB(A) nachts wird somit eingehalten.

Die TA Lärm besagt, dass in den im Plangebiet und näherer Umgebung vorgefundenen Gebietstypen der Beurteilungspegel bei seltenen Ereignissen 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts betragen dürfen. Diese Werte dürfen bei einzelnen kurzzeitigen Geräuschspitzen um nicht mehr als 20 dB(A) am Tag und 10 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Durch den Gewerbelärm im Plangebiet und seiner Umgebung kommt es sowohl am Tag als auch in der Nacht zu kurzzeitigen Geräuschspitzenpegeln. Im Tageszeitraum wird der Spitzenpegel von bis zu 84 dB(A) entsprechend der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten. Im Nachtzeitraum hingegen wird der Spitzenpegel bei bis zu 74 dB(A) entlang des Schünemannstiegs aufgrund der Anlieferungszone überschritten. Dabei sind Entlüftungsgeräusche der Betriebsbremsen eines Lkw mit einem Spitzenpegel von 104 dB(A) maßgeblich. An den übrigen Immissionsorten wird das Spitzenpegelkriterium dagegen eingehalten.

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Schünemannstieg sind an dieser Stelle Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen. Eine grundsätzlich naheliegende Lösung wäre eine Schließung des Tores zur Anlieferungszone des benachbarten Quarrees während der Be- und Entladung. Dies übersteigt jedoch die Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans. Ebenso kann die derzeit gegebene Beeinflussbarkeit durch die Verfügung der Vorhabenträgerin über diese Gebäude und deren Nutzung nicht dauerhaft unterstellt werden. Daher sollten in erster Linie die Schlafzimmer und Aufenthaltsräume im Schünemannstieg an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Abweichend von den Inhalten der TA Lärm, die nicht zwischen Wohn- und Schlafräumen unterscheidet, wird im Rahmen der Festsetzungen eine derartige Differenzierung aufgegriffen, die aus den divergierenden einzuhaltenden Lärmwerten für den Tag- und Nachtzeitraum resultiert. Hierdurch sollen auch im Detail nur jene Nutzungen geschützt werden, die gemäß Vorhabenplanung tatsächlich vorzufinden sind. So können auch nicht erforderliche, baulich jedoch aufwändige Maßnahmen vermieden werden. Weiterhin werden entlang des Schünemannstiegs neben Wohnungen auch Büronutzungen vorgesehen, für die ebenfalls die Tag-Immissionsrichtwerte überschritten werden. Auch hier werden daher Schallschutzmaßnahmen getroffen. Der Bebauungsplan trifft für einen ausreichenden Schallschutz im Bereich des Schünemannstiegs daher folgende Festsetzungen:

Entlang der mit „(D)“ bezeichneten Fassade sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung)

„Entlang der mit „(E)“ bezeichneten Fassade sind Schlaf- und Wohnräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.“ (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung)

„Entlang der mit „(F)“ bezeichneten Fassaden sind Fenster von gewerblichen Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen.“ (vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung)

Ergänzend sind weitere bauliche Maßnahmen erforderlich, um schalltechnischen Konflikten vorzubeugen, die mit Planumsetzung auftreten könnten. Diese gehen in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich seiner Anlagen ein und werden über diesen verbindlich gesichert.

- Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung für die Heizzentrale sind auf dem Dach des südöstlichen Baukörpers im Baufeld 2 mit GH 40,5 zulässig. Diese Fläche ist mit einer mindestens 4 m hohen Lärmschutzwand einzuhausen.
- Die energetische Summe der Schallleistungspegel aus den jeweiligen Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dürfen die Werte gemäß der Tabelle 10 (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wandsbek 85, S.18) nicht überschreiten.
- Die Anlieferung sowie die Be- und Entladung dürfen ausschließlich von 06:00 – 22:00 Uhr betrieben werden.

Durch die aufgezeigte Kombination aus Maßnahmen und deren verbindlicher Sicherung über Festsetzungen und vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gesamten Plangebiet gewährleistet werden.

5.7.2 Verschattung

Die mit der Vorhabenplanung beabsichtigte städtebauliche Dichte kann Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung und damit auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse haben. Daher wurde ein Verschattungsgutachten erstellt, welches sowohl die Eigenverschattung der Entwurfsgebäude als auch die Fremdverschattung bzw. Besonnungssituation der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung im Zuge der Planrealisierung untersucht. Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass bei Einhaltung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO und der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen in der Regel gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z.B. Sozialabstand, Freiraumversorgung, Belichtung, Belüftung, Besonnung) gewahrt sind. Dennoch kann eine deutliche Verschattung auch bei Einhaltung der Abstandsflächen vorliegen bzw. führt umgekehrt auch eine Unterschreitung der Abstandsflächen nicht in jedem Fall zu einer übermäßigen Verschattung. Im Rahmen der Bauleitplanung beurteilt sich die Rechtmäßigkeit der planerischen Lösung nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit.

Im vorliegenden Gutachten wird die DIN EN 17037 zum Nachweis der gesunden Wohnverhältnisse hinsichtlich der natürlichen Besonnung angewendet. Die Mindestvoraussetzung für eine ausreichende Tageslichtversorgung im Innenraum als Nachweis für eine noch ausreichende Besonnung liegt bei einer Dauer der möglichen Besonnung von 1,5 Stunden zwischen dem 1. Februar und dem 21. März. Die DIN EN 17037 formuliert zudem konkrete Vorgaben hinsichtlich des Nachweisortes der Besonnung sowie erforderliche Höhenwinkel der Sonne. Schließlich wird die ermittelte Besonnungsdauer folgenden Empfehlungsniveaus zugeordnet: Ein geringes Niveau liegt bei einer Mindestdauer der möglichen Besonnung von 1,5 Stunden vor, eine mittlere bei 3 sowie eine hohe bei 4 Stunden. Gemäß der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) sollen in Hamburg als Mindestbesonnungsdauer 90 Minuten zur Tag- und Nachtgleiche angestrebt werden.

Ob zusätzliche Verschattungswirkungen für die Umgebung in der Abwägung als erheblich einzustufen sind, hängt neben der tatsächlich erreichten Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche maßgeblich auch von den relativen Veränderungen der Besonnungszeiten im sonnenarmen Winterhalbjahr ab. Daher umfasst das Gutachten auch einen Vorher-Nachher-Vergleich

für die Umgebungsbebauung der Besonnungszeiten im Winterhalbjahr. Alle Bewertungen beziehen sich dabei auf die Verschattungswirkung der Bestands- und Entwurfssituation.

Für Arbeitsräume werden in den DIN EN 17037 keine Empfehlungen zur Besonnung definiert. Trotzdem ist sie nach geltender Rechtsprechung auch bei rein gewerblicher Nutzung zur Erfüllung der gesunden Arbeitsverhältnisse erforderlich. Jedoch ist für die Arbeitsverhältnisse nicht nur eine natürliche Besonnung ausschlaggebend: Gemäß Anhang 3.4 Absatz 2 zu § 3 Absatz 1 der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179), zuletzt geändert am 27. März 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 109), sollen Arbeitsräume „möglichst ausreichend Tageslicht erhalten und (...) eine Sichtverbindung nach außen haben“. Gemäß ArbStättV wird bei einer Vielzahl von Arbeitsräumen auch der Betrieb ohne eine direkte Belichtung durch Tageslicht zugelassen. Eine direkte Besonnung von Arbeitsräumen ist somit nicht erforderlich. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen stellen hierbei die Voraussetzungen nach § 47 Absätze 2 und 3 HBauO dar, sodass Aufenthaltsräume ausreichend mit Tageslicht belichtet werden können und entsprechend große Fenster aufweisen müssen. Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen, sind ohne Fenster zulässig, wenn gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung auf andere Weise sichergestellt sind. Trotzdem wurde die natürliche Belichtungssituation für sämtliche geplante Nutzungen detailliert geprüft. Auch für minder-besonnte Wohnungen im Umfeld der Planung wurde die natürliche Belichtungssituation geprüft (Tageslichtquotient).

Eigenverschattung – Besonnung und Belichtung

Im Baufeld 1 wird für die geplanten Nutzungen im Bereich der Fenster in der denkmalgeschützten Fassade des Kopfgebäudes für alle Geschosslagen ab dem 1. Obergeschoss eine DIN-konforme Besonnung ermittelt. Hinsichtlich der Gewerberäume im Gebäude des ehemaligen Kaufhauses an der Wandsbeker Marktstraße 63-65 wurde festgestellt, dass die Versorgung der Innenräume im 1. bis 5. Obergeschoss mit Tageslicht über einen Innenhof sowie über nach Südosten ausgerichtete Fenster erfolgt. Aufgrund der Größe der Räume ist mit einem verringerten Anteil direkter Besonnung zu rechnen. Aufgrund des besonderen historischen Wertes und dem denkmalschutzrechtlichen Status des vorderen Gebäudeteils wird die festgestellte Besonnungs- und Belichtungssituation als vertretbar eingestuft. Gesunde Arbeitsverhältnisse können unter Berücksichtigung der Empfehlungen zur Raumhelligkeit hergestellt werden.

Die Prüfung der Besonnung in den Baufeldern 2 und 3 ergibt, dass von den rund 125 geplanten Wohnungen 12 Wohnungen (ca. 9,6 Prozent) nicht DIN-konform nach DIN EN 17037 besonnt werden können. Während im Baufeld 2 71 von 74 Wohnungen DIN-konform besonnt werden, stellen es im dritten Baufeld 42 von 51 Wohnungen dar. Hinsichtlich des Baufeldes 3 ist darauf hinzuweisen, dass bei einer Wohnung im Erdgeschoss des Baufeldes 3, die zunächst mit 89 Minuten nur knapp die DIN-konforme Besonnungsdauer verfehlte, durch Optimierungsmaßnahmen eine DIN-konforme Besonnung sichergestellt werden kann.

Formulierte Empfehlungen zur Planung, die die Besonnungs- und Belichtungssituation verbessern sollen, sind bereits in die vorliegende Planung eingeflossen. Dies betrifft z.B. Grundrissorientierungen der Wohnungen, vertikale Nutzungsgliederungen und Fensterbreiten oder auch das Abrücken sowie die Höhenreduzierung von technischen Dachaufbauten gegenüber der Hauptfassade. So trägt die Reduzierung der Dachaufbautenhöhen im Norden des Baufeldes 2 (siehe § 2 Nr. 3 VO) zur Optimierung der Tageslichtversorgung im Bereich des Baufeldes 3 bei. Zudem wurde die Empfehlung umgesetzt, Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss im Baufeld 3 als Maisonetten auszubilden. Zudem werden keine einseitig zum Innenhof

orientierten Wohnungen vorgesehen. An der Südostfassade des Baufeldes 3 werden Wintergärten geplant, die in Verbindung mit den jeweils anschließenden Wohnzimmern dazu führen, dass pro Wohnung ein zusätzlicher, gut besonnener und belichteter Raum entsteht. Daher werden die Wohnzimmer im 1. Obergeschoss angeordnet. Somit können von den 12 minderbesonnenen Wohnungen 7 durch Wintergärten bzw. Oberlicht kompensiert werden.

Die festgestellte Situation der Eigenverschattung ist für eine innerstädtische Lage mit hoher Dichte in Hamburg nicht ungewöhnlich. Eine weitere Verringerung dieser erscheint nicht möglich, beispielsweise aufgrund der Typologie der Blockrandbebauung mit einigen benachteiligten Bereichen.

Fremdverschattung – Besonnung und Belichtung

Hinsichtlich der Fremdverschattung wurden mehrere Bestandsgebäude untersucht. Die Gebäude in unmittelbarer Umgebung sind zudem teilweise von erheblicher Mehrverschattung betroffen, weshalb hier ergänzend die Innenräume besonders relevanter Bestandsgebäude nach Bauakten modelliert und hinsichtlich der Tageslichtversorgung/Raumhelligkeit untersucht wurden.

Die Fassade des Gebäudes Brauhausstieg 54 zur Wandsbeker Königstraße ist teilweise erheblich von Mehrverschattung betroffen. Entsprechend der Sonnenstrahlenanalysen werden die nördlichen Wohnungen dabei jedoch auch ohne Bebauung des Baufelds 2 zur Tag- und Nachtgleiche nicht DIN-konform besonnt. Um eine Besonnung von zumindest ca. einer Stunde zu erreichen, wäre ein erheblicher Eingriff in den Städtebau unter Reduzierung der Geschosshöhe erforderlich, was zu einer deutlichen Einschränkung des geplanten Wohnungsangebots führen würde. Die Tageslichtquotientenberechnung hat ebenfalls ergeben, dass das Wohngebäude Brauhausstieg 54 an der Nordostfassade bereits im Bestand eine teilweise geringe Versorgung mit Tageslicht hat. Bei Realisierung des Vorhabens kommt es bei den nördlicheren drei Wohnungen zu erheblicher Mehrverschattung sowie zu Abnahmen der Raumhelligkeit von ca. -28 bis -46% bei der angenommenen roten Ziegelfassade. Aufgrund der sich verringerten Raumhelligkeit wurden ergänzend auch die Aufenthaltsräume hinsichtlich der Tageslichtversorgung gemäß DIN 5034-1 untersucht. Die Anforderungen werden von den südlicheren Wohnungen erfüllt, jedoch genügen die nördlicheren Wohnungen den Anforderungen bei Realisierung des Vorhabens teilweise nicht. Zwar könnten durch die Verwendung heller Fassadenmaterialien die Anforderungen der DIN 5034 hinsichtlich der Tageslichtversorgung in den betroffenen Wohnungen für jeweils mindestens einen Wohnraum erfüllt werden. Allerdings steht diesem Ansatz die angestrebte Schaffung eines qualitativollen Ortsbildes entgegen, da für die Gestaltung der Außenwände ein rotes, orange-rotes oder rotbraunes Ziegel- bzw. Verblendmauerwerk vorgesehen ist.

In der Wandsbeker Königstraße 17 kommt es straßenseitig zur Tag- und Nachtgleiche sowie im Winterhalbjahr teilweise zu erheblichen Besonnungsabnahmen. Auch die Werte der DIN EN 17037 zur Tageslichtversorgung werden bei Realisierung des Vorhabens nicht mehr erreicht. Die Südwestfassade wird vermutlich zur Tag- und Nachtgleiche DIN-konform besonnt, insgesamt werden jedoch keine ausreichenden Helligkeitswerte erreicht.

Auch bei den Gebäuden Wandsbeker Königstraße 28 und 32 a-b kommt es zu einer Verschlechterung der Besonnungssituation. Die innenhofseitige Besonnung wird zukünftig zur

Tag- und Nachtgleiche sowie im Winterhalbjahr erheblich eingeschränkt. Sämtliche Wohnzimmer werden jedoch sowohl im Bestand als auch im Planfall DIN-konform besonnt. Auch im Winterhalbjahr kommt es nicht zu relevanten Abnahmen der Besonnungsdauer. In den Wohnräumen der Wandsbeker Königstraße 28 kommt es durch das Vorhaben zu Abnahmen dieser um bis zu 18 Prozent. Die Wohnräume der Wandsbeker Königstraße 32 werden im Vergleich dazu nur in einem geringeren Maß vom Vorhaben beeinflusst, sodass die Abnahme der Tageslichtversorgung nicht wahrnehmbar und somit unerheblich ist. Insgesamt sind die Wohnzimmer aller Wohnungen straßenseitig nach Südwesten ausgerichtet und daher in der Belichtung nicht vom Bauvorhaben beeinflusst. Maßnahmen, wie die Ausführung heller Innenhoffassaden des Baufelds 3 zur Erhöhung des Reflexionsgrades, würden keine wahrnehmbaren Unterschiede ausmachen.

Das Wohngebäude Quarree 2 wird an der Südwestfassade DIN-konform besonnt, jedoch kommt es über das Winterhalbjahr zu abwägungserheblichen Abnahmen der Besonnungszeit gegenüber der Bestandssituation. Der Bebauungsplan trägt der Empfehlung aus dem Verschattungsgutachten insoweit Rechnung, dass Dachaufbauten sowohl in der Höhe als auch Anordnung beschränkt werden.

Auch der potenzielle Neubau in der Wandsbeker Königstraße (B-Plan Wandsbek 75) ist erheblich von Mehrverschattung betroffen. Jedoch wird eine zusätzliche Besonnung über die Innenhofwestfassade möglich, sodass durchgesteckte Wohnungen ausreichend besonnt werden können.

