

**Begründung
zum
Bebauungsplan
Bahrenfeld 50**

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Altona
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Inhalt

1	Anlass der Planung	4
1.1	Lage des Plangebietes	4
1.2	Veranlassung, Ziele und Zwecke	4
1.3	Erforderlichkeit.....	4
1.4	Alternativenprüfung	5
2	Grundlage und Verfahrensablauf	5
2.1	Gesetzesgrundlagen.....	5
2.2	Verfahrensablauf	5
3	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.1.1	Flächennutzungsplan	6
3.1.2	Landschaftsprogramm.....	6
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.2.1	Bestehendes Planrecht	6
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen	7
3.2.3	Kampfmittelverdächtige Flächen	7
3.2.4	Baumschutz	7
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	7
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	7
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	8
3.3.3	Bestehende und planfestgestellte Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen	8
3.4	Angaben zum Bestand / Örtliche Verhältnisse	8
3.4.1	Siedlungsentwicklung und Bauungsstruktur	8
3.4.2	Wohnen (Stand: Frühjahr 2015)	8
3.4.3	Gewerbe (Stand: Frühjahr 2015)	9
3.4.4	Natur und Landschaft	9
3.4.5	Eigentumsverhältnisse	10
4	Planinhalte und Abwägung.....	11
4.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	11
4.2	Städtebauliche Grundkonzeption	11
4.3	Allgemeines Wohngebiet	11
4.3.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.4	Mischgebiet	16
4.4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.5	Erschließung und Verkehr	22
4.5.1	Einbindung und äußere Erschließung	22
4.5.2	Straßenverkehrsflächen	22
4.5.3	Ruhender Verkehr.....	23
4.6	Erhaltungsbereich.....	23
4.7	Technischer Umweltschutz	24
4.7.1	Altlasten	24

4.7.2	Kampfmittelverdächtige Flächen	27
4.7.3	Lärm.....	27
4.7.4	Luftschadstoffe.....	31
4.8	Entwässerung.....	32
4.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	33
4.10	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	33
4.10.1	Artenschutz	33
4.10.2	Baumschutz	35
4.10.3	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	35
4.11	Kennzeichnungen.....	36
5	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	37
6	Aufhebung bestehender Pläne	37
7	Flächen- und Kostenangaben	37
7.1	Flächenangaben.....	37
7.2	Kostenangaben	37

1 Anlass der Planung

1.1 Lage des Plangebietes

Das 24.153 m² (2,42 ha) große Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtteils Bahrenfeld, Ortsteil 215, Bezirk Hamburg-Altona, in ca. 1.100 m Luftlinienentfernung nordwestlich der Stadtmitte Altona (Bahnhof). Begrenzt wird der Geltungsbereich von den drei Straßen Stresemannstraße, Schützenstraße und Ruhrstraße.

Die Stresemannstraße (B 431) als Nordgrenze des Plangebietes zählt zu den Hauptverkehrsstraßen im Hamburger Westen. Östlich des Plangebietes befindet sich das Gelände eines ehemaligen Produktionsstandortes des Lebensmittelunternehmens Kühne, welches über einen 2004 festgestellten Bebauungsplan einer neuen Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen zugeführt wurde.

Südöstlich, westlich und nördlich schließen sich Wohnnutzungen in Blockrandbebauung unterschiedlichen Alters an, südwestlich des Bebauungsplangebietes Bahrenfeld 50 liegt das ehemalige Fabrikgelände der Ottenser Eisenwerke, deren Gebäude und Hallen heute von unterschiedlichen Firmen und Büros genutzt werden.

1.2 Veranlassung, Ziele und Zwecke

Eines der städtebaulichen Ziele der Freien und Hansestadt Hamburg ist es, den Wohnungsbau zu stärken, um dem prognostizierten Bedarf an weiteren Wohneinheiten begegnen zu können. Dieses Ziel kann in den innerstädtischen Gebieten meist nur durch einzelne Verdichtungen, Ergänzungen und Umnutzungen des Gebäudebestands erreicht werden.

Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplans ist das seit mehreren Jahren von verschiedenen Seiten an die Verwaltung herangetragene Begehren, bislang gewerblich genutzte bzw. brachliegende Flächen für eine Wohnbebauung nutzen zu können. Für den südlichen Bereich des Plangebietes lag ein konkretes Wohnbauvorhaben vor, das inzwischen auf Basis des § 33 des Baugesetzbuchs (BauGB) eine Vorweggenehmigung erhalten hat und bereits realisiert wurde.

Mit dem bislang geltenden Planrecht – *eingeschränktes Industriegebiet* nach Baustufenplan Bahrenfeld von 1955 – sind solche Umnutzungen nicht vereinbar. Gleichwohl entspricht die Ausweisung des Baustufenplans nicht den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen, vielmehr findet sich in diesem Bereich Bahrenfelds/ Ottensens ausgedehnte Wohnbebauung neben Gewerbeflächen. Die Mehrfamilien-Wohnhäuser im Plangebiet stammen aus der Gründerzeit, sodass sich hier bereits historisch ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen eingestellt hatte (vgl. Kap. 3.4.1).

Um in dieser Stadtlage dennoch eine ergänzende Wohnbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich. Dieser Bebauungsplan, der den bislang maßgeblichen Baustufenplan überplant, lässt mit der Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* für die vorhandene Wohnbebauung und eines *Mischgebietes* für die vorwiegend gewerblich genutzten Flächen bestandsergänzende Wohnbebauung zu und sichert gleichzeitig (erstmalig) die bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen.

Für die stadtbildprägende Bebauung entlang der Stresemannstraße und der Schützenstraße wird ein städtebaulicher *Erhaltungsbereich* nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 BauGB festgesetzt.

1.3 Erforderlichkeit

Ohne eine Veränderung des bestehenden Bauleitplanungsrechtes kann der Stadtraum des Plangebietes keine Weiterentwicklung erfahren. Einerseits wären neue Wohnungen mit der

bestehenden Ausweisung als *eingeschränktes Industriegebiet* nicht möglich, andererseits ist auch die Zulässigkeit neuer Gewerbebetriebe nicht mehr unmittelbar aus der alten Gebietsfestsetzung abzuleiten. Die tatsächlichen Verhältnisse, mit dem Nebeneinander von flächigen Gewerbenutzungen und geschlossener Gründerzeit-Wohnbebauung, schränken den möglichen gewerblichen Nutzerkreis im Vergleich zum theoretischen Planrecht erheblich ein. Faktisch besteht das Plangebiet aus einem Allgemeinen Wohngebiet und aus einem Mischgebiet.

Um künftig beiden Nutzerkreisen Planungssicherheit und gleichzeitig neuen Entwicklungsspielraum zu geben, muss die verbindliche Bauleitplanung geändert werden. Hierfür ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich, in diesem Fall eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

1.4 Alternativenprüfung

Aufgrund der Ortsgebundenheit (Bestandsplan) ergeben sich unter Beibehaltung des Planungsziels zu dieser Bauleitplanung keine Alternativen.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

2.1 Gesetzesgrundlagen

Grundlagen dieses Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält dieser Bebauungsplan natur-schutzrechtliche und baugestalterische Festsetzungen.

2.2 Verfahrensablauf

Die politische Willensbekundung zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich Stresemannstraße, Schützenstraße, Ruhrstraße – Bebauungsplan Bahrenfeld 50 – erfolgte durch den Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona in seiner Sitzung am 07.06.2006.

Eine reguläre frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer Öffentlichen Plandiskussion am 06.12.2006 stattgefunden.

