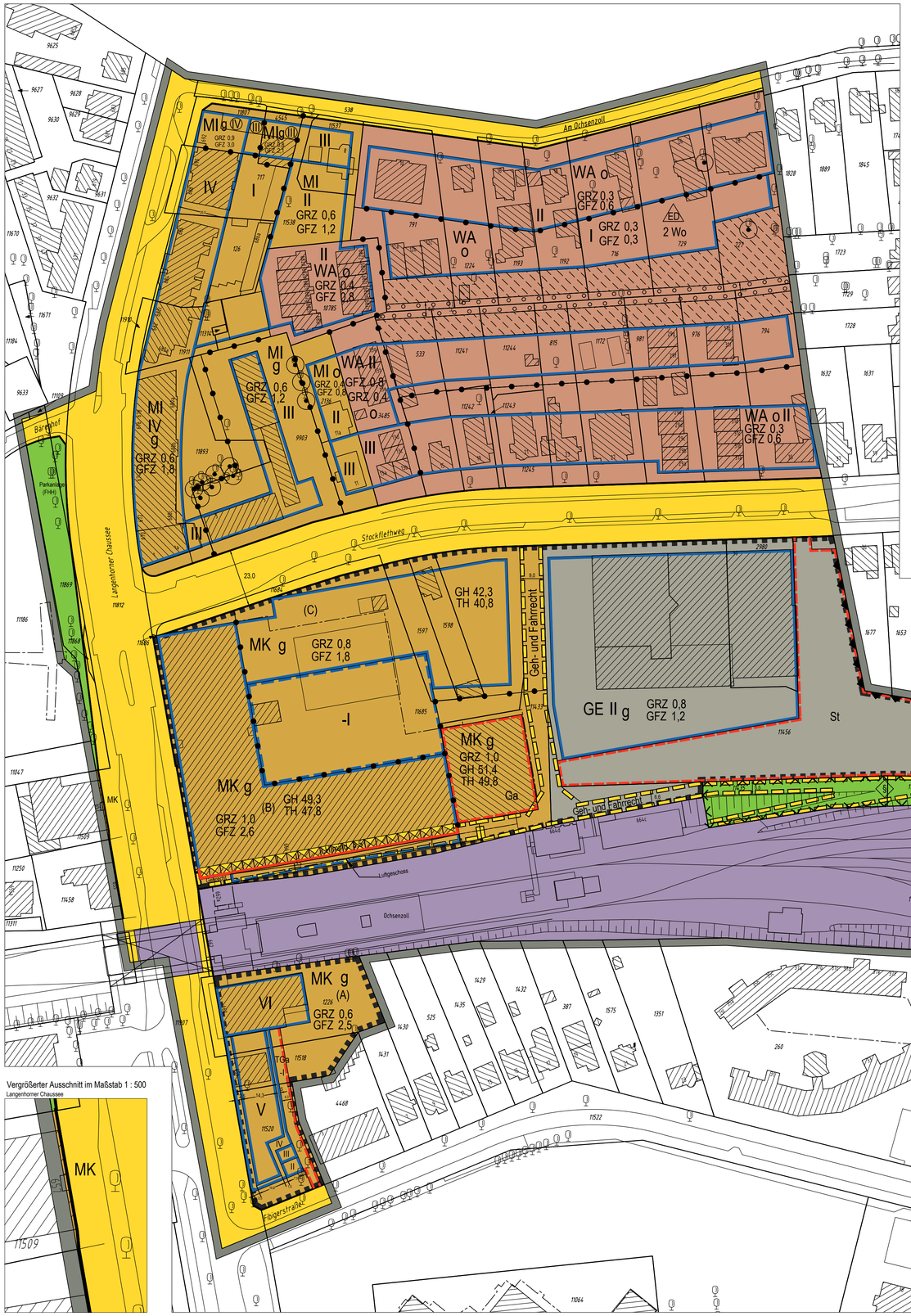
Planteil 1

Planteil 2



Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 0,7 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, bei Garagen Zahl der Geschosse, als Höchstmaß
- z.B. (V) Zahl der Vollgeschosse, bei Garagen Zahl der Geschosse, zwingend
- z.B. GH 12,7 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf NHN
- z.B. TH 40,8 Traufhöhe, als Höchstmaß bezogen auf NHN
- LH mind. 3,5 Lichte Höhe, als Mindestmaß
- o Offene Bauweise
- (E) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen
- Luftgeschoss,Brücke
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Fläche für Stellplätze und Garagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- TGa Tiefgaragen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Arkade mit Gehrechten
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Schutzwand
- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Trockenrasen
- z. B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