Trotz der aus der Vorhabenplanung teilweise resultierenden Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung der Umgebung des Plangebiets wird an ihr festgehalten. Zu beachten ist, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen mehrheitlich eingehalten bzw. höchstens um wenige Zentimeter bezogen auf die Straßenmitte angrenzender Straßen überschritten werden. Dennoch werden wie oben dargestellt die Umstände der Einzelfälle bei der Beurteilung der Zumutbarkeit von Mehrverschattung und der Verringerung von Belichtung berücksichtigt. Im Ergebnis ist nicht von einer unzumutbaren Verschattung oder Beeinträchtigung der Raumhelligkeit auszugehen. Im Vergleich zur Bestandssituation kommt es städtebaulich zu keiner übermäßigen Erhöhung der baulichen Dichte, der Baumasse oder der Geschossigkeit. Maßnahmen und Eingriffe, die eine wesentlichen Verbesserung von Besonnung und Belichtung der umgebenden Bestandsgebäude bewirken würden, sind unter Würdigung der vorliegenden Planungsziele nicht möglich. So wäre eine Verbesserung der Besonnung nur durch eine erhebliche Reduzierung der Geschossanzahl und gleichzeitig der Anzahl an Wohneinheiten möglich. Auch auf die Verwendung heller Fassadenmaterialien wird zugunsten des Vorhabens und des Einfügens in das Ortsbild und den Charakter des Erscheinungsbildes des Stadtteils verzichtet. Zudem sind damit verbundene Verbesserungen in der Gesamtbetrachtung nicht wesentlich. Vor dem Hintergrund des geplanten Vorhabens und der damit einhergehenden Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum in Verbindung mit Flächen für Gewerbe, Einzelhandel sowie Verwaltung in verkehrlich und infrastrukturell gut erschlossener Lage einschließlich der gestalterischen Einbindung in das Umfeld werden die oben genannten Beeinträchtigungen hinsichtlich Besonnung und Belichtung aus vertretbar bewertet.

5.7.3 Luftschadstoffe

Mithilfe einer Luftschadstoffuntersuchung wurde die Einhaltung der mit der EU-Richtlinie 2024/2281 für 2030 umgesetzten Grenzwertverschärfung überprüft. Die Beurteilung der Luftschadstoffimmissionen durch den Straßenverkehr erfolgte auf Grundlage der 39. BImSchV sowie der EU-Richtlinie 2024/2281, mit der seit Ende 2020 deutlich geringere Grenzwerte u.a. für Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und NO₂ ab 2030 vorgesehen werden.

Die Konzentration des Feinstaub PM_{10} ist über den Fahrbahnen der Wandsbeker Marktstraße am höchsten, wobei hier Konzentrationen von bis zu $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ erreicht werden. An den zur Wandsbeker Marktstraße nächstgelegenen Gebäuden im Plangebiet sowie außerhalb des Plangebiets werden mittlere Konzentrationen von bis zu $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$ erreicht. Im Großteil des Untersuchungsgebiets (Plangebiet inkl. Umgebung) liegen die Jahresmittelwerte in der Größenordnung der Hintergrundbelastung. Somit wird der Grenzwert der EU-Richtlinie 2024/2881 für 2030 von $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für die jahresmittlere PM_{10} -Konzentration im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich unterschritten. Es ist daher davon auszugehen, dass die maximal zulässige Anzahl an Überschreitungen der bestehenden sowie der für 2030 avisierten Tagesgrenzwerte gemäß der EU-Richtlinie nicht überschritten wird. Folglich werden auch die bestehenden Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV eingehalten.

Auch die Konzentration des Feinstaubs $PM_{2,5}$ ist über den Fahrbahnen der Wandsbeker Marktstraße mit Konzentrationen von bis zu $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ am höchsten. An den zur Wandsbeker Marktstraße nächstgelegenen Gebäuden werden mittlere Konzentrationen von bis zu $9,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ erreicht. Im Kreuzungsbereich zur Wandsbeker Königstraße und südlich der Wandsbeker Marktstraße ergeben sich mittlere Konzentrationen von bis zu $9,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Im Großteil des Untersuchungsgebietes liegen die Jahresmittelwerte in der Größenordnung der Hintergrundbelastung. Der Grenzwert der EU-Richtlinie 2024/2881 für 2030 von $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für die jahresmittlere $PM_{2,5}$ -Konzentration wird im gesamten Untersuchungsgebiet außerhalb der Fahrbahn der Wandsbeker Marktstraße unterschritten. Die Überschreitungshäufigkeiten des Kurzzeitwerts lassen sich nicht unmittelbar aus den Modellberechnungen ableiten. Aufgrund der Unterschreitung des Jahresmittelwertes von $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ist jedoch davon auszugehen, dass die maximal zulässige Anzahl an Überschreitungen der bestehenden sowie der für 2030 avisierten Tagesgrenzwerte gemäß der EU-Richtlinie nicht überschritten wird. Folglich werden auch die bestehenden Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV eingehalten.

Schließlich ist auch die Konzentration von Stickstoffdioxid (NO_2) über den Fahrbahnen der Wandsbeker Marktstraße am höchsten, wobei Konzentrationen von bis zu $23 \mu\text{g}/\text{m}^3$ erreicht werden. An den nächstgelegenen Gebäuden werden mittlere Konzentrationen von bis zu $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$ erreicht. Im Großteil des Untersuchungsgebiets liegen die Jahresmittelwerte in der Größenordnung der Hintergrundbelastung. Der Grenzwert der EU-Richtlinie für 2030 von $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für die jahresmittlere NO_2 -Konzentration wird somit im Untersuchungsgebiet außerhalb der Fahrbahn der Wandsbeker Marktstraße eingehalten. Aufgrund der zu erwartenden Unterschreitung des Jahresmittelwertes ist davon auszugehen, dass die maximal zulässige Anzahl an Überschreitungen eingehalten wird. Somit werden auch die bestehenden Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV eingehalten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Luftschadstoffkonzentration über den Fahrbahnen der Wandsbeker Marktstraße am höchsten ist. An allen straßenzugewandten Fassaden im Untersuchungsgebiet werden die Grenzwerte der EU-Richtlinie 2024/2281 für 2030 eingehalten. Somit sind nach gutachterlicher Auffassung keine Schutzmaßnahmen gemäß „Hamburger Leitfaden – Luftschadstoffe in der Bauleitplanung“ notwendig.

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

wurde ermittelt, dass der Schwerverkehrsanteil der wesentliche Faktor für die Erhöhung der Emissionen mit dem HBEFA 5.1 ist. In Abhängigkeit vom Schwerverkehrsanteil auf der maßgeblichen Straße wurde ermittelt, inwieweit sich die verkehrsbedingte Zusatzbelastung prozentual verändert.

Im vorliegenden Fall beträgt die höchste Gesamtbelastung für PM_{2,5} 9,5 µg/m³ an Gebäuden in der Nachbarschaft. Bei einer angesetzten Hintergrundbelastung von 8,7 µg/m³ beträgt die verkehrsbedingte Zusatzbelastung daher 0,8 µg/m³. Die für die Luftschadstoffbelastung maßgebliche Straße ist die Wandsbeker Marktstraße. Der Anteil schwerer Nutzfahrzeuge am dortigen Verkehrsaufkommen beträgt bis zu 3,7 %. Gemäß dem vorgenommenen Vergleich der HBEFA-Versionen 4.2 und 5.1 ist in diesem Fall mit einer Emissionszunahme um 8,5 % zu rechnen. Bei Anwendung des neuen HBEFA würde sich daher eine Zusatzbelastung von 1,87 µg/m³ und damit eine Gesamtbelastung von 9,57 µg/m³ ergeben. Der ab 2030 für PM_{2,5} geltende Grenzwert von 10 µg/m³ wird weiterhin eingehalten.

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

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

5.7.4 Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Die Planung sowie Entwicklung des Vorhabens erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG).

Durch die Planaufstellung und Realisierung wird eine bereits genutzte Innenbereichsfläche einer neuen Nutzung zugeführt und dadurch den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen. Eine Neubeanspruchung von „Flächen auf der grünen Wiese“ kann somit vermieden werden.

