

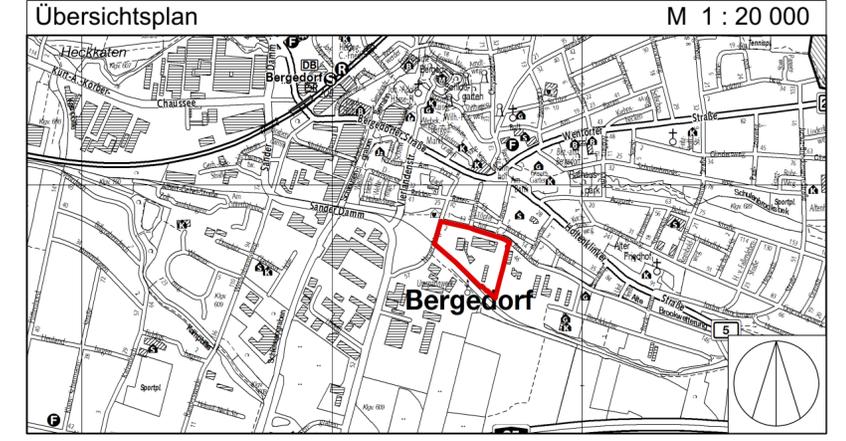
Bebauungsplan - Bergedorf 111

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **MU** Urbanes Gebiet
- z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GF 15.950 Geschossfläche, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 25 m Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN
- g Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
-  Ausschluss von Nutzungen (siehe §2)
-  Fläche für Stellplätze, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- TGa Tiefgaragen
- GA Gemeinschaftsanlagen für Abfallbehälter (siehe §2)
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  4,9 Straßenhöhe bezogen auf NHN
-  5,1 geplante Geländeoberfläche bezogen auf NHN
-  3,3 vorhandene Geländeoberfläche bezogen auf NHN
-  Grünfläche
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
-  z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe §2)
-  Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Nachrichtliche Übernahmen**
-  **D** Denkmalschutz Einzelanlage
- Kennzeichnungen**
-  Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Rampe
-  Zufahrt für Stellplätze und Tiefgaragen
- z.B. MU 1a Bezeichnung eines Teilgebiets
-  Bodenordnungsgebiet
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (Vorgesehene Oberflächenentwässerung)
-  Vorhandene Gebäude

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines gemäß der EU-Richtlinie zum Hochwasserrisikomanagement (HWRM-RL) festgelegten Risikogebiets. Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.
 Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2024.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Bebauungsplan
Bergedorf 111**

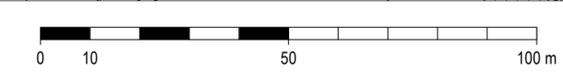
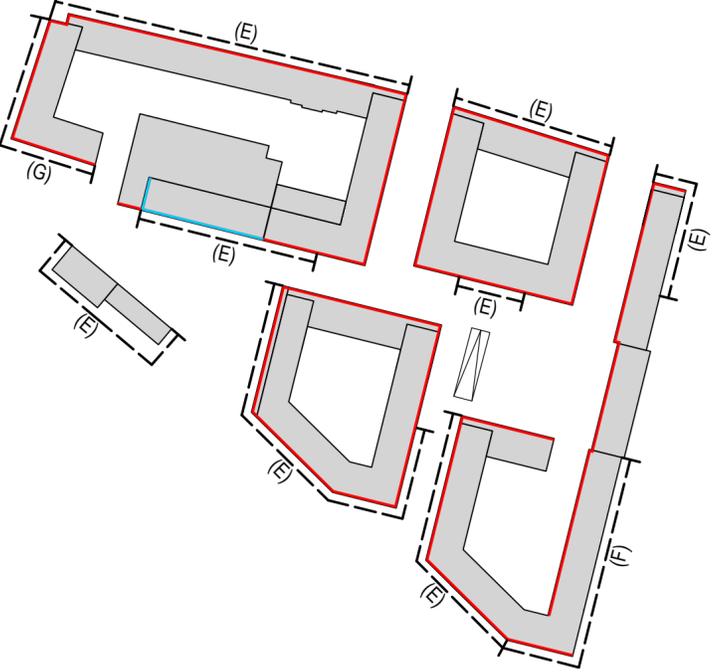
Bezirk Bergedorf