- Oberirdische Bahnanlage
- Hochliegende Bahnanlage
- Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotopes (flächenhaft)
- D Denkmalschutz Einzelanlage

Kennzeichnungen

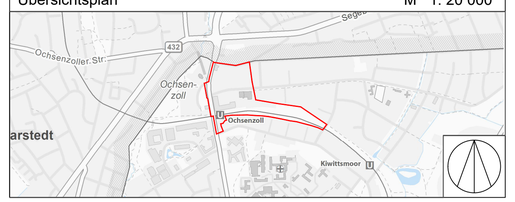
- Umgrenzung der Flächen, deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erfordern
- Vorhandene Gebäude

Hinweise

FHH Freie und Hansestadt Hamburg

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)
Längenmaße und Höhenangaben in Metern
Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom 12.01.2021
Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag
Das gesamte Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets Langenhorn/Glashütte vom 18.01.2000
Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich gem. § 12 LuftVG Hamburg +111,0 Meter über NHN

Übersichtsplan M 1: 20 000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Langenhorn 68

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg - Nord **Ortsteil 432**

Verordnung über den Bebauungsplan Langenhorn 68

Vom 28. Oktober 2024

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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), § 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 am 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1, 10), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Langenhorn 68 für das Gebiet zwischen Langenhorner Chaussee, Landesgrenze, Bahnanlagen und Fibigerstraße (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 432) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Langenhorner Chaussee – über die Flurstücke 11458 und 11509, Westgrenze des Flurstücks 11869, über das Flurstück 11186, Westgrenze des Flurstücks 11869, über das Flurstück 11597 (Bärenhof), Nordgrenze des Flurstücks 11597, über das Flurstück 11670 der Gemarkung Langenhorn (Schmuggelstieg), Langenhorner Chaussee – Landesgrenze – über das Flurstück 538 (Am Ochsenzoll), Ostgrenzen der Flurstücke 727 und 794, über das Flurstück 11595 (Stockflethweg), Ostgrenze des Flurstücks 11456, Nordgrenzen der Flurstücke 11456 und 4543 der Gemarkung Langenhorn – Foßberger Moor – Südgrenze des Flurstücks 11131 (U-Bahnanlage), Ost- und Südgrenzen der Flurstücke 1226 und 11518, Ostgrenze des Flurstücks 11520 der Gemarkung Langenhorn – Fibigerstraße.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann 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 BauGB 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
   b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
   c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB 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. In den Kern- und Mischgebieten an der Langenhorner Chaussee sind die Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn- und Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind für Fassaden zum Stockflethweg durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn- und Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
3. In Kern- und Mischgebieten sind die gewerblichen Aufenthaltsräume, insbesondere die Pausen- und Ruheräume, durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
4. Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad zulässig. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und auf 80 vom Hundert (v. H.) der Dachfläche extensiv zu begrünen. Zur Starkregenvorsorge und hinsichtlich des Überflutungsschutzes sind die Dachabflüsse durch Drosselabläufe zu begrenzen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen werden ausgeschlossen.
6. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden; diese sind in den Erdgeschossen zulässig. Tankstellen, Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), zuletzt geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77), Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig.
7. In den Kerngebieten sind Bordelle, bordellartige Betriebe 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.
8. In dem mit „(B)“ bezeichneten Kerngebiet an der Langenhorner Chaussee ist, mit Ausnahme von KFZ-Einzelhandel, ab dem dritten Vollgeschoss Einzelhandel unzulässig.
9. In dem mit „(C)“ bezeichneten Kerngebiet am Stockflethweg ist, mit Ausnahme von KFZ-Einzelhandel, Einzelhandel unzulässig.
10. In den mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Kerngebieten am Stockflethweg sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) unzulässig. Ausnahmen für Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
11. In dem mit „(A)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 BauNVO unzulässig. Wohnungen sind nur oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.
12. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes sowie Wettbüros werden ausgeschlossen.
13. Der im Gewerbegebiet genehmigte und bestehende Kfz-Einzelhandelsbetrieb bleibt auch weiterhin zulässig. Er darf seine Verkaufsfläche um bis zu 10 v. H. der genehmigten Verkaufsfläche erweitern. Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden.

14. Im Gewerbegebiet sind mit Ausnahme des bestehenden KFZ-Betriebes solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsimmission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in deren Wirkung vergleichbare Betriebe.
15. Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1), bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs sind.
16. Die im Gewerbegebiet auf dem Flurstück 11456 der Gemarkung Langenhorn festgesetzte Schallschutzwand muss eine Mindesthöhe von 2 m über Geländeoberfläche haben und ist zur östlichen und nördlichen Nachbargrenze zu bepflanzen.
17. Im Kerngebiet und im Gewerbegebiet zwischen der Straße Stockflethweg im Norden und der U-Bahntrasse im Süden sowie auf den Flächen des Kerngebiets zwischen U-Bahntrasse und der Fibigerstraße im Süden 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 „Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“, Tabelle 1, Zeile 3 und Zeile 2 (Mischgebiete und Gewerbegebiet nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte gemäß Abschnitt 6.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), nicht überschreitet. Die DIN 4150-2, Ausgabe 1999-06, ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt; Bezugsquelle für DIN-Normen: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
18. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile gemeinsame Überfahrten mit den vorderen Grundstücksteilen anzuordnen.
19. In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie ebenerdige Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Teilen von Grundstücken unzulässig. Tiefgaragen können außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn Wohnruhe, Gartenanlagen, Kinderspiel- und Freizeitflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden und ihre Oberkante mindestens 60 cm unter Gelände liegt.
20. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind alternativ hierzu innerhalb der mit minus eins festgesetzten Baugrenzen eingeschossige Überdachungen mit einem begrünten Dach zulässig.
21. Das im Kerngebiet auf den Flurstücken 11685 und 11433, im Gewerbegebiet auf dem Flurstück 11435 sowie auf der privaten Grünfläche auf den Flurstücken 11435, 11457, 11456 und 10929 der Gemarkung Langenhorn festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt wird. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
22. Das im Kerngebiet auf dem Flurstück 11433, im Gewerbegebiet auf dem Flurstück 11435 sowie auf der privaten Grünfläche auf den Flurstücken 11435 und 11457 der Gemarkung Langenhorn festgesetzte Fahrrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Hochbahn AG, eine Zu- und Abfahrt zu den Bahnanlagen auf dem Flurstück 11131 der Gemarkung Langenhorn anzulegen und zu unterhalten. Die Zufahrt muss eine Tragfähigkeit von 30 t aufweisen. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.
23. In den Baugebieten ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung für die Grundstücke mit der Belegenheit Langenhorner Chaussee, zwischen Bärenhof und dem Flurstück 717 der Gemarkung Langenhorn, unmöglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das hier vorhandene Regenwassersiel nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.
24. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, ebenerdige PKW- und Fahrradstellplatzflächen, Terrassen sowie Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
25. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
26. Die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind mit einheimischen Sträuchern als dreimal verschulte Solitärsträucher mit mindestens 150 cm Höhe in einem Abstand von 2 m zu bepflanzen.
27. Für zu pflanzende Bäume sind einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² mit mindestens 1 m durchwurzelbarer Bodentiefe anzulegen.
28. Die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden, muss der Substrataufbau für Sträucher und Hecken mindestens 80 cm und für Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 100 cm betragen.
29. Gehwegüberfahrten sind auf der Ostseite der Langenhorner Chaussee zwischen dem Stockflethweg und der U-Bahnstation Ochsenzoll nicht zugelassen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 28. Oktober 2024.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord

Hamburg, den 30.10.2024

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB für den Bebauungsplan Langenhorn 68 „Östlich Langenhorner Chaussee“

1. Vorbemerkung

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

2. Ziel des Bebauungsplans:

Das Bebauungsplangebiet Langenhorn 68 umfasst den Bereich zwischen Langenhorner Chaussee, der Landesgrenze zu Norderstedt bis kurz vor den Querpfad sowie in südlicher Richtung bis zu den Bahnflächen, die bis zur Straße „Foßberger Moor“ einbezogen sind sowie die Bebauung an der Langenhorner Chaussee bis zur Fibigerstraße (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 432).

Das Planvorhaben hat u.a. das Ziel, die auf den aufgegebenen Flächen der Deutschen Bahn am Bahnhof Ochsenzoll und den benachbarten Flächen neu entstandenen zentralen Nutzungen des erweiterten Kfz-Handels mit ergänzendem Einzelhandel sowie die dadurch entstandene neue städtebauliche Struktur planungsrechtlich als Kerngebiet abzusichern.

Entlang der U-Bahntrasse wurde eine neue, vertraglich gesicherte, grüne Wegeverbindung entsprechend den Darstellungen des Landschaftsprogramms geschaffen. Die bestehenden Nutzungen nördlich des Stockflethwegs sollen entsprechend der vorhandenen Strukturen weiterentwickelt und durch hintere Wohnbebauung ergänzt werden. (siehe auch Ziffer 2 und 5 der Begründung).

Südlich des Stockflethwegs im östlichen Plangebiet ist auf den Flurstücken 11456 und 2980 eine Gewerbefläche vorgesehen, um den vorhandenen Kfz-Handel abzusichern.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Es liegen u.a. Umweltuntersuchungen zu den Themen Lärm, Luftschadstoffe, Boden, Wasser, Erschütterung und Altlasten/Grundwasserverunreinigung vor:

Im Zusammenhang mit der Umweltprüfung sind in dem Bebauungsplan folgende Regelungen im Hinblick auf die zu prüfenden Schutzgüter aufgenommen worden:

Zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasserhaushalt, Klima, Biotopschutz:

- Zeichnerische Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen im Mischgebiet sowie eines Einzelbaums im Wohngebiet sowie die Anpflanzung von Sträuchern im Wohngebiet.
- Zeichnerische Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den öffentlichen und privaten Grünflächen nördlich der Bahnanlage
- Zeichnerische nachrichtliche Übernahme eines gesetzlich geschützten Biotops auf den öffentlichen und privaten Grünflächen
- textliche Festsetzung zu einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Gehwegen sowie ebenerdigen Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen, sowie zur weitmöglichen Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser in den Baugebieten
- textliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Sträuchern,
- textliche Festsetzung zu Ersatzpflanzungen für abgängige Bäume, und zum Verbot von Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Wurzelbereich festgesetzter Bäume,
- textliche Festsetzung zur Verwendung von standortgerechten Gehölzen und zu Mindestpflanzgrößen für festgesetzte Anpflanzungen,
- textliche Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen,

Schutzgut Luft

Für das Schutzgut Luft werden durch die Planung keine zusätzlichen Belastungen hervorgerufen. Eine 2011 erfolgte Einschätzung zu den Luftbelastungen durch den Straßenverkehr hat ergeben, dass kein weiterer Untersuchungsbedarf für Luftschadstoffe besteht. Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung ist im Bebauungsplangebiet mit keinen Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO_2) und die beiden Feinstaubfraktionen PM10 und PM2,5 innerhalb von nutzungssensiblen Bereichen zu rechnen. Die prognostizierten Luftschadstoffimmissionen im Untersuchungsgebiet unterschreiten die Grenzwerte der 39. BImSchV im Jahresmittel sicher. Dies gilt auch für die relevanten Kurzzeitwerte. Maßnahmen zum Schutz vor Luftschadstoffen sind demnach nicht zu treffen. Im festgesetzten Gewerbegebiet werden mit Ausnahme des bestehenden KFZ-Betriebes mit seiner bisher genehmigten Lackiererei solche Anlagen und Betriebe, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- oder Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, ausgeschlossen. Eventuelle Ausnahmen unterliegen den strengen immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auf weitere textliche Festsetzungen im Bebauungsplan konnte verzichtet werden.

Schutzgut Klima

Durch den Erhalt von klimatisch wirksamen Gehölz- und Grünflächen und den festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Durch den Bebauungsplan wird eine bestandsersetzende Neubebauung bzw. Bebauung untergenutzter Flächen ermöglicht. Es wird ein Ersatz bestehender älterer Bebauung durch Neubauten, die der aktuellen Wärmeschutzverordnung entsprechen, ermöglicht, wodurch Energie eingespart und die CO_2-Belastung durch Hausbrand reduziert werden kann.