2007 wurden im Baugesetzbuch mit dem neuen § 13a der Bebauungsplan der Innenentwicklung und das zugehörige sogenannte „beschleunigte Verfahren“ als zusätzliche Instrumente der Bauleitplanung eingeführt. Der Bebauungsplan Bahrenfeld 50 hat die Überplanung eines innerörtlichen, bereits bebauten Gebietes und dessen Nachverdichtung zum Ziel. Entsprechend ist der Bebauungsplan Bahrenfeld 50 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB zu klassifizieren. Dabei bleibt die festgesetzte zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m². Eine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, bei denen eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, ergibt sich aus den Festsetzungen nicht; überdies bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Ergebnis liegen damit die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor.

Mit dem Aufstellungsbeschluss A 09/08 vom 02.12.2008 (Amtl. Anzeiger Nr. 98) wurde das Bebauungsplanverfahren Bahrenfeld 50 als Verfahren nach § 13a BauGB offiziell eingeleitet.

Im beschleunigten Verfahren sind eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes als Teil der Begründung nicht erforderlich. Gleichwohl wurden für diesen Bebauungsplan die Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen ermittelt und abgewogen und in der Planung berücksichtigt.

Als reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Bekanntmachung vom 10. Februar 2015 (Amtl. Anz. Nr. 12, S. 250) der Bebauungsplan-Entwurf im Zeitraum vom 23.02.2015 bis zum 27.03.2015 öffentlich ausgelegt.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist das Plangebiet als *gewerbliche Baufläche* dargestellt.

Die Stresemannstraße wird als *sonstige Hauptverkehrsstraße* hervorgehoben.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus *Verdichteter Stadtraum* sowie *Gewerbe/Industrie und Hafen* dar, die Stresemannstraße ist als *Sonstige Hauptverkehrsstraße* hervorgehoben.

Als milieuübergreifende Funktion wird im Sinne des Freiraumverbundes eine *Verbesserung der Freiraumversorgung* als vordringlich gesehen. Unter dem Aspekt des Naturhaushaltes gilt das Plangebiet als Entwicklungsbereich, in dem z. B. die Wiederherstellung von Mindestqualitäten für Wasser, Boden und Klima/ Luft sowie die Sanierung von Bodenbelastungen als Entwicklungsziel gelten.

In der Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz werden die Biotopentwicklungsräume *Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen (14a)* sowie *geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)* dargestellt.

Eine Berichtigung des Landschaftsprogramms ist, analog zum Flächennutzungsplan, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehendes Planrecht

Die nach Preußischem Fluchtliniengesetz von 1875 (PrFluchtlinienG) festgestellten Fluchtlinienpläne Ottensen 161 (Ruhrstraße) vom 17. März 1916 und Ottensen 148 (Schützenstraße) vom 14. März 1911 setzen entlang der Straßengrenzen bzw. parallel zu ihnen Baufluchtlinien fest.

Partiell wird das Bebauungsplangebiet Bahrenfeld 50 vom Teilbebauungsplan 84 (TB 84) erfasst, der auf Grundlage des Hamburgischen Bebauungsplangesetzes von 1923 (BPlanG) am 21. September 1954 festgestellt wurde (Amtl. Anzeiger S. 827). So werden im TB 84 die Stresemannstraße und die nach Süden abgehenden Abschnitte der Ruhrstraße und der Schützenstraße als *Straßen- und Wegeflächen* festgesetzt. Am südlichen Rand der Strese-

mannstraße werden für die Straßenverbreiterung abzutretende Flächen und die neue Straßenlinie sowie ein Flächenstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Für das Eckgrundstück Stresemannstraße/ Schützenstraße sowie das westlich benachbarte Grundstück setzt der TB 84 eine Neue Bau- und Straßenlinie fest, die an dieser Stelle der tatsächlichen Bebauungskante entspricht.