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Ortsteil 603



Nebenzeichnung zu den textlichen Festsetzungen § 2 Nr. 11, 15, 16, 17



Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 111

Vom 30. September 2024

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1, 10), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Bergedorf 111 für ein Gebiet zwischen Neuer Weg, Brookdeich und den Bahnanlagen (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 603) wird festgestellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Neuer Weg – Brookdeich – Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 3109 – Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 7412 – Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 7869 – Südwestgrenze des Flurstücks 7870 der Gemarkung Bergedorf.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im urbanen Gebiet sind Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet sind, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.
2. In den urbanen Gebieten „MU 2“, „MU 3“, „MU 4“ und „MU 5“ sind in Gebäuden oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig. In dem urbanen Gebiet „MU 1b“ sind in den Erdgeschoss von Gebäuden nur Gewerbebetriebe und Räume für freiberuflich Tätige zulässig. In dem urbanen Gebiet „MU 1c“ sind in den Erdgeschoss von Gebäuden nur Gewerbebetriebe und Räume für freiberuflich Tätige auf einer Geschossfläche von mindestens 970 m² zulässig.
3. In den urbanen Gebieten „MU 1a“, „MU 1b“ und „MU 3“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 1802, 1807), und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. In den urbanen Gebieten „MU 1c“, „MU 2“, „MU 4“ und „MU 5“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrund-