Schutzgut Fläche

Bei den Plangebietsflächen, für die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden soll, handelt es sich um bereits baulich in Anspruch genommene Flächen. Externe Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich, da die bauliche Nachverdichtung nur eine vergleichsweise geringe Dichte aufweist und durch die Festsetzung einer Dachbegrünung ausgeglichen wird.

Schutzgut Boden:

Den Maßgaben des § 1 a Absatz 2 Satz 1 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen, da im Plangebiet überwiegend nur Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits bebaut oder versiegelt sind. Zusätzlicher Boden wird für die rückwärtige Bebauung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet nördlich des Stockflethwegs in Anspruch genommen. Es wird stadtentwicklungspolitisch angestrebt, eine bauliche Nachverdichtung von Wohngebieten im Umkreis von U-Bahnhaltestellen zu ermöglichen, um die vorhandene Anbindung an den ÖPNV zu nutzen und damit andere, biologisch wertvollere Flächen zu schonen.

Um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu mindern, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen. So sind im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet die Stellplatz-, Wege- und Hofflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die Dachflächen zu jeweils mindestens 80 % mit einem mindestens 12cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau begrünt werden. Diese Vorschrift trägt wesentlich dazu bei, die Beeinträchtigungen soweit zu mindern, dass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist.

Wasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Norden bei ca. 23,5 m Normalhöhennull (NHN) und im Süden bei ca. 22,5 m NHN. Die Fließrichtung verläuft von Nordost nach Südwest. Der maximale Grundwasserstand wurde im Nordosten bei 24,26 m NHN gemessen.

- Nach einem Hinweis der BSU/IB 42 (heute Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft) wurde Folgendes in den Umweltbericht aufgenommen: Im Umkreis von <1500 m um das Plangebiet befindet sich auf Hamburger Gebiet z. Z. kein Betriebsbereich nach Störfallverordnung.
- Die Hamburger Hochbahn AG (HHA) stellte die Forderung nach einem Lärmgutachten. Das Verbraucherschutzamt des Bezirksamts Hamburg Nord hat eine zusätzliche lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, bei der einerseits die Stellplatzanlage der Züge als auch der Lärm durch den Brems-Energiespeicher als Einzelquellen eingespeist wurden. Der Lärm verliert sich Richtung Norden an der Lärmschutzmauer und stellt kein Problem dar.

Im Rahmen der 1. und 2. öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen zu folgenden Themen eingegangen:

- Oberflächenentwässerung
- Straßenverkehrsflächen/ Erschließung/Verkehrslenkung
- Grundwasser
- Versiegelung
- Höhe der künftigen Bebauung
- Abnahme der Vogelpopulation sowie Abnahme von geschützten Arten wie Kleinsäugern
- Baumschutz
- Lärmschutz

Die eingereichten Stellungnahmen wurden im Rahmen des Planverfahrens sorgfältig abgewogen und ggfs. berücksichtigt.

5. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Planungsalternativen

Ziel der Planaufstellung ist die städtebauliche Neuordnung des Gebiets sowie die Erneuerung des bestehende Planrechts. Im Zuge einer Neuordnung und Neubebauung des Gebietes wurden auf der Entwurfsebene verschiedene Alternativen geprüft.

So ergab die Abwägung vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten, besonders in Hinblick auf die Lärmemissionen, die vorhandene städtebauliche Situation sowie den Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtteil wie auch auf Bezirksebene nach Untersuchung verschiedener Varianten den vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ein Beibehalten des geltenden Planrechts würde zunächst die vorhandenen Nutzungen fortschreiben, ohne dass adäquate Steuerungsmöglichkeiten aus dem Planrecht heraus gegeben wären.

Eine Verschlechterung der Situation wäre bei dieser Ausgangslage zwar nicht zwingend, aber es gäbe keine Grundlage, Veränderungen adäquat zu begleiten. Die Verfestigung von Fehlentwicklungen wäre nicht auszuschließen.

[redacted]