Klimaschutzrelevante Auswirkungen während der Bauphase können von mit fossilen Kraftstoffen betriebenen Baumaschinen verursacht werden, welche unter anderem während des Verbrennungsprozesses Kohlendioxid (CO₂) emittieren. Hinzu kommen Emissionen durch Transporte von Baumaterialien zum Plangebiet und durch Abtransporte von Abriss- und Bodenmaterialien. Darüber hinaus werden in bzw. im Zusammenhang mit der Bauphase mittelbar Treibhausgasemissionen durch die Herstellung von Baumaterialien wie zum Beispiel Zement, Beton, Stahl, Glas oder Kunststoffen verursacht, da für den Herstellungsprozess der Materialien wiederum ein hoher Energieeinsatz erforderlich ist.

Im Rahmen der Vorhabenplanung soll bereits bestehende Bausubstanz teilweise erhalten, qualifiziert und umgenutzt werden soll. Neben dem Erhalt des denkmalgeschützten Kopfgebäudes des ehemaligen Kaufhauses im Baufeld 1 ist der Erhalt des Untergeschosses sowie des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses vorgesehen. Hierdurch kann sog. graue Energie eingespart und der Neubedarf an Baumaterialien gesenkt werden.

Im Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen werden Energiebedarfe für Heizung, Warmwasserversorgung, Beleuchtung und den Betrieb von technischen Anlagen benötigt sowie klimarelevante Emissionen verursacht, insbesondere Kohlenstoffdioxid (CO₂). Das Ausmaß der in der Betriebsphase verursachten Menge an CO₂ ist maßgeblich davon abhängig, welche Art der Energieerzeugung verwendet wird. In den Baufeldern 1 und 2 wird die Wärmeerzeugung für die Gebäudebeheizung durch einen Fernwärmeanschluss gedeckt. Die Wärme- und Kälteerzeugung für Raumlufteinrichtungen erfolgt mithilfe von Anlagen mit Luft/Wasser-Wärmepumpen. Auch die Kälteerzeugung zur Raumkühlung von Shops und Büros erfolgt mit Luft/Wasser-Wärmepumpen. In Baufeld 3 ist ebenfalls ein Fernwärmeanschluss zur Wärmeerzeugung für die Gebäudebeheizung geplant. Die Kälteerzeugung für Gewerbeeinheiten erfolgt mittels einer Kältemaschine. Für alle Baufelder ist eine dezentrale Warmwasserbereitung vorgesehen.

Heizung sowie Warmwasserversorgung wird im Plangebiet vorrausichtlich durch einen Fernwärmeanschluss sowie ergänzend Luft-Wärmepumpen gedeckt.

Die Berücksichtigung etwaiger Treibhausgasemissionen (THG) erfolgt mittelbar durch die Berichterstattung der Bundesregierung gemäß § 10 KSG. Dabei tragen klimarelevante Auswirkungen der in der Bauphase beschriebenen Prozesse zu den Emissionen des Sektors „2. Industrie“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG bei. Der Prozess der Verbrennung von Brennstoffen in Handel und Behörden sowie Haushalten trägt dabei zu den Emissionen des Sektors „3. Gebäude“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG bei. Die Emissionen durch Nutzung elektrischer Energie fallen in den Sektor „1. Energiewirtschaft“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Die durch das Vorhaben anfallenden Emissionen im Straßen- bzw. Schienenverkehr fallen in den Sektor „4. Verkehr“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Emissionen durch Landnutzung bzw. Landnutzungsänderungen fallen in den Sektor „7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Emissionen durch die Deponierung und Behandlung oder Verbrennung von Abfällen in Folge von Abrissarbeiten tragen zu den Emissionen im Sektor „6. Abfall und Sonstiges“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG bei.

Klimaschutzrelevante Auswirkungen während der Bauphase können durch den Einsatz möglichst kraftstoffsparender Baumaschinen und Lkw gemindert werden. Die Minderung der mit der Herstellung von Baumaterialien verbundenen Treibhausgasemissionen kann durch die Verwendung von recycelten Materialien bzw. durch eine verringerte Menge des eingesetzten Betons (zum Beispiel durch Gradientenbeton) erfolgen. Hierbei ist der vorgesehene Bestandserhalt von Gebäuden beziehungsweise Gebäudeteilen zu berücksichtigen. Die Ergreifung geeigneter Minderungsmaßnahmen in der Bauphase obliegt den Bauherren.

Entsprechend der bundesweiten Ausbauziele für Erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert am 18. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 347 S. 1, 55) sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert am 9. Januar 2026 (BGBl. I Nr. 4 S. 1, 5) kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden. Zudem trägt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans der

Verzicht auf eigene Stellplätze innerhalb des Plangebietes sowie die vorgesehene Konzeption einer Fahrradtiefgarage (vgl. Kapitel 5.4) wie auch die gesellschaftliche und technische Entwicklung auch durch den Ausbau des ÖPNV und der Elektromobilität dazu bei, die durch den Verkehr bedingten Treibhausgas-Emissionen weiter zu reduzieren und entsprechend der bundesweiten Sektorenziele bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Dementsprechend liegen keine Hinweise vor, dass das durch die Planung ermöglichte Vorhaben den Zielsetzungen des KSG zuwiderläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre.

Zur Energieversorgung des Quartiers ist ein Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz vorgesehen. Ergänzend ist die Installation von Luft-Wärme-Pumpen vorgesehen. Für eine gesicherte Stromversorgung sind weiterhin zwei Innenraumnetzstationen sowie eine Kundenstation erforderlich. Somit werden die Vorgaben gemäß dem Hamburgischen Gesetz zum Schutz des Klimas (Hamburgisches Klimaschutzgesetz - HmbKliSchG) eingehalten. Auf den Dachflächen des Vorhabens erfolgt die Berücksichtigung von Photovoltaikanlagen nach den Maßgaben des § 16 HmbKliSchG.

Aufgrund der hohen Versiegelung bedarf es zur unbeschädigten Entwässerung die Errichtung von Retentionsgründächern welche mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau ausgeführt werden müssen. Diese Festsetzungen wirken sich vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Versiegelung der Flächen positiv auf das Mikroklima im Plangebiet aus.

Ergänzend zu den Ausführungen sind auch die Inhalte des Kapitels 5.8 hinsichtlich des Aspektes der Klimaanpassung zu berücksichtigen.

5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist abseits von Baumscheiben und Pflanztrögen entlang der umgebenen Straßen überwiegend großflächig versiegelt. Entlang der Straßenzüge Wandsbeker Königstraße, Quarree und Schünemannstieg sind im Bestand vereinzelt straßenbegleitende Bäume vorhanden.

Im Zuge der Planung sollen die im Rahmen der geplanten Nutzungen und des Bebauungskonzepts, das eine verdichtete Bebauung bzw. Unterbauung vorsieht, grundlegenden Qualitäten des Freiraums neu hergestellt werden.

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Durchführungsvertrag Regelungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum auf den privaten Grundstücken sowie den Gebäudedachflächen. Ebenso sind in der Vorhabenplanung neue Baumstandorte in der Straße Quarree vorgesehen. Damit wird für die Durchgrünung des Plangebietes gesorgt.

5.8.1 Baumschutz

Im Rahmen eines Baumgutachtens wurde der Baumbestand im Plangebiet und der Umgebung erfasst und hinsichtlich Zustands und Erhaltungswürdigkeit beurteilt. Danach wurden insgesamt 21 schützenswerte Bäume sowohl auf öffentlichem als auch privatem Grund aufgenommen. Das Baumgutachten enthält eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Bäume, die sich zum Teil auf angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes, jedoch noch innerhalb des Einflussbereichs des Vorhabens befinden.

Zur Realisierung des vorgelagerten Abbruchs zur Umsetzung der Vorhabenplanung mussten bereits 17 Bäume im Umfeld der Baufelder 2 und 3 entfernt werden. Die entsprechenden Fällgenehmigungen sind demnach mit Ersatzmaßnahmen gemäß den erstellten Ersatzwertermittlungen beauftragt worden. Die betreffenden Fällungen sind demnach kompensiert.

Im Wirkungsbereich des Planvorhabens verbleiben:

- ein Bergahorn auf der nördlichen Grundstücksgrenze, der nicht zu erhalten sein wird;
- eine Platanengruppe (3 Bäume) im Bereich der Straße Quarree südwestlich des Marktplatzes, deren Erhaltung möglich ist;
- zwei Säuleneichen an der Ostseite des Schünemannstiegs, deren Erhaltung als möglich eingeschätzt wird;

Somit muss für die Realisierung der Neubaumaßnahme nach derzeitigem Kenntnisstand ein Baum nördlich des Baufeldes 3 gefällt werden. Die anderen Bäume können erhalten bleiben.

Im Zuge der Vorhabenplanung wurde ein Konzept zur Freiflächengestaltung erarbeitet, dessen Umsetzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert wird. Für die dort vorgesehenen Freiflächen ist eine dem Standort und den geplanten Nutzungen angemessene Gestaltung geplant. Es werden Vorschläge für Baumstandorte für Neuanpflanzungen im öffentlichen Raum unterbreitet, die im Einklang mit den hochbaulichen Erfordernissen wie beispielsweise Anleiterpunkten im Kontext des Brandschutzkonzeptes stehen.

5.8.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Gehölzanpflanzungen, Grundstücksbegrünung und Begrünung unterbauter Flächen

Im Rahmen der Planung sind Neupflanzungen von Bäumen innerhalb der beiden Vorhabengebiete vorgesehen. Im Zuge des Planvorhabens sollen auf den geplanten Innenhofflächen in den Baufeldern 2 und 3 Baumpflanzungen vorgenommen werden. Die Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Flächen dienen der Gliederung und optischen Einbindung des Gebäudekomplexes in sein Umfeld. Gehölze wirken bei dem hohen Versiegelungsgrad durch Verschattung ausgleichend und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Die Baumpflanzungen schaffen zudem eine Mindestausstattung des Plangebiets mit ökologisch wirksamen Strukturen.

Die Baum- und Gehölzpflanzungen im Bereich des Baufeldes 2 sind nicht nur auf ebenerdigen Grundstücksflächen, sondern auch auf den Dachflächen des Sockelgebäudes vorgesehen. Die geplanten Pflanzungen im Vorhabengebiet von mindestens 5 kleinkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden unter Verwendung standortgeeigneter, heimischer Laubgehölze und einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² werden über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich seiner Anlagen verbindlich gesichert.

Weitere Baumpflanzungen sollen im öffentlichen Raum innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen erfolgen. Aufgrund der engen zeitlichen Verknüpfung zwischen dem Bebauungsplanverfahren und den bereits genehmigten und laufenden Abbrucharbeiten der bestehenden Bausubstanz, erfolgt keine Verortung oder Bilanzierung neu zu pflanzender öffentlicher Bäume im Bebauungsplanverfahren (vgl. Kapitel 5.8.1).

Aufgrund der hohen Bebauungs- und Nutzungsdichte im Vorhabengebiet sowie dem vorgesehenen Erhalt der Bebauungsstrukturen im Vorhabengebiet Süd kann die Schaffung von öffentlichen Grünflächen gemäß der Einigung mit der Volksinitiative Pet. I.5 nicht erfolgen. Das Vorhabengebiet liegt zwar nicht direkt an vorhandenen großen öffentlichen Parkanlagen, jedoch

ist in nördlicher Richtung in der Umgebung des Vorhabengebiets ein Grünzug entlang der qualitätvollen Naturräume der Wandse und des Mühlenteichs vorzufinden.

Zur Umsetzung des geplanten Konzeptes für die Freianlagen ist die Herstellung von bestimmten Substrataufbaustärken zur Umsetzung von Pflanzungen einer angemessenen Qualität unabdingbar. Insbesondere aufgrund der hohen zulässigen Versiegelung des Plangebietes soll eine Ansiedlung von Bäumen, Sträuchern, Hecken oder sonstigen Bepflanzungen geeignet vorbereitet werden, um ein wahrnehmbares Grünvolumen ausbilden zu können und die Prägung der hohen städtebaulichen Dichte dadurch abzumildern. Ausnahmen müssen dabei für die zur Freianlagengestaltung und Erschließung der Innenhofflächen dienlichen Wege vorgesehen werden. Ebenfalls sollen an die Nutzungen des Gebäudes anschließende Terrassen und die gem. § 8 Absatz 4 HBauO einzurichtenden Kinderspielflächen ermöglicht werden, die ggf. andere Beläge als offenes, unversiegeltes Substrat bedürfen. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

„Nicht überbaute Flächen des mit „(G)“ bezeichneten Bereichs sind abweichend von § 2 Nr. 17 Satz 2 mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Für Baumpflanzungen muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus auf einer Fläche von mindestens 12 m² pro Baum mindestens 100 cm betragen.“ (vgl. § 2 Nummer 18 der Verordnung)

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass der betreffende Bereich der Innenhoffläche oberhalb des zweigeschossigen Gebäudesockels im Baufeld 2 im Plangebiet entsprechend mit Substrataufbauten zu versehen und zu durchgrünen ist. Die Substratmächtigkeit soll dabei 60 cm betragen, um die angesprochenen Grünqualitäten innerhalb des Quartiers mit geeigneten Wachstumsbedingungen zu versehen. Im Bereich von Baumpflanzungen sind dabei mindestens 100 cm Substrat vorzusehen, um ausreichend durchwurzelbaren Raum zur Verfügung zu stellen und ein langfristiges Anwachsen zu ermöglichen. Das Entwässerungskonzept sieht in dem Innenhofbereich auch eine Speicherschicht für Niederschläge vor. Aufgrund der hohen Versiegelung der Vorhabenflächen ist die Ausbildung von größtmöglichen Retentionsräumen erforderlich. Daher wird der begrünte und als Aufenthaltsfläche genutzte Innenhof gemäß Entwässerungskonzept vollflächig mit einer Speicherschicht ausgestattet. Das Entwässerungskonzept wird als Anlage zum Durchführungsvertrag gesichert.

Dachbegrünung; sonstige Begrünung und Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

Ein wichtiger Baustein für die Tier- und Pflanzenwelt des Plangebiets, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Minderung der Niederschlagsabflüsse ist die Dachbegrünung der Neubebauung. Diese Maßnahme entspricht den Zielsetzungen der Dachbegrünungsstrategie Hamburgs. Hierzu werden folgende Festsetzungen getroffen:

„Im Vorhabengebiet sind Dächer von Hauptanlagen als Flachdach herzustellen. Ausgenommen davon ist der denkmalgeschützte Gebäudeteil an der Wandsbeker Marktstraße.“ (vgl. § 2 Nummer 16 der Verordnung)

„Die Dächer der obersten Geschosse sind mit Ausnahme der mit „(H)“ bezeichneten Bereiche als Retentions Gründächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszuführen. Die Dächer nach Satz 1 sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten, einheimischen Stauden und Gräsern dauerhaft zu begrünen. Es sind mindestens 70 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Bruttodachfläche zu begrünen.“ (vgl. § 2 Nummer 17 der Verordnung)

Die entstehenden Vegetationsflächen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung und Begrünung und somit zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung, zur Aufnahme, Speicherung und reduzierten Ableitung der Niederschläge. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung und tragen damit zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Sie wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 15 cm erforderlich, um eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden zu gewährleisten.

Die Dachflächen der obersten Geschosse der Baufelder 2 und 3 stehen jedoch nicht vollständig zur Begrünung zur Verfügung, da die folgenden nicht begrünbaren Bereiche als funktionale Flächen für Dachaufbauten zu berücksichtigen sind: die Gebäudeattika, aufgehende Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Technikaufbauten, Dachausstiege sowie die randlich und an allen aufgehenden Bauteilen regulär erforderlichen Windsog- und Brandschutzstreifen (in der Regel mindestens 50 cm breite Kies-, Platten- oder Rasengitterbeläge). Vor diesem Hintergrund wird auch unter Berücksichtigung von §16 Absatz 4 HmbKliSchG ein Mindestbegrünungsanteil von 70 v.H. der Bruttodachfläche festgelegt.

Neben den extensiv begrünten Dachflächen sind im Bereich der Baufelder 2 und 3 Photovoltaik- und/oder Solarthermieranlagen vorgesehen. Nach dem Stand der Technik ist eine Nutzung begrünter Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen kompatibel und der Wirkungsgrad aufgeständerter Systeme bei hohen Sommertemperaturen wird durch den abkühlenden Effekt der Dachbegrünung erhöht. Die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen für die neu zu errichtenden Gebäude/-teile ergibt sich nach §16 Absatz 3 HmbKliSchG, sodass der Bebauungsplan darüber hinaus keine gesonderten Regelungen dazu trifft.