- stück lediglich unterbaut wird, nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
4. In den urbanen Gebieten sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, mit Ausnahme von Kellergeschossen, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume mitzurechnen.
 5. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Dachaufbauten und technische Anlagen ist um bis zu 1 m zulässig, wenn diese einen Abstand von mindestens 1 m zur äußersten Dachkante einhalten und die Besonnung benachbarter Wohnungen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Weitere Überschreitungen können bis zu einem Maß von 2 m über dieser Dachkante zugelassen werden, soweit die Dachaufbauten und technischen Anlagen einen Abstand von mindestens 2 m zur äußersten Dachkante einhalten und die Besonnung benachbarter Wohnungen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Dachaufbauten und technischen Anlagen dürfen maximal 30 von Hundert (v. H.) der jeweiligen Dachfläche bedecken. Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht für Solaranlagen.
 6. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist unzulässig. Abweichend davon sind ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 3 m und notwendige Fluchttreppen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die mit „(V)“ bezeichneten Baugrenzen können von Vordächern, Balkonen und Schallschutzvorbauten um maximal 1 m überschritten werden. In den urbanen Gebieten „MU 3“, „MU 4“ und „MU 5“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.
 7. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
 8. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg vom Grundeigentümer zu verlangen, allgemein zugängliche Wege anzulegen und im Sinne von § 25 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (HmbGVBl. S. 605), verkehrssicher zu unterhalten, einschließlich Entwässerung und Beleuchtung. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Versorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu unterhalten und zu erneuern. Nutzungen, welche die Unterhaltung und Erneuerung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Rechten können zugelassen werden.
 9. Die Fläche der Gemeinschaftsanlagen für Abfallbehälter „GA“ wird den urbanen Gebieten „MU 3“ und „MU 5“ zugeordnet.
 10. In den urbanen Gebieten sind Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad auszuführen; dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 384), unterliegen.
 11. Die in der Nebenzeichnung rot gekennzeichneten Außenwände sind zu mindestens 85 v. H. mit Klinker oder Klinkerriemchen in den Farbtönen rot oder braun zu verblenden. Die in der Nebenzeichnung blau gekennzeichneten Außenwände sind zu mindestens 85 v. H. mit Klinker oder Klinkerriemchen in den Farbtönen rot, braun oder anthrazit zu verblenden.
 12. Oberste Geschosse, die zu den mit „(S)“ bezeichneten Baugrenzen orientiert sind, sind jeweils zweimal auf einer Länge von mindestens 4 m um mindestens 3,5 m von den darunter liegenden Geschossen zurückzusetzen. Dachüberstände am obersten Geschoss sind unzulässig.
 13. Einfriedigungen, die von öffentlich zugänglichen Flächen einsehbar sind, sind in Form von standortgerechten Laubhecken oder in Kombination mit Mauern auszuführen. Mauern dürfen eine Höhe von 0,5 m und die Gesamthöhe der Einfriedigung 1,2 m nicht überschreiten. Zäune sind nur zulässig in einem Abstand von mindestens 0,8 m zur Grundstücksgrenze, wenn sie von einer einfriedigenden Hecke gemäß Satz 1 abgepflanzt werden, die Höhe der Hecke nicht überschreiten und jedes Zaunfeld einen durchbrochenen Anteil von mindestens 80 v. H. aufweist.
 14. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie auf der mit „(W)“ bezeichneten Fläche zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufen und in Form von geschlossenen Leuchtkästen und Grundplatten sind unzulässig. Pro Gewerbeeinheit bis zu einer Grundfläche von 500 m² ist maximal eine Werbeanlage, bei Ecklagen oder einer Grundfläche ab 500 m² sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf 2 m² nicht überschreiten. Im urbanen Gebiet „MU 1b“ sind abweichend vier Werbeanlagen mit einer maximalen Größe von jeweils 5 m² zulässig. Auf der mit „(W)“ bezeichneten Fläche ist für Leistungen im Plangebiet eine freistehende, um mindestens 5,5 m aufgeständerte Werbeanlage mit einer Breite von maximal 2,1 m und einer Höhe bis zur Oberkante des Werbeträgers von maximal 9 m über Normhöhennull zulässig.
 15. In den in der Nebenzeichnung dargestellten Gebäudebereichen, die zu den mit „(E)“ bezeichneten Baugrenzen orientiert sind, sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 16. In den in der Nebenzeichnung dargestellten Gebäudebereichen, die zu den mit „(F)“ bezeichneten Baugrenzen orientiert sind, sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den gewerbelärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Ist diese Zuordnung nicht für alle Aufenthaltsräume möglich, sind vor diesen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubgänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Einseitig nach Osten und Süden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.
 17. In den in der Nebenzeichnung dargestellten Gebäudebereichen, die zu den mit „(G)“ bezeichneten Baugrenzen orientiert sind, sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewand-

- ten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Für Schlafräume an lärmzugewandten Gebäudeseiten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
18. Auf den mit „(I)“ bezeichneten Flächen ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Misch-, Kern-, Dorfgebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Die DIN 4150, Teil 2, ist zu kostenfreier Einsicht im Staatsarchiv niedergelegt; Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH.
 19. Auf der Fläche, für die ein Ausschluss von Nutzungen festgesetzt ist, sind regelmäßig genutzte, wohnungsnaher Freiflächen (zum Beispiel Kinderspielflächen, Grillplätze und Mietergärten) unzulässig.
 20. Im urbanen Gebiet sind die Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Davon ausgenommen sind die Flächen für Dachterrassen, Wege, Belichtungen sowie technische Anlagen, die nicht aufgeständert sind.
 21. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und als Grün- oder Spielplatzflächen anzulegen.
 22. Tiefgaragenrampen außerhalb von Gebäuden sind mindestens dreiseitig einzuhausen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
 23. Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 800 m² Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Auf der Fläche für Stellplätze im urbanen Gebiet „MU 1b“ sind zusätzlich mindestens acht mittel- oder großkronige Bäume zu pflanzen.
 24. Bei der Anpflanzung von Bäumen gemäß Nummer 23 sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei mittel- sowie großkronigen Bäumen mindestens 20 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m², die zu begrünen ist, und ein durchwurzelbarer Substrataufbau in einer Stärke von mindestens 100 cm anzulegen.
 25. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig.
 26. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Gehölzbestand dauerhaft naturnah zu erhalten.
 27. In den urbanen Gebieten „MU 1b“, „MU 1c“, „MU 2“, „MU 3“, „MU 4“ und „MU 5“ ist jeweils ein Fledermauskasten mit Quartierseignung und ein Niststein für Halbhöhlenbrüter an artenschutzfachlich geeigneter Stelle zu installieren und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Im urbanen Gebiet „MU 1a“ sind zehn Mauerseglerhöhlen und zehn Mauerseglerkästen an artenschutzfachlich geeigneter Stelle zu installieren und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ sind zwei Fledermauskästen mit Quartierseignung zu installieren und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.
 28. 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 oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung notwendige Maß zu beschränken.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 30. September 2024.