Das Gebiet des Bebauungsplans Bahrenfeld 50 liegt vollständig im Geltungsbereich des Baustufenplans Bahrenfeld nach Bauregelungsverordnung von 1936 (BauRegVO) und Baugestaltungsverordnung von 1936 (BauGestVO), in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anzeiger S. 61). Darin ist das Plangebiet als Industriegebiet nach § 10 Abs. 4 Baupolizeiverordnung (BPVO) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um ein *eingeschränktes Industriegebiet*, in dem *besonders gefährdende und belästigende Betriebe sowie Betriebe gemäß § 16 der Reichsgewerbeordnung ausgeschlossen* sind. Letzteres meint Betriebsstätten, „...welche durch die örtliche Lage oder die Beschaffenheit der Betriebsstätte für die Besitzer oder Bewohner der benachbarten Grundstücke oder für das Publikum überhaupt erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen herbeiführen können“.

Bezüglich der zulässigen Arten und Maße der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet bislang die Baupolizeiverordnung (BPVO) von 1938 maßgeblich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bahrenfeld 50 liegt innerhalb des Gebietes der in Aufstellung befindlichen Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB „Bahrenfeld Süd“, Aufstellungsbeschluss vom 01.07.2014 (Amtl. Anzeiger Nr. 54, S. 1262). Ziel der Verordnung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Im Plangebiet sind Bodenverunreinigungen durch Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen vorhanden, und eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht auszuschließen.

Es befinden sich hier gemäß Altlasthinweiskataster zwei altlastverdächtige Flächen – ein ehemaliger Eigenverbrauchstankstellen-Standort und ein Hinweis auf eine ehemalige chemische Reinigung – sowie weitere relevante, zusätzlich untersuchte Flächen (vgl. Kap. 4.7.1).

3.2.3 Kampfmittelverdächtige Flächen

Auf den Flurstücken 1865 (Straßenfläche Ruhrstraße) und 1852 (Ruhrstraße 12) ist jeweils eine Bombenblindgänger-Verdachtsfläche registriert. Alle weiteren Flurstücke im Plangebiet sind bisher noch nicht hinsichtlich eines Kampfmittelverdachts ausgewertet worden (Stand April 2009). Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4.7.2).

3.2.4 Baumschutz

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Das Plangebiet ist abgebildet im Programmplan-Ausschnitt „Bahrenfeld Gemengelagen“, aufgestellt von der damaligen Baubehörde der Freien und Hansestadt Hamburg als informelle Stadtteil-Entwicklungsplanung und beschlossen von der Senats-Kommission am 24. November 1989. Darin ist das Plangebiet als *Baufläche Mischgebiet (MI)* dargestellt. Der Fußweg entlang der Schützenstraße ist als *Wegeverbindung*, die Stresemannstraße als *Hauptverkehrsstraße* hervorgehoben.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Gewerbelärm

In der Umgebung liegen mehrere Gewerbegebiete und gewerblich genutzte Bereiche, im Plangebiet selbst befinden sich gewerbliche Nutzungen. Von diesen Flächen und Nutzungen gehen Lärmemissionen aus, die auf die Nutzungen im Plangebiet einwirken. Zur Lärmthematik liegen zwei Lärmgutachten vor (vgl. Kap. 4.7.3).

Verkehrslärm

Die umgebenden Straßen Stresemannstraße, Ruhrstraße und Schützenstraße sowie die in der weiteren Umgebung liegenden Bahnstrecken verursachen Verkehrslärm, der auf die Nutzungen im Plangebiet einwirkt. Hierzu liegt ein umfassendes Lärmgutachten mit einer Gesamtbetrachtung des Verkehrslärms vor (vgl. Kap. 4.7.3).

Luftschadstoffe

Bezüglich einer möglichen Belastung des Plangebietes mit Luftschadstoffen, die vor allem von der vielbefahrenen Stresemannstraße ausgeht, liegt ebenfalls ein Gutachten vor (vgl. Kap. 4.7.4).

Artenschutz

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt (vgl. Kap. 4.10.1).

3.3.3 Bestehende und planfestgestellte Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Stresemannstraße ist auf ihrem Abschnitt im Plangebiet als Bundesstraße gewidmet (B 431).

Im Untergrund des öffentlichen Raumes, unter den Straßenflächen, verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen; unterhalb der Stresemannstraße verläuft das übergeordnete „Hochspannungserdkabel Nr. 53“.