Aus statischen Gründen kann in bestimmten Bereichen im Vorhabengebiet eine Dachbegrünung nicht realisiert werden. Hiervon ist zunächst der Bereich des Baufeldes 1 inklusive des Baudenkmals an der Wandsbeker Marktstraße betroffen. Weiterhin ist auch auf den westlich angrenzenden Dachflächen der Gebäudeteile mit den Gebäudehöhen von 21 bzw. 41 m eine entsprechende Dachbegrünung nicht realisierbar. Schließlich kann auch oberhalb des dreigeschossigen Bereiches im Innenhof des Baufeldes 2 eine extensive Begrünung mit einem 15 cm starken Substrat nicht hergestellt werden. Diese Bereiche werden allesamt mit der Festsetzung „(H)“ markiert und somit von der Begrünungspflicht gemäß § 2 Nummer 17 der Verordnung ausgenommen.

Ebenfalls nicht zu berücksichtigen ist der Innenhofbereich des Baufeldes 2 oberhalb des zweigeschossigen Sockels, der zwar gleichermaßen eine Dachfläche für die darunterliegenden Sockelgeschosse darstellt, jedoch mit einem mächtigeren durchwurzelbaren Substrat intensiv statt extensiv begrünt werden soll. Der Bereich wird daher mit der Festsetzung „(G)“ von der Festsetzung ausgenommen. Zusammengefasst genügt das Planvorhaben mit den zu berücksichtigenden Dachflächen den Anforderungen einer dauerhaften, struktur- und artenreichen Begrünung (siehe auch Kapitel 5.7.4).

Ergänzend zur Dachbegrünung wird in Teilbereichen des Vorhabengebiets eine Fassadenbegrünung entsprechend der Strategie „Grüne Fassaden“ vorgesehen. Im Innenhof des Baufeldes 2 wird in den Bereich, in denen dies aus statischen und Brandschutzgründen möglich ist, eine Begrünung der Fassaden vorgesehen. Im Baufeld 1 ist eine Fassadenbegrünung hingegen aus statischen Gründen nicht möglich.

5.8.3 Gewässer- und Bodenschutz

Der Grundwasserstand im Plangebiet wird je nach Jahreszeit als mittel bis hoch beurteilt. Bei den im Zuge der Baugrunderkundung erfolgten Bohrungen wurden Bohrwasserstände von +6,4 m NHN bis +9,0 m NHN gemessen. Als Bemessungsgrundwasserstand in den Bereichen der Bauflächen 2 und 3 werden + 10,0 m NHN festgelegt. Oberhalb des Grundwasserspiegels kann in den Auffüllungen zeitlich und räumlich begrenzt Schichten- und Stauwasser auftreten. Dies und die Höhe des Grundwasserstandes sind neben jahreszeitlichen Schwankungen ebenfalls stark von der Intensität und Dauer von vorausgegangenen Niederschlägen abhängig.

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet scheidet aufgrund des hohen Bebauungsgrades sowie der konkurrierenden Nutzungen aus. Aufgrund des Erhalts von Teilen der bestehenden Bausubstanz verbleiben Empfehlungen zur Einrichtung einer Grundwasser-messstelle sowie der weiteren Erkundung hinsichtlich der vorhandenen Unterkellerung des Bestandsgebäudes bezüglich der Trockenhaltung. Durch die festgesetzten Retentionsgründä-cher wird über die bioklimatisch und ökologisch positiven Effekte hinaus durch Aufnahme, Ver-dunstung und verzögerte Ableitung der Niederschläge auch ein wirksamer Beitrag zur Entlas-tung der Vorflut geleistet.

Im Rahmen einer Baugrundbeurteilung einschließlich orientierender technischer Schadstoff-beurteilung wurden Untersuchungen zu chemischen Belastungen der oberflächennahen Bö-den durchgeführt und eine Zuordnung gem. der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vor-genommen.

Bei den durchgeführten Analysen wurden bei untersuchten Mischproben Zuordnungsklassen zwischen Z 0 und Z 2 festgestellt, wobei bei einzelnen Mischproben der Zuordnungsklasse > 0 als maßgebende Parameter ein erhöhter pH-Wert im Eluat, Blei in Feststoffen sowie ein er-höhter Sulfat-Gehalt ursächlich für die Zuordnung sind.

Bei Zuordnungswerten Z 2 handelt es sich um einen erhöhten Sulfat-Gehalt im Bereich der nördlichen Bebauung im Baufeld 3. Hier ist lediglich ein eingeschränkter Wiedereinbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen möglich oder eine fachgerechte Entsorgung bzw. Verwertung des Bodenaushubs vorzusehen.

Der erhöhte pH-Wert im Eluat konzentriert sich tendenziell auf den zentralen Bereich des Un-tersuchungsgebietes im Baufeld 2, während die Belastung im Baufeld 3 sich durch verschie-dene Schwermetalle wie Blei ergibt. Die untersuchte Bodenschicht wurde an dieser Stelle mit dem Zuordnungswert Z 1.2 eingestuft, weshalb ein offener Wiedereinbau nur eingeschränkt möglich ist.

Bei den übrigen untersuchten Stellen im Plangebiet wurden Zuordnungswerte von Z 0 defi-niert. Hier ist ein uneingeschränkter Wiedereinbau des Bodenmaterials möglich.

Aufgrund des zwischenzeitlich abgebrochenen Parkhauses im Bereich des Baufeldes 3 konn-ten keine Baugrundaufschlüsse im nördlichen und zentralen Bauflächenbereich ausgeführt werden. Zur Erkundung des Baugrundaufbaus sind hier nach dem Abbruch des Bestandsge-bäudes ergänzende Baugrunderkundungen notwendig. Außerdem werden für die Bemessung des Baugrubenverbaus bzw. zur Bestätigung der Oberkante des tragfähigen Baugrundes aus mindestens mitteldicht gelagertem Sand ergänzende Drucksondierungen in den Randberei-chen des Baufeldes 3 notwendig. Für die im Baufeld 2 geplanten Tiefgründungen der Erwei-terung des westlichen Gebäudebereiches sowie der nachträglich geplanten Treppenhäuser

und Aufzüge ist die Oberkante des ausreichend tragfähigen Baugrunds aus mindestens miteldicht gelagerten Sanden vor der Bauausführung ebenfalls durch außerhalb des bestehenden Gebäudegrundrisses auszuführende Drucksondierungen zu bestätigen.

Unter Beachtung der genannten Empfehlungen und Maßnahmen verbleiben keine gutachterlichen Vorbehalte gegenüber der Vorhabenplanung.

Zur Verringerung der Auswirkungen durch Versiegelung und somit für den Erhalt sickersamer Flächen werden auf den privaten Grundstücksflächen Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt. Der Aufbau dieser Flächen bewirkt, dass z.B. Niederschlagswasser den Boden durchdringen und die Bodenorganismen am Leben erhalten kann. Somit kann mithilfe der folgenden Festsetzung eine dezentrale Oberflächenwasserversickerung ermöglicht werden. Durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser minimiert. Unbelastetes Oberflächenwasser kann weiterhin in das Erdreich eindringen, die Versickerungsfunktion kann so gegenüber einer Vollversiegelung in Teilen erhalten bleiben. Dies gilt auch für die Belüftung des Bodens.

„Auf den privaten Grundstücksflächen sind nicht überdachte Geh- und Fahrwege sowie Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“ (vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung)

Als wasser- und luftdurchlässige Aufbauten gelten Befestigungen mit Materialien, die ein Einsickern von Niederschlagswasser in den Boden ermöglichen, wie z.B. wassergebundene Wegedecken aus verdichteten, sehr feinkörnigen Gesteinsgemischen (Grand) oder in Grobkies verlegte Pflasterungen mit hohem Fugenanteil.

Um die vorgesehenen Anpflanzungen und die Bestandsvegetation auch gegen sonstige Veränderungen im Plangebiet, beispielsweise durch Baumaßnahmen oder technische Einrichtungen in direktem Umfeld der Grünstrukturen dauerhaft zu sichern und den vorhandenen Stau beziehungsweise Schichtenwasserspiegel nicht negativ zu beeinflussen, trifft die Verordnung ergänzend die folgende Festsetzung:

„Bauliche oder technische Maßnahmen, die geeignet sind, das Stau- und Schichtenwasser dauerhaft abzusinken, sind unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 15 der Verordnung)

Weiterhin sind hinsichtlich des Boden- und Denkmalschutzes folgende Hinweise zu berücksichtigen: Werden bei Erdarbeiten, Baggerungen oder anderen Gelegenheiten Sachen oder Sachteile gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um bisher unbekannte Bodendenkmäler handeln kann, so haben die Finderin oder der Finder und die oder der Verfügungsberechtigte den Fund unverzüglich anzuzeigen und die zu seiner Sicherung und Erhaltung ergehenden Anordnungen zu befolgen. Die gleiche Verpflichtung obliegt der Leitung der Arbeiten, bei denen der Fund gemacht worden ist. Zur Erfüllung der Anzeigepflicht genügt die Erstattung der Anzeige durch einen der Anzeigepflichtigen.

5.8.4 Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG bleiben auch bei der

Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB).

Um einschätzen zu können, ob streng geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Maßnahmen des Bebauungsplans betroffen sein können und um gegebenenfalls Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen treffen zu können, wurde zwischen Oktober 2022 und Januar 2023 eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung für das Plangebiet und die nächstgelegene Umgebung erstellt. Im Ergebnis wurden in den betroffenen Gebäuden und Bäumen Potenzial für Fledermäuse sowie Brutvögel festgestellt.

Um festzustellen, ob in den Gebäuden und Bäumen tatsächlich Fledermausquartiere oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln bestehen, wurden 2023 Bestandserfassungen für Fledermäuse und Vögel durchgeführt und in einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet wurde auf den Bestand von Brutvögeln und Fledermäusen hin untersucht. Dafür wurden sieben nächtliche Detektorbegehungen mit dem Ultraschalldetektor für Fledermäuse von Mai bis September 2023 durchgeführt. Im Mai bis Juli 2023 wurde insbesondere nach Wochenstubenquartieren um im August und September nach Balzrevieren und schwärmenden Fledermäusen an möglichen Winterquartieren gesucht. Durch insgesamt fünf Begehungen von März bis Juli 2023 wurden die bestehenden Vogelbrutreviere im Untersuchungsgebiet ermittelt.

Fledermäuse

Es kam während der Detektorbegehungen insgesamt nur zu äußerst geringen Fledermausaktivitäten.

Während der Detektorbegehungen wurden zudem keine Jagdrufe von Fledermäusen festgestellt. Eine Bewertung von Jagdhabitaten ist somit hinfällig.

Des Weiteren wurden keine Hinweise für einen aktuellen Fledermausbesatz an den Gebäuden gefunden. Auch die insgesamt geringen ermittelten Aktivitäten während der Detektorbegehungen ergeben keine Hinweise auf eine Quartiernutzung der Gebäude durch Fledermäuse. Auch wurden im Spätsommer/Herbst sowie während der Gebäudebegehungen von innen und außen keine Anzeichen für das Bestehen von Fledermauswinterquartieren ermittelt.

Es wurden zudem keine bedeutenden Flugstraßen der Tiere durch die Detektorbegehungen festgestellt.

Es wurden durch die Artenschutzuntersuchung keine Winter- oder Sommerquartiere in den Gebäuden oder Bäumen oder bedeutende Flugstraßen oder Jagdhabitats im näheren Umfeld festgestellt. Somit ist durch das Planvorhaben nicht von einem Verlust von Fledermausquartieren, bedeutenden Jagdhabitaten oder bedeutenden Flugstraßen auszugehen.

Brutvögel

Es wurden während der Begehungen zwölf Vogelarten im Bereich des Untersuchungsgebietes und näheren Umfeldes ermittelt. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt.

Eine direkte Nutzung der betroffenen Gebäude durch Brutvögel ergab sich nicht. So wurden auch keine Ein- oder Ausflüge aus potenziellen Brutplätzen an den untersuchten Gebäuden ermittelt.

Von der Stadttaube bestehen mehrere Fortpflanzungs- und Ruhestätten an den untersuchten Gebäuden (insbesondere Karstadt-Anbau sowie Parkdeck). Eine artenschutzrechtliche Relevanz ergibt sich hieraus jedoch nicht.

Alle anderen ermittelten Brutvogelarten kamen nur als Nahrungsgäste oder überfliegend vor.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten – insbesondere des Tötungsverbotes - nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Abrissarbeiten, Fällungen und Gehölzarbeiten außerhalb der Brut und Setzzeit gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG durchzuführen.

Weitere Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie

Weitere Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie abseits von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da diese sehr spezielle Lebensraumsprüche haben, die das Gebiet nicht erfüllt. Zusätzlich sind alle heimischen Vogelarten in der Artenschutzprüfung zu betrachten, die sowohl nach BNatSchG als auch nach der EU-Vogelschutzrichtlinie europäisch geschützt sind.

Artenschutzrechtliche Prüfung – Verbote nach § 44 BNatSchG

Es kommt durch das Planvorhaben bei Einhaltung oben genannter Vermeidungsmaßnahme aus gutachterlicher Sicht nicht zu einem Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG. Folglich ist zur Durchführung des Vorhabens eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich.

Weitergehende Maßnahmen zum Artenschutz

Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes nicht auf. Zum weitergehenden Schutz von Arten, insbesondere Fledermäusen und Insekten, wird folgende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Grünflächen ist unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 19 der Verordnung)

Zur Vermeidung von naturschutzrechtlichen Beeinträchtigungen durch umweltschädliche Lichtemissionen und um angrenzende Flächen als Lebensräume für nachtaktive Arten zu erhalten, werden Vorgaben für die Ausgestaltung von Außenleuchten festgesetzt. Mit Festsetzung der Lichtfarbe werden negative Auswirkungen auf wildlebende Tierarten, insbesondere nachtaktive Insekten, vermieden. Die Festsetzung der Gehäusegestaltung als „staubdicht geschlossen“ vermeidet das Eindringen von Insekten und deren Verenden in der Leuchte. Mit der Begrenzung der Oberflächentemperatur werden Verletzungen und ggf. Tötungen von wildlebenden Tierarten vermieden. Die festgesetzte Ausrichtung von Leuchtmitteln schränkt zudem die direkte Abgabe von Lichtemissionen auf Flächen, die nicht die eigentliche Zielfläche der Beleuchtung sind und die durch die Emissionen für nachtaktive Arten in ihrer ökologischen Funktion entwertet würden, ein.

Weiterhin wurde im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung eine Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen empfohlen. Diese sollte für gläserne Balkonbrüstungen sowie großflächige Glasflächen gelten. Da sämtliche Parameter des formulierten Festsetzungsvorschlags anhand der vorliegenden Vorhabenplanung ausgeschlossen werden können, besteht kein Festsetzungsbedarf. Auf eine textliche Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen wird daher verzichtet.

5.8.5 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 Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen. Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen. Im Einzelnen ergeben sich für die nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu untersuchenden Belange des Umweltschutzes folgende Auswirkungen:

Schutzgut Mensch

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Stellungnahme wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen ermittelt. Durch das Vorhaben werden insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen für die menschliche Gesundheit hervorgerufen, da die mit dem Ziel- und Quellverkehr des großflächigen Einzelhandels sowie der Wohn- und Büronutzungen einhergehenden Emissionen in Teilen bereits heute bestehen und zudem voraussichtlich mit den Ziel- und Quellverkehren der bestehenden Nutzungen im Umfeld kumulieren. Umweltverschmutzungen und Belästigungen können in erster Linie von den Lärm- und Luftschadstoffemissionen des motorisierten Individualverkehrs herrühren. Die erforderlichen Stellplätze werden in einem benachbarten Parkhaus untergebracht. Somit reduzieren sich die Emissionsorte im Wesentlichen auf die Zu- und Abfahrt zu diesem Parkhaus. Die Anlieferung erfolgt in einer unterirdischen Lieferzone im Vorhabengebiet Süd (Baufeld 2) ausgehend vom Schünemannstieg. Die Emissionen ausgehend von Lieferverkehren werden somit im Südosten des Plangebiets gebündelt und am Rand des Quartiers verkehrsgünstig angeordnet. Durch die bisherige Nutzung des Warenhauses sowie aufgrund der vollständigen Verortung von Stellplätzen innerhalb des Parkhauses und der Überdachung der Anlieferung ist insgesamt nicht mit einer erheblichen Zunahme an Lärm- und Luftschadstoffen zu rechnen. Die aus der Lärmtechnischen Untersuchung abgeleiteten erforderlichen Maßnahmen werden planungsrechtlich gesichert. Wohnnutzungen im südlichen Bereich des Plangebiets zur Hauptverkehrsstraße hin, werden ausgeschlossen. Festsetzungen zur Grundrissgestaltung von Wohn- und Büronutzungen sichern den gerechten Umgang mit Emissionen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann darüber hinaus die verbrauchernahe Versorgung verbessert und gesichert werden.

Schutzgut Klima/Luft

Die Klimamerkmale des Plangebietes sind städtisch geprägt. Durch die bestehende Versiegelung, die Lage im Siedlungsbereich sowie den Verkehr auf den Straßen besteht eine Vorbelastung des Schutzguts Klima/Luft. Das Plangebiet weist gemäß Stadtklimaanalyse 2017 einen hohen Wärmeinseleffekt in den Siedlungsflächen auf. Von Süden kommend liegt ein Kalt-

Luftfeinwirkungsbereich innerhalb der Bebauung durch die Aufweitung im Bereich der Verkehrsflächen rund um die Haltestelle Wandsbek Markt vor. Mögliche Aufheizungseffekte, die durch den hohen Versiegelungsgrad und Dachflächen entstehen können, werden durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen gemindert. Die Begrünung der Innenhöfe wirkt stabilisierend auf das Kleinklima. Auch die festgesetzte Dachbegrünung wirkt durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima.

Bei Durchführung der Planung sind zusammenfassend keine erheblichen Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Infolge der Neuentwicklung eines gemischtgenutzten Quartiers mit einer deutlichen Funktionsergänzung des großflächigen Einzelhandels um Wohn- und Büronutzungen kommt es zu einer Umnutzung einer bisher als Einkaufszentrum genutzten, stark versiegelten Fläche. Durch das Vorhaben bleibt der Anteil versiegelter Fläche in etwa gleich. Eine erstmalige Versiegelung von Flächen erfolgt nicht. Es handelt sich somit um eine Flächenkonversion. Es erfolgt keine Ausdehnung des Siedlungskörpers, sondern eine Nutzungsintensivierung.

Schutzgut Boden

Die Bodenflächen innerhalb des Plangebiets sind bereits weitgehend durch Gebäude und Verkehrsflächen überbaut, die natürlich anstehenden Böden sind somit anthropogen überformt. Das Bodenleben, die natürliche Fruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort sind bereits erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Versiegelungsbedingt bestehen nur geringe Funktionen für den Naturhaushalt im Hinblick auf den Boden. Es erfolgt eine weitgehende Unter- und Überbauung der Bodenflächen durch Gebäude und Verkehrsflächen. Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden ist nicht zu erwarten. Bodenfunktionen werden in den begrünten Innenhöfen – beispielsweise oberhalb des Sockelbaukörpers im Baufeld 2 – teilweise wiederhergestellt werden. So kann zu einer Verbesserung gegenüber der vorliegenden nahezu vollständigen Versiegelung beigetragen werden.

Schutzgut Wasser

Wasserflächen sind durch die Planung nicht betroffen. Aufgrund der hohen Versiegelungsrate und der konkurrierenden Nutzung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Eingriffe in das Grund- und Stauwasser können baubedingt kurzzeitig erfolgen. Auf Grundlage des erstellten Entwässerungskonzeptes erfolgt die Entwässerung des Plangebiets nach dem Stand der Technik. Die festgesetzte Begrünung der Dachflächen mindert negative Auswirkungen auf den Wasser- und Grundwasserhaushalt im Plangebiet. Planungsrechtlich wird zudem der wasser- und luftdurchlässige Aufbau von Geh- und Fahrwegen sowie Terrassen auf den privaten Grundstücksflächen gesichert. Weiterhin werden Maßnahmen, die zur dauerhaften Absenkung von Stau- und Schichtenwasser führen können, ausgeschlossen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Arten

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

Das Plangebiet ist in seiner Bestandssituation als eher arten- und individuenarmer Lebensraum zu bewerten, da die Flächen nahezu vollständig versiegelt und bebaut sind. Es befinden sich nur wenige private Bäume innerhalb des Plangebiets. Entlang der Verkehrsflächen im Plangebiet, insbesondere an der Wandsbeker Königstraße und dem Knotenpunkt Wandsbeker Königstraße / Quarree / Brauhausstieg, befinden sich einige Straßenbäume. Insgesamt

wurden im Bestand 21 schützenswerte Bäume auf öffentlichem und privatem Grund aufgenommen.

Zur Realisierung des vorgelagerten Abbruchs des Bestands mussten bereits 17 Bäume gefällt werden. Für die Fällungen wurden Fällgenehmigungen einschließlich der erforderlichen Ersatzmaßnahmen erteilt. Für die Realisierung des Neubaus muss ein weiterer Baum gefällt werden. Geplante Baumpflanzungen werden im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist nicht mit einem Verlust von Fledermausquartieren, bedeutenden Jagdhabitaten oder bedeutenden Flugstraßen zu rechnen. Im Plangebiet und im näheren Umfeld wurden zwölf Vogelarten ermittelt, die nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt sind. Eine Nutzung der betroffenen Gebäude durch Brutvögel ergab sich nicht. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten – insbesondere des Tötungsverbotes – nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Abrissarbeiten, Fällungen und Gehölzarbeiten außerhalb der Brut und Setzzeit gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG durchzuführen. Weitere Arten des Anhangs IV FHH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen kommt es durch das Vorhaben nicht zu einem Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es zur Neuschaffung von begrünten Teilflächen im Bereich der geplanten Innenhöfe, die sich positiv auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auswirkt. Durch die festgesetzten Dachbegrünungen werden zudem Sekundärlebensräume für standortangepasste, spezifische Pflanzen- und Tierarten entstehen. Weiterhin werden Vorgaben für Außenleuchten im Sinne des Schutzes von wildlebenden Tieren im Bebauungsplan getroffen.

Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Das Ortsbild im Plangebiet ist im Bestand weitestgehend durch den zusammenhängenden Baukörper des Einkaufszentrums samt angegliedertem Parkhaus sowie der verbindenden Überbauung der Straße „Quarree“ geprägt. Aus südlicher Blickrichtung dominiert das historische und denkmalgeschützte Eingangsgebäude zum Einkaufszentrum. Prägend für das Ortsbild in der Umgebung ist der Marktplatz Quarree, der mit großkronigen Bäumen eingefasst ist. Das Stadtbild wird sich im Bereich des Plangebiets deutlich positiv verändern. Die heutige Bebauung ist weitestgehend gestalterisch unattraktiv und in die Jahre gekommen. Durch den Rückbau der verbindenden Überbauung der Straße „Quarree“ wird zur Aufwertung des öffentlichen Raumes beigetragen. Durch gestalterische Festsetzungen wird zudem die Realisierung einer ortsbildverträglichen, ansprechenden Architektur gesichert. Von der neuen Bebauung wird eine prägnantere städtebauliche Wirkung ausgehen und die Zentralität des Standortes an der Hauptverkehrsstraße, und dem Wandsbeker Marktplatz unterstrichen.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wandsbek 85 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und das Vorhaben umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet außerdem u.a. Regelungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau und zur Ausführung und Gestaltung des Vorhabens. Ferner wurde ein Vertrag zur Kostenübernahme von Erschließungs-, Planungs- und Gutachternkosten geschlossen.

7 Teilweise Überplanung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 12.186 m². Davon entfallen auf das Vorhabengebiet „Nord“ ca. 1.483 m² und auf das Vorhabengebiet „Süd“ ca. 7.719 m² sowie auf die Straßenverkehrsflächen ca. 2.984 m². Bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Die Planungs- und Realisierungskosten werden vollständig durch die Vorhabenträgerin getragen. Die Übernahme von Kosten durch die Vorhabenträgerin wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.