Das Bezirksamt Bergedorf

**Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB
für den Bebauungsplan Bergedorf 111**

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zu den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima, Arten-/Biotopschutz:

- Festsetzungen zum Schutz des Gehölzes am Neuen Weg,
- textliche Festsetzungen zu Mindestbepflanzungen von Baugrundstücken bzw. Stellplatzanlagen mit Bäumen. textliche Festsetzung zu Ersatzpflanzungen für abgängige Bäume,
- textliche Festsetzung zur Verwendung von standortgerechten Gehölzen und zu Mindestpflanzgrößen für festgesetzte Anpflanzungen,
- textliche Festsetzungen zur umfangreichen Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen,
- textliche Festsetzung zur Anbringung von insgesamt 26 Nistkästen für Vögel und 10 Nistkästen für Fledermäuse,
- textliche Festsetzung zur Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtungen,

Zum Schutz des Landschafts-/Ortsbildes, der Kulturgüter, der Freiraumverbundfunktionen bzw. der Erholungsfunktion:

- Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes und seiner Umgebung,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet sind, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe auch mit dem Ziel, eine Verschattung der nördlich und westlich angrenzenden Wohnungen zu minimieren bzw. zu begrenzen,
- Herrichtung und Schaffung von Spiel- und Freizeitflächen,
- Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zur Sicherung der öffentlichen Durchwegung des Quartiers,
- textliche Festsetzung zur ausschließlichen Zulässigkeit von Hecken oder durchbrochenen Zäunen,
- textliche Festsetzung zur Gestaltung von Staffelgeschossen,
- textliche Festsetzung zur Gestaltung der Außenwände mit mindestens 85 % mit Klinker oder Klinkerriemchen,
- textliche Festsetzung zur Begrenzung von Werbeanlagen.

Zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, insbesondere zum Lärm- und Erschütterungsschutz:

- textliche Festsetzung zu konstruktiven Maßnahmen in der Tragwerksplanung von Gebäuden zum Schutz vor Erschütterungsimmissionen,
- Nutzungsausschluss für einzelne Grundstücksflächen zum Schutz vor Gewerbelärm,
- textliche Festsetzung zum Ausschluss von Wohn- und Schlafräumen, die zu den Straßen Brookdeich und Neuer Weg orientiert sind,
- textliche Festsetzung über geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Schlaf- und Kinderzimmern.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Mit Umsetzung der Planung verbleiben unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild.

Für das **Schutzgut Luft** werden durch die Planung keine zusätzlichen Belastungen hervorgerufen.

Für das **Schutzgut Klima** tritt eine lokal begrenzte klimatische Verbesserung durch Erhöhung von Grünflächenanteilen ein, die zu Entlastungseffekten für die bestehenden bioklimatisch ungünstigen Verhältnisse führen. Für die Wärmeversorgung werden Luftwasserwärmepumpen eingesetzt, deren maximale CO₂-Emissionen von 144 KG CO₂/MWh nicht überschreitet. In den bisher überwiegend bebauten und versiegelten Flächen ergeben sich unter Berücksichtigung der Mindestbegrünung von Flachdächern und Tiefgaragen Verbesserungen für das **Schutzgut Wasser** durch Bereitstellung von Verdunstungs- und Rückhalteflächen für Niederschlagswasser. Für die Bewässerung von Freiflächen wird vorrangig Niederschlagswasser verwendet.

Das **Schutzgut Boden** wird durch die Substrate für Dachbegrünungen positiv beeinflusst. Die flächige Unterbauung durch Tiefgaragen wird durch Begrünungen gemindert. Vorhandene Bodenbelastungen werden im Hinblick auf die neuen Nutzungen saniert.

Die gebietsprägenden Qualitäten vom **Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild** werden überwiegend gesichert durch Festsetzung einer Fläche für den Erhalt des wertvollen Baum- und Gehölzbestandes sowie durch weitere Erhaltungsgebote. Das Stadtbild wird nicht länger gewerblich, sondern urban geprägt sein. Begrünungsfestsetzungen, eine Begrenzung der Höhenentwicklung sowie gestalterische Festsetzungen zur Fassadenausbildung, zu Einfriedungen und zu Werbeanlagen tragen zu einer qualitätsvollen Wirkung bei.

Der Verlust von Bäumen wird durch Neupflanzungen im Quartier ausgeglichen, die zusammen mit neuen Grünflächen siedlungsgeprägte Lebensräume für **das Schutzgut Tiere und Pflanzen** darstellen. Unter Beachtung der allgemeingültigen Schutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für die Fällung von Bäumen und Gehölzen sowie für den Gebäudeabbruch werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die betroffenen Arten ausgelöst. Als Ausgleichsmaßnahme werden Nistkästen für Fledermäuse und Gebäudebrüter an den neu zu errichtenden Gebäudefassaden sowie im verbleibenden Baumbestand in der privaten Grünfläche vorgesehen.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** entstehen durch das städtebauliche Konzept und die Berücksichtigung des Gestaltungsleitfadens keine negativen Auswirkungen. Insgesamt stellt die Planung sicher, dass in der näheren Umgebung des Bahnhofsgebäudes der Wirkungsraum des Denkmalschutzobjektes erhalten wird.

Die Umweltprüfung zeigt, dass die Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** hat. Durch entsprechende Maßnahmen zum Schall- und Erschütterungsschutz werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Im Vergleich zum vorhandenen Gewerbegebiet wird ein attraktives, durchgrüntes Quartier geschaffen, das Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten bietet, insbesondere durch den öffentlichen Quartiersplatz, der auch für die Anwohnenden benachbarter Gebiete zugänglich sein wird.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Planentwurf wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der **Behördenbeteiligung** in folgenden Punkten diskutiert und überarbeitet:

Die **überbaubare Grundstücksfläche** im Teilgebiet MU3 wurde um ca. 2 Meter nach Westen verschoben, um **den östlichen Grenzgraben** zu sichern. Der Graben wird als „vorgesehene Oberflächenentwässerung“ gekennzeichnet, da dieser im Rahmen der Bodensanierung neu hergestellt werden muss. Für die Wiederherstellung des Grabens wurde ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde um ein **aktualisiertes Erschütterungsgutachten** ergänzt, und basierend auf den Ergebnissen wurde eine Festsetzung zum Erschütterungsschutz in die Verordnung aufgenommen. Die **Festsetzung zum Erschütterungsschutz** definiert spezifische Anforderungen der Tragwerksplanung in Bezug auf Erschütterungen, die durch den benachbarten Schrotthandel im direkten Umfeld des Plangebiets verursacht werden. Diese Maßnahme dient dazu, potenzielle Erschütterungen zu berücksichtigen und entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, um die Auswirkungen im Plangebiet zu minimieren.

Es wurde ein **qualifizierter Freiflächenplan** erstellt, der die Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung für private Kinderspielflächen und eine öffentliche Grünfläche im Sinne des Landschaftsprogrammes nachweist. Der Freiflächenplan enthält spezifische Festlegungen und Vorgaben für die Gestaltung und Ausstattung der Spielplätze, um ein sicheres und interessantes Umfeld für Kinder zu gewährleisten sowie Vorgaben für die Gestaltung der Innenhöfe. Darüber hinaus wurden **Baumpflanzungen** als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wurden Regelungen und Verpflichtungen (Anzahl, Ort und Qualitätsstandards) für die Pflanzung und den Erhalt von Bäumen innerhalb des Planungsgebiets festgelegt.

Eine **Erweiterung der Straßenverkehrsflächen** der Planstraße im Bereich des Quartiersplatzes erfolgte, um den betrieblichen Anforderungen der Stadtreinigung Hamburg (SRH) gerecht zu werden und die Entleerung der Unterflursysteme zu ermöglichen.

Das **Gehrecht** zwischen dem Teilgebiet MU 4 und MU 5 wurde zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs von 3 m auf 3,5 m verbreitert. Diese Maßnahme zielt darauf ab, mehr Platz für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen und ihre Sicherheit sowie ihren Komfort zu verbessern. Dadurch können Engstellen und Konflikte zwischen verschiedenen Verkehrsteilnehmern reduziert werden.

Zunächst diente zur Beurteilung der Verschattung die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ (Fassung 2011). Im März 2019 wurde die DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ veröffentlicht. Die **Verschattungsstudie** wurde entsprechend dieser DIN EN aktualisiert. Es folgte eine Neubewertung der Tageslichtverhältnisse in neuen und bestehenden Gebäuden, um sicherzustellen, dass die Anforderungen an das Tageslichtangebot erfüllt werden. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.-

Die Festsetzung der **Art der Beleuchtung** wurde dergestalt konkretisiert, dass die artenschutzrechtlichen Ziele sicher erreicht werden können.

Die **Öffentlichkeitsbeteiligung** hat gezeigt, dass die vorgetragenen Stellungnahmen bereits von den vorgestellten Bebauungsplanentwürfen berücksichtigt worden waren, die während der Öffentlichen Plandiskussion und während der öffentlichen Auslegung vorgestellt wurden. Insbesondere war es von vornherein Ziel der Planung, die Verschattung auf angrenzende sensible Nutzungen möglichst gering zu halten und Beschwerden über Lärm- und Erschütterungsimmissionen, die von benachbarten Betrieben ausgelöst werden, durch geeignete Festsetzungen vorzubeugen. Auch den während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Einhaltung von Abstandsflächen, der Zulässigkeit von Aufhöhungen, der Oberflächenentwässerung im Plangebiet (insbesondere des Baufeldes 3) und der Verschattung der angrenzenden Bebauung wurden bereits in dem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

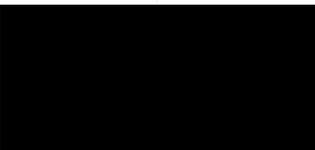
3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsalternativen sind für das Neubaugebiet im Rahmen eines vorgeschalteten städtebaulich- / landschaftsplanerischen Gutachterverfahrens untersucht worden.

Sie unterschieden sich hinsichtlich der Möglichkeiten einer Realteilung der Grundstücke, die städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltung (auch hinsichtlich der Größe der Innenhöfe), die Anordnung der verschiedenen Funktionen, die Einbeziehung der Bestandsbebauung, die Erschließung sowie der Schutz vor Lärmimmissionen.

Der Bebauungsplan basiert auf dem Siegerentwurf mit einem weiter entwickelten qualifizierten Funktionsplan. Im Vergleich zu den anderen Planungsmöglichkeiten berücksichtigt dieser Entwurf die Anforderungen an ein qualitätsvolles Wohnquartier unter besonderer Berücksichtigung des Erhalts der Bäume und Gehölze bestmöglich.

Hamburg,

 8104 20.05.24

Lars Rosinski, Dezernent Wirtschaft, Bauen und Umwelt