3.4 Angaben zum Bestand / Örtliche Verhältnisse

3.4.1 Siedlungsentwicklung und Bebauungsstruktur

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine für den Stadtteil Bahrenfeld typische Mischnutzung mit unterschiedlichen Nutzungen, wie Wohnen und Arbeiten, in direkter Nachbarschaft zueinander. So befindet sich entlang der Stresemannstraße und der Schützenstraße sowie im nördlichen Abschnitt der Ruhrstraße eine geschlossene, fünfgeschossige Wohnbebauung, während sich im Blockinneren und im mittleren Bereich der Ruhrstraße kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt haben.

Diese städtebauliche Struktur hat ihren Ursprung in der Industrialisierung während der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Besonders der Bau der beiden Eisenbahnlinien Altona – Kiel und Altona – Blankenese sorgte für die Ansiedlung zahlreicher Gewerbe- und Industriebetriebe in Bahrenfeld und dem benachbarten Ottensen. Bis 1914 entwickelten sich diese Stadtteile zu einem Zentrum der norddeutschen Metall- und Maschinenbauindustrie. Um 1900 entstanden dann in unmittelbarer Nähe zu den Industriebetrieben auch mehrgeschossige Wohngebäude mit hoher Bewohnerdichte.

3.4.2 Wohnen (Stand: Frühjahr 2015)

Die überwiegend fünfgeschossigen Wohngebäude entlang der Straßen, die zumeist aus der Gründerzeit stammen, wurden ohne seitlichen Grenzabstand aneinander gebaut (geschlossene Bauweise). Die Blockrandbebauung wird an der Ruhrstraße von niedrigeren Gewerbebetrieben und den Zufahrten zu den ins Blockinnere reichenden Gewerbehöfen unterbrochen.

Entlang der Schützenstraße betragen die Abstände der Gebäude zur Straße ca. 10 m. Diese Flächen werden teils als Vorgärten, teils als Stellplätze oder Außenterrasse genutzt. Im Bereich der Flurstücke 3863 und 3864 der Gemarkung Ottensen (Schützenstraße 39-45) macht die Zeilenbebauung eine orthogonale Ausbuchtung. Es entsteht hier ein kleiner carréartiger Innenhof, der von drei Seiten umbaut ist. An den Gebäudeecken zur Schützenstraße hin bilden eingeschossige Flachdach-Pavillons mit Dienstleistungs- und Einzelhandelseinheiten das Entrée zu diesem Innenhof.

3.4.3 Gewerbe (Stand: Frühjahr 2015)

In den Wohngebäuden sind nur vereinzelt Gewerbeeinheiten vorhanden. Die Eckgebäude Ruhrstraße/ Stresemannstraße und Stresemannstraße/ Schützenstraße haben im Erdgeschoss jeweils eine Kneipe. Auf dem Grundstück Schützenstraße 49 gibt es im Erdgeschoss des Vorderhauses ein Bistro-Café, im dreigeschossigen Hintergebäude einen Literaturverlag. In den Pavillons an der Schützenstraße 45 und 39 befinden sich ein Friseurgeschäft, eine Fahrschule, ein Bistro-Café, ein Weinlokal und ein Fahrradladen.

Eine überwiegend gewerbliche Nutzung und Prägung zeigt sich dagegen auf den an der Ruhrstraße mittig gelegenen Grundstücken mit ihren Flächen im Blockinneren. Hier sind in mehreren Hallen und ein- bis zweigeschossigen Gebäuden verschiedene Gewerbenutzungen vorhanden, mit nahezu vollständig versiegelten Freiflächen. Zu den ansässigen Betrieben zählen u. a. ein Bauunternehmen, ein Malereibetrieb, ein Sanitär- und Klempnereibetrieb, ein Alt-Elektrogeräte-Lager, eine Autowerkstatt und weitere kleinere Büroräume.

3.4.4 Natur und Landschaft

Klima, Luft, Immissionen

Die klimatische Situation kann als innerstädtisch geprägt bezeichnet werden. Entsprechend dem sehr hohen Versiegelungsgrad des Plangebietes und dessen weiteren Umfelds kann von einer stärkeren klimatischen Belastungssituation als im Durchschnitt der Hansestadt ausgegangen werden.

Von der stark befahrenen Stresemannstraße am Nordrand des Plangebietes gehen Lärm- und Luftschadstoffbeeinträchtigungen aus, die von der bestehenden mehrgeschossigen Blockrandbebauung aus der Gründerzeit und von den vorgelagerten, großkronigen Straßenbäumen abgefangen werden und im rückwärtigen Bereich keine Grenzwertüberschreitungen erwarten lassen. Allerdings treten – aufgrund des Granitpflasters als Straßenbelag – auch entlang der Schützenstraße und der Ruhrstraße erhöhte Lärmeinwirkungen auf die Wohnnutzung auf (vgl. Kap 4.7.3).

Topografie

Das Gelände des Plangebietes ist eben und weist eine leichte Steigung nach Süden hin auf mit Geländehöhen von 21,6 m über Normalhöhennull (ü. NHN) im Nordwesten, 21,8 m ü. NHN im Nordosten und 23,3 m ü. NHN an der Südspitze.

Boden

Der anstehende Boden ist durch die Bebauungen stark überprägt worden und weist nur noch sehr eingeschränkt natürliche Bodenfunktionen auf. Der Anteil der versiegelten Fläche im Plangebiet liegt bei zirka 85 %. Insbesondere die gewerblich genutzten Flächen sind nahezu vollständig durch Gebäude und Betriebsflächen versiegelt.

Wasser, Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Entwässerung der versiegelten Oberflächen erfolgt über Mischwassersiele.

Aus natürlicher, geologischer und hydrogeologischer Sicht befindet sich das Bebauungsplangebiet im Bereich der Grundwasserempfindlichkeit „Geest/1“ (sehr geringe Grundwasserempfindlichkeit). Eine abdichtende Deckmoräne ist über dem ersten Grundwasserstockwerk „B“ vorhanden. Aufgrund von Trennschichten sind keine hydraulischen Verbindungen

zu den tieferen Grundwasserstockwerken ausgebildet. Der Anteil versickerungswirksamer, offener Bodenfläche liegt bei lediglich zirka 15 % der Plangebietsfläche.

Pflanzen und Tiere

Das baulich stark überprägte Plangebiet weist kleinflächig typische Siedlungsbiotope des verdichteten Stadtraumes auf. Die rückwärtig der Mehrfamilienhäuser gelegenen Vegetationsflächen zeichnen sich bei der Altbebauung durch einen nennenswerten Großbaumbestand mit heimischen Gehölzarten aus. Im Süden, um die im Rahmen der vorgezogenen Vorweggenehmigungsreife während der Aufstellung dieses Bebauungsplans errichteten Wohngebäude, finden sich auch Rasenflächen und einzelne neuere Gehölzanzpflanzungen. Entlang der Straßen wachsen für das Stadtbild wichtige Straßenbäume, die entlang der Schützenstraße auf Privatgrund stehen. Hier an der Schützenstraße sind z. T. auch noch Reste der alten Vorgartenstrukturen anzutreffen.

Der erhaltenswerte, ältere Baumbestand auf den Privatgrundstücken setzt sich in den Innenhöfen aus Bergahorn, Sandbirken und Pappeln, entlang der Schützenstraße aus Linden, Platanen und Stieleichen zusammen. Als Straßenbäume entlang der Stresemannstraße und der Ruhrstraße finden sich ebenfalls Platanen, Stieleichen und Linden.

Mit den im Plangebiet lebenden Vögeln und möglicherweise auch Fledermäusen kommen europarechtlich besonders oder streng geschützte Tierarten vor, für die nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), besondere Zugriffsverbote gelten. Zur Abklärung der möglichen Vorkommen und Betroffenheiten wurde ein Artenschutzfachbeitrag für diese beiden Tierartengruppen auf Basis einer Potenzialanalyse erstellt (vgl. Planungsgemeinschaft Marienau, 2014: Bebauungsplan Bahrenfeld 50. Gutachten zur artenschutzfachlichen Prüfung; vgl. auch Kap. 4.10.1).

Dieses Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich auf den für eine Nutzungsänderung besonders relevanten Flurstücken mit Gewerbegebäuden potenzielle Habitate für die gebäudebewohnenden Fledermausarten Zwerg-, Breitflügel- und Rauhauffledermaus befinden können.

Des Weiteren ist für 28 Brutvogelarten ein Vorkommen aufgrund ihrer Verbreitung und der Habitatausstattung des Gebietes möglich. Davon sind mit dem Haussperling, dem Gartenrotschwanz, dem Mauersegler und der Türkentaube vier Arten in Hamburg nur lückig verbreitet oder auf den Roten Listen Hamburgs bzw. Deutschlands geführt. Für diese Vogelarten ist deshalb eine besondere Betroffenheitsanalyse durchgeführt worden. Entsprechend dieser Analyse werden für den Haussperling, den Gartenrotschwanz und den Mauersegler als vorhabensbezogene, relevante Arten gutachterlich Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen (vgl. Kap. 4.10.1).

Landschafts- und Stadtbild

Das Straßenbild entlang der Stresemannstraße und der Schützenstraße ist durch eine mehrgeschossige Blockrandbebauung der Gründerzeit geprägt, die stehende Fensterformate, Erker und Vorbauten sowie kleinteilige Schmuckelemente an den Fassaden aufweist. Passend hierzu wachsen große, ältere Bäume entlang der beiden Straßen und prägen so ein erhaltenswertes Straßenbild. Entlang der Schützenstraße sind teilweise noch begrünte Vorgärten, die mit Hecken zur Straße abgegrenzt sind, vorhanden. Die rückwärtigen Grundstücksteile der Wohnbebauung sind als Gartenflächen beschaffen.

3.4.5 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke und Gebäude sind in privatem Eigentum, die umliegenden Straßen- und Wegeflächen befinden sich in öffentlicher Hand. An der Stresemannstraße reicht der öffentliche Gehweg bis an die Gebäudekanten der Blockrandbebauung heran und liegt damit in Randbereichen geringfügig auf privatem Grund.

4 Planinhalte und Abwägung

4.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst die mittels dieses Bebauungsplans einer städtebaulichen (Neu)Ordnung zuzuführenden Flächen im Dreieck der Stresemannstraße, der Schützenstraße und der Ruhrstraße. Dabei verläuft die Umgrenzung des Geltungsbereichs in der Mitte der jeweiligen Straßenflurstücke. Davon abweichend ist die östliche Grenze dieses Bebauungsplans, entlang der Schützenstraße, deckungsgleich mit der westlichen Plangebietsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Bahrenfeld 38 und verläuft an dieser Stelle ca. 1,20 m westlich der Straßenmitte der Schützenstraße.

4.2 Städtebauliche Grundkonzeption

Bisher war das Plangebiet als *eingeschränktes Industriegebiet* ausgewiesen. Diese Festsetzung des Baustufenplans Bahrenfeld von 1955 hat jedoch zu keinem Zeitpunkt der Realität entsprochen. Vorherrschende Nutzung im Plangebiet ist vielmehr Wohnen in Blockrandbebauung, daneben bestehen mittig im Plangebiet Gewerbebetriebe in Flachbauten und Hofgebäuden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Bahrenfeld 50 orientieren sich überwiegend an den tatsächlich vorhandenen Bebauungsstrukturen und Nutzungen. So wird für den größeren Flächenanteil ein *Allgemeines Wohngebiet* und für den kleineren, vorwiegend gewerblichen Flächenanteil ein *Mischgebiet* festgesetzt. Weitere Flächenfestsetzung neben den beiden Baugebieten nach BauNVO ist öffentliche *Straßenverkehrsfläche* für die umliegenden Straßen im Geltungsbereich.

Abgrenzungen der Art der baulichen Nutzung erfolgen anhand der Flurstücksgrenzen, sodass eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende, klare Trennung zwischen öffentlich/ Straße und privat/ Baugebiete besteht. Geringfügige Abweichungen hiervon gibt es an der Stresemannstraße, wo Randbereiche der Gehwegflächen sich vereinzelt auf privaten Grund erstrecken.

Die festgesetzte *überbaubare Grundstücksfläche* entspricht weitgehend einer umlaufenden straßenseitigen Blockrandbebauung („Baustreifen“), hinzu kommen insbesondere im Mischgebiet weitere Flächen der rückwärtigen Grundstücksbereiche als „Flächenausweisung“ sowie einzelne Baugrenzen für eingeschossige Anbauten.

Für die ortsbildprägenden Gebäude wird ein städtebauliches *Erhaltungsgebot* nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

4.3 Allgemeines Wohngebiet

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die vier- bis fünfgeschossigen Wohngebäude entlang der Stresemannstraße, der Schützenstraße und des südlichen Teils der Ruhrstraße wird *Allgemeines Wohngebiet (WA)* nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), festgesetzt. Dies lässt neben dem Wohnen auch andere, mit dem Wohnen vereinbare Nutzungen, zu. Damit wird die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung gesichert, was mit dem bisherigen Planungsrecht nicht möglich war.

Bezüglich der zulässigen Nutzungsarten im WA wird festgesetzt:

„Im Allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 2).

Tankstellen erzeugen auch nachts Lärm durch Kundenverkehr und würden sich zudem visuell nicht in das Ortsbild des Plangebietes einfügen. Mit ihren Einfahrtsbereichen würden Tankstellen den blockrandständigen Bebauungszusammenhang unterbrechen bzw. in den noch nicht geschlossen bebauten Straßenabschnitten diesem Planungsziel zuwider laufen. Sie werden demnach zur Wahrung des städtebaulichen Ortsbildes und zur Herstellung eines Blockinneren als eine nach außen abgegrenzte innere Zone ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt ebenfalls aus Gründen der Stadtbildwahrung, hat aber wegen einer äußerst unwahrscheinlichen Verwirklichung eines solchen Betriebes in dieser verdichteten Stadtlage eher redaktionellen Charakter.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gibt das Verhältnis der maximal zulässigen Größe der Grundfläche baulicher Anlagen zur Grundstücksgröße an.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird keine einheitliche Grundflächenzahl ausgewiesen, da die verschiedenen Gebäudegrundrisse zusammen mit den Größen und Zuschnitten ihrer Grundstücke spezifizierte Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung erforderlich machen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand, überwiegend Altbauten aus der Gründerzeit, und liegen mit einer Spanne von 0,5 bis 0,8 sämtlich oberhalb der von § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgegebenen GRZ-Obergrenze von 0,4. Auch die sich aus der GRZ im Zusammenspiel mit der festgesetzten Geschossigkeit errechnete Geschossflächenzahl – „faktische GFZ“ – ist daher deutlich erhöht gegenüber der BauNVO-Obergrenze von 1,2. Eine GFZ wird im Bebauungsplan Bahrenfeld 50 jedoch nicht festgesetzt.

Auf den Eckgrundstücken Ruhrstraße/ Stresemannstraße, Stresemannstraße/ Schützenstraße und Schützenstraße/ Ruhrstraße kommt es bestandsbedingt zu den höchsten Grundflächenzahlen im Plangebiet. Hier sind die Grundstücke relativ zur Überbauung sehr klein, mit 326, 529 und 926 m² zu 249, 308 und 598 m² Grundrissfläche. Der hohe Überbauungsgrad ergibt sich aus der geschlossