




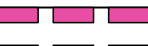




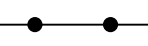

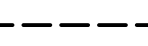
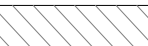
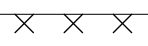
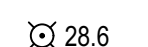


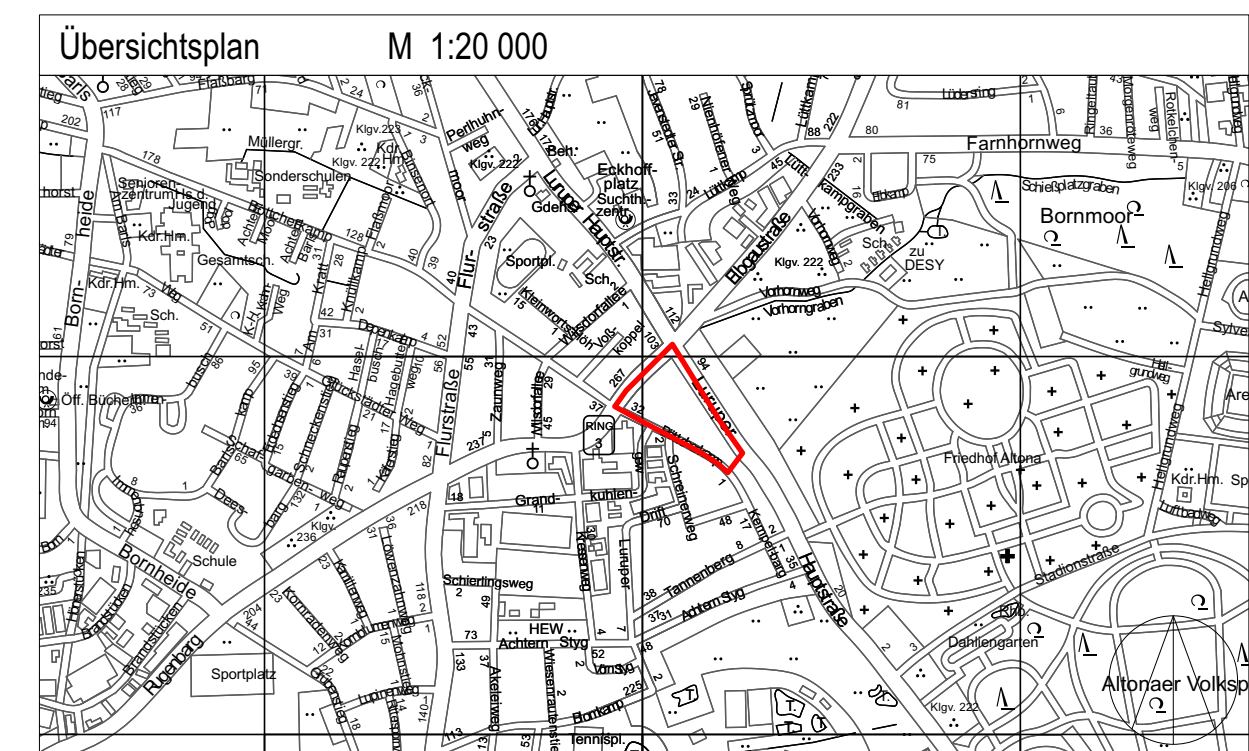
# Bebauungsplan Lurup 66

## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **MU** Urbanes Gebiet
-  **GE** Gewerbegebiet
- z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl
- GFZ 3,0 Geschossflächenzahl
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. IV - V Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. GH 41 bis 44 Gebäudehöhe über NHN, als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. GH 18 Gebäudehöhe über NHN, als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
-  Unterirdische Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Stiftung Deutsches Elektronen-Synchrotron“
- OK G. Oberkante Gelände bezogen auf NHN
- OK B. Oberkante Baukörper bezogen auf NHN
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Mit Gehrecht zu belastende Fläche
-  Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  sonstige Abgrenzung
- z.B. (A) besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- z.B. (E) besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- Kennzeichnungen**
-  Vorhandene Gebäude
-  Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  28.6 Straßenhöhe bezogen auf NHN

## Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. Seite 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. Nr. 176 S. 1, 6).  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.  
Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von November 2020.



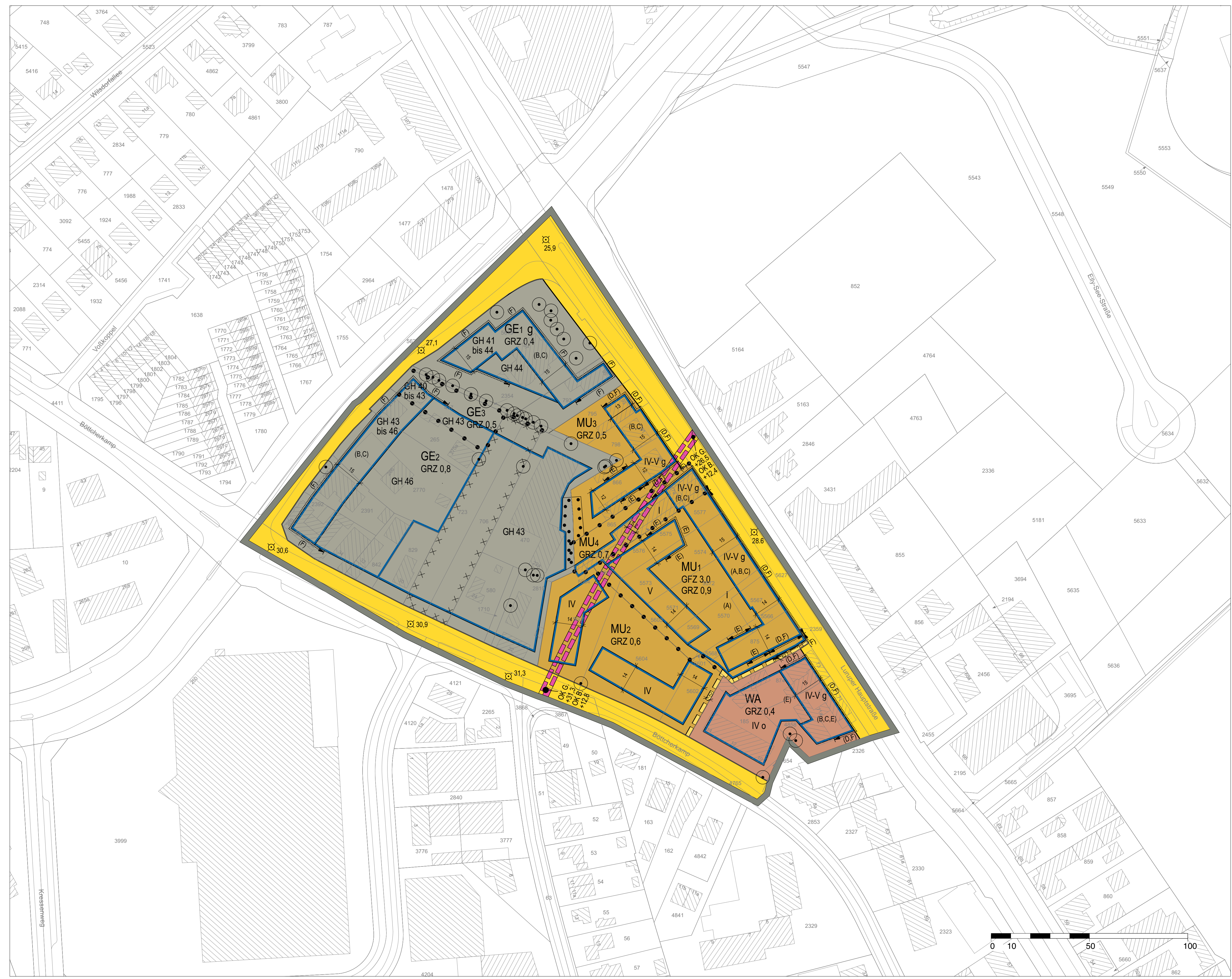
**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**



**Bebauungsplan**  
Lurup 66

Maßstab 1 : 1000 ( im Original )

Bezirk **Altona** Ortsteil **220**



# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

HmbGVBl. Nr. 34	FREITAG, DEN 29. NOVEMBER	2024
Tag	Inhalt	Seite
29. 10. 2024	Verordnung über den Bebauungsplan Lurup 66 .....	603
19. 11. 2024	Verordnung über den Bebauungsplan Ochsenwerder 14 .....	606
19. 11. 2024	Verordnung zur Änderung der Pflegefachkräfte-Berufsordnung .....	608
	2120-1-1	
26. 11. 2024	Verordnung zum Neuerlass der Verordnung über die Schiedsstelle nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch (Pflege-Schiedsstellenverordnung – PschVO –) .....	610
	860-11	

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

### Verordnung über den Bebauungsplan Lurup 66

Vom 29. Oktober 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 am 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1, 10), und § 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), wird verordnet:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Lurup 66 für den Geltungsbereich südlich der Luruper Hauptstraße, nördlich der Straße Böttcherkamp und östlich der Straße Rugenbarg (Bezirk Altona, Ortsteil 220) wird festgestellt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Rugenbarg – Luruper Hauptstraße – Süd- und Westgrenze des Flurstücks 4858, Südostgrenzen der Flurstücke 185 und 1654 der Gemarkung Lurup – Böttcherkamp.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende

Erklärung nach § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- 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 Kostenersatz 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 allgemeinen Wohngebiet ist das ausnahmsweise Zulassen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 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), unzulässig.
2. In den urbanen Gebieten ist das ausnahmsweise Zulassen von Tankstellen nach § 6a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO unzulässig.
3. In den mit „(A)“ gekennzeichneten Flächen der urbanen Gebiete sind im Erdgeschoss Wohnungen unzulässig.
4. Innerhalb des urbanen Gebietes „MU 3“ sind Wohnnutzungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.
5. Innerhalb des urbanen Gebietes „MU 4“ sind Wohnnutzungen unzulässig.
6. In den urbanen Gebieten ist das ausnahmsweise Zulassen von Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben unzulässig.
7. In dem mit urbanes Gebiet „MU 1“ bezeichneten Baugebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten, Wege, Terrassen und Freitreppen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
8. In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
9. In den Gewerbegebieten ist das ausnahmsweise Zulassen von Vergnügungsstätten und gewerblichen Freizeiteinrichtungen, wie zum Beispiel Diskotheken, Fitnesscenter, Squash- und Tennishallen sowie Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben unzulässig.
10. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig mit Ausnahme von Verkaufsflächen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben, produzierenden Gewerbebetrieben und Tankstellen stehen und nicht mehr als insgesamt 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb umfassen.
11. In den Gewerbegebieten „GE 2“ und „GE 3“ sind Beherbergungsbetriebe unzulässig.
12. Die mit einem Gehrecht zu belastende Fläche umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglicher Gehweg.
13. Auf den mit „(B)“ bezeichneten überbaubaren Flächen sind technische Aufbauten nur ausnahmsweise über den festgesetzten Gebäudehöhen und Vollgeschossen zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Technische Aufbauten sind mindestens 2,5 m von der zur Straßenseite ausgerichteten Außenfassade zurückzusetzen.
14. Auf den mit „(C)“ bezeichneten überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen nur für Betriebe zulässig, die in dem Gebiet ansässig sind. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m bezogen auf Straßenniveau nicht überschreiten.
15. Schlafräume sind zu den mit „(D)“ bezeichneten Fassaden hin unzulässig. Wohn-/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 an den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
16. In dem allgemeinen Wohngebiet sowie in den urbanen Gebieten „MU 1“, „MU 2“ und „MU 3“ ist für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Loggien 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.
17. An den mit „(E)“ gekennzeichneten Fassaden und den im allgemeinen Wohngebiet mit „(E)“ gekennzeichneten Bereichen 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. Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sind zu den mit „(F)“ gekennzeichneten Fassaden hin unzulässig. Soweit die Anordnung an den von 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.

19. Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
20. Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten, sodass Charakter und Umfang der jeweiligen Pflanzung erhalten bleiben. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden.
21. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Wurzelbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
22. Die nicht überbauten Grundstücksflächen und nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind zu begrünen. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen für erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen können zugelassen werden. Für Bäume auf Tiefgaragen muss jeweils auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
23. In den Gewerbegebieten sowie in den urbanen Gebieten „MU 2“, „MU 3“ und „MU 4“ sind 20 vom Hundert (v. H.) der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 30 m<sup>2</sup> der zu bepflanzenden Fläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum und je 1 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.
24. In den Gewerbegebieten ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Stellplatzanlagen sind mit Hecken oder frei wachsenden Sträuchern einzufassen.
25. Im allgemeinen Wohngebiet ist je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen und der nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen und der nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen ein großkroniger Baum zu pflanzen.
26. Für die festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Im Wurzelbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 18 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus der offenen Vegetationsfläche muss mindestens 120 cm betragen.
27. Dachflächen von Gebäuden sind mit einer Neigung von bis zu 20 Grad herzustellen und im Gewerbegebiet zu mindestens 50 v. H. sowie im urbanen Gebiet und im allgemeinen Wohngebiet zu mindestens 70 v. H., bezogen auf die Grundfläche des jeweiligen Gebäudes im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO, mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
28. In den Baugebieten sind zur Begrünung von Fassaden mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen mindestens 20 v. H. der Außenwandflächen von Gebäuden mit Vegetationsrankgerüsten auszustatten. Je Meter zu begrünende Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Pro Pflanze sind eine offene Pflanzscheibe von mindestens 1 m<sup>2</sup>, eine Pflanzgrube mit mindestens 0,8 m Tiefe und durchwurzelbares Bodenvolumen von mindestens 1 m. zu berücksichtigen. Die festgesetzten Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten.
29. In den Baugebieten sind je angefangene 1000 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche mindestens ein Nistkasten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter und je angefangene 1500 m<sup>2</sup> mindestens ein Fledermauskasten an fachlich geeigneter Stelle in die Gebäudefassade zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.
30. In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrauffahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.
31. Zur Vermeidung des Vogelschlags sind Flächen aus Glas durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel mehrschichtiger Fassadenaufbau, Gliederung der Fassade, Aufbringung wirksamer Markierungen, Verwendung transluzenter Gläser und Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigem Lichtreflexionsgrad) erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren beziehungsweise als Hindernis sichtbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassade größer als 75 v. H. ist oder zusammenhängende Glasflächen mit Glasflächen von größer 6 m<sup>2</sup> vorgesehen sind. Satz 1 gilt nicht für Glasflächen bis 10 m über Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder anderen größeren Vegetationsflächen (wie zum Beispiel Wiesen) oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel.
32. Außenleuchten sind zum Schutz von wild lebenden 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 Grad Celsius 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 absolute notwendige Maß zu beschränken.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,  
Hamburg, den 29. Oktober 2024.

**Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB  
für den Bebauungsplan Lurup 66 „Luruper Hauptstraße/Rugenborg“**

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.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung des Plangebietes geschaffen werden. Im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung sind Verdichtungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Entlang der Luruper Hauptstraße soll entsprechend der angestrebten Entwicklung entlang der Hauptverkehrsstraßen (Magistralen) eine verdichtete Wohnbebauung ermöglicht werden. Die bestehenden Gewerbebetriebe sollen gesichert und imissionsschutzrechtlich in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt werden. Eine verträgliche Mischnutzung aus wohnverträglichen Betrieben und Wohngebäuden werden im urbanen Gebiet und im allgemeinen Wohngebiet ermöglicht. Der erhaltenswerte Baumbestand soll gesichert werden. Weiterhin war die bestehende unterirdische Anlage des Forschungszentrums DESY (HERA-Ring) planungsrechtlich zu sichern.

Es liegen Umweltuntersuchungen zu den Themen Luftschadstoffe, Oberflächenentwässerung, Lärm, Artenschutz, Baumerhalt sowie eine Verkehrstechnische Konzeptstudie vor.

Das Schutzgut Mensch ist von Verkehrs- und Gewerbelärm betroffen. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Städtebau lärmabgewandte Gebäudeseiten geschaffen und Lärmschutzfestsetzungen getroffen.

Für das Schutzgut Luft kommt es verkehrsbedingt zu erhöhten Luftschadstoffbelastungen in den Randzonen der Hauptverkehrsstraßen. Auf der anderen Seite ergeben sich durch die abschnittsweise verstärkte, straßenbegleitende Riegelbebauung bei einer baulichen Neuordnung bzw. Verdichtung Entlastungen für den inneren Bereich des Plangebietes. Die Belastung für das Schutzgut Luft ist nicht erheblich, da die geltenden Grenzwerte eingehalten werden.

Das Lokalklima wird sich aufgrund der Höhenentwicklung der Bebauung verändern. Effekte wie verminderte Luftzirkulation, erhöhte Wärmeabstrahlung und verminderte Verdunstung können eintreten; diese negativen Auswirkungen werden durch Vorschriften zur Begrünung gemindert. In der Wechselwirkung bewirken die klimaverbessernden Maßnahmen durch Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume und Gehölze sowie eine Dach- und Tiefgaragenbegrünung und Fassadenbegrünung auch eine Verbesserung der lufthygienischen Situation.

Im allgemeinen Wohngebiet und in den Gewerbegebieten finden keine wesentlichen Veränderungen für den Bodenwasserhaushalt statt, während in den urbanen Gebieten höhere

Versiegelungsanteile und ein verstärkter Oberflächenwasserabfluss zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung der Mindestbegrünung von Flachdächern und Tiefgaragen ergeben sich Verbesserungen für das Schutzgut Wasser durch Bereitstellung von Versickerungs- und Rückhalteflächen von Niederschlagswasser.

Die verbreiteten Böden sind insgesamt von geringer Bedeutung für die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen. Teilweise bestehen noch Bodenverunreinigungen, die im Zuge der Baumaßnahmen zu erhöhten Entsorgungskosten führen können. Insgesamt werden bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen hervorgerufen. Die in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden vorgesehenen Maßnahmen zum Erhalt offener Bodenflächen und zur Neuanlage begrünter Flächen im Zusammenhang mit der Neuplanung sind auch für das Schutzgut Fläche wirksam.

Im Plangebiet sind typische Siedlungsbiotope in geringer Dichte bestandsbildend, es kommen keine besonders oder streng geschützten Pflanzen vor. Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassung der Brutvögel und Fledermäuse sind im Plangebiet insgesamt 12 Revierzentren von weit verbreiteten Brutvogelarten festgestellt worden. In Bezug auf Fledermäuse ist als einzige Art die bundesweit als ungefährdet eingestufte Zwergfledermaus festgestellt worden. In Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich bei Planungsumsetzung geringfügige Funktionsverluste durch die Überplanung von Gartenflächen mit Bäumen und Gehölzen. Der wertvolle Baum- und Gehölzbestand im allgemeinen Wohngebiet sowie in den urbanen Gebieten und Gewerbegebieten wird im Wesentlichen mit Erhaltungsfestsetzungen von Einzelbäumen, Baumgruppen und flächenhaften Gehölzen sowie eine in Teilen angepasste Baugrenzenausweisung gesichert. Mit den getroffenen Begrünungsfestsetzungen werden neue Lebensräume geschaffen. Der Anteil an Siedlungsbiotopen, die Lebensräume für angepasste Pflanzen- und Tierarten sind, wird sich im Vergleich zum Bestand und zum bisher geltenden Planrecht sogar voraussichtlich geringfügig erhöhen.

Zum Schutz von Vögeln sieht der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Vermeidung einer Kollision mit Glasflächen vor. Als eine weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme zum Schutz wildlebender Tiere und besonders lichtempfindlicher Artengruppen wie der Fledermäuse wird eine Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper getroffen.

Im Vergleich zum bestehenden Planrecht wird eine erhöhte bauliche Dichte und Geschossigkeit ermöglicht, die unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zur gestalterischen Einbindung und zur Begrünung an dieser Stelle als stadtbildverträglich bewertet wird.

## 2. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende Anmerkungen und Hinweise zu den Umweltbelangen eingegangen:

Es wurden Bedenken geäußert, dass der planerische Umgang mit Lärmkonflikten insbesondere im Hinblick auf das im Bestand vorhandene Schnellrestaurant nicht ausreichend ist und die Abgrenzung des Gewerbegebietes und des Urbanen Gebietes in Frage gestellt wurde. Im Rahmen des Planverfahrens wurden mehrere Schalltechnische Untersuchungen erstellt und im Ergebnis werden die Abgrenzungen des Gewerbegebietes beibehalten, so dass

die bestehenden Betriebe nicht eingeschränkt werden und damit keine weiteren Lärmkonflikte hervorgerufen werden.

Es erfolgten Anregungen, weitere Bestandsbäume zusätzlich als erhaltenswert festzusetzen sowie Straßenbäume und Vorgartenbegrünungen vorzusehen. Von anderer Seite wurde vorgeschlagen, von Erhaltungsfestsetzungen abzusehen und den Baumerhalt im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren zu beurteilen. Die Baumfestsetzungen erfolgten auf Grundlage eines Fachgutachtens und städtebaulichen Zielsetzungen. Grundsätzlich unterliegen jedoch alle Bäume der Hamburgischen Baumschutzverordnung. Über Straßenbaumpflanzungen wird erst im Rahmen der Straßenausbauplanung entschieden. Eine Begrünung von Vorgärten lässt sich mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbaren.

Die Behördenbeteiligung ergab Hinweise und Anregungen in Bezug auf unterschiedliche Umweltbelange (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Artenschutz, Baumerhalt, Anpflanzgebote, Immissionsschutz hinsichtlich Luftschadstoffen sowie Verkehrs- und Gewerbelärm, Oberflächenentwässerung). Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und konnten in weiten Teilen berücksichtigt werden. Es wurden in Stellungnahmen allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinsichtlich Artenschutz vorgeschlagen. Diese wurden in Festsetzungen in weiten Teilen berücksichtigt und im Umweltbericht ergänzt. In einer Stellungnahme wurde bemängelt, dass die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet in dem Fachgutachten zur Entwässerung lediglich exemplarisch nachgewiesen wurde. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde geprüft und ist gegeben. Mit der Festsetzung zur Versickerung des gesamten anfallenden Oberflächenwassers erfolgt eine schrittweise Abkopplung vom Sielnetz und damit eine gezielte Verbesserung mit einem naturnäheren Umgang mit dem Niederschlagswasser als bisher.

Im Planverfahren wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Politische und stadtentwicklungsrelevante Belange wie die Absicht der Entwicklung entlang der Magistralen sowie die Entwicklung der Science City Bahrenfeld sprechen für das Vorhaben.

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich soweit berücksichtigt, so dass keine erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigungen verbleiben werden.

Die gemäß Baugesetzbuch (§ 3 Absatz 1 und 2 BauGB) vorgesehenen Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden durchgeführt.

### 3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Planungsziele ergeben sich keine Nutzungsalternativen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind in unterschiedlichen Varianten für die Art der baulichen Nutzung und die bauliche Dichte untersucht worden.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt im nordwestlichen und westlichen Teil ein Gewerbegebiet mit drei Teilgebieten, unterschiedlichen Gebäudehöhen und einem erhöhten, zulässigen Maß der baulichen Nutzung dar, damit Impulse für die gewünschte Ansiedlung

neuer Betriebe gesetzt werden. Mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird im Vergleich zu den vorhergehenden Planungen ein größerer Abstand zu der erhaltenswerten Baumreihe südwestlich des GE 1 erreicht und deren Erhalt im Unterschied zu der zunächst angedachten überlagernden Festsetzung von überbaubaren Flächen und einem Erhaltungsgebot eindeutig geregelt.

Im mittleren Teil erfolgt eine Ausweisung als urbanes Gebiet mit differenzierten Festsetzungen zu Geschossigkeiten und der baulichen Dichte, mit denen in einem Teilbereich ein konkretes Bauvorhaben berücksichtigt wurde und insgesamt die angestrebte wohnbauliche Nachverdichtung mit gewerblichen Nutzungsanteilen berücksichtigt wird.

Im Süden ist die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes auf die Bestandsnutzung zurückgenommen worden und im Vergleich zu vorhergehenden Planungsansätzen nun in verdichteter Form und mit vier- bis fünfgeschossiger Bauweise geplant.

Das vorgesehene Dichtemaß ist zur Realisierung eines verdichteten und gemischten Quartiers verträglich, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken. Es ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen Bereich. Mit der beabsichtigten städtebaulichen Dichte kommt die Planung den Grundsätzen des Baugesetzbuches zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innenentwicklung nach.

Mit der im Vergleich zu einem früheren Planungsstand um 5 m nach Südwesten erweiterten Straßenverkehrsfläche wird dem Ziel des verkehrsgerechten Ausbaus der Magistrale insbesondere auch im Hinblick auf eine qualitative Verbesserung für den nichtmotorisierten Individualverkehr berücksichtigt.

Insgesamt trägt die nun vorliegende Planung dem Ansatz einer stärkeren Blockrandausbildung zu den Hauptverkehrsstraßen im Sinne der Aktivierung von Entwicklungspotenzialen entlang der Magistralen Rechnung und fördert damit gleichzeitig lärmgeschützte Blockinnenbereiche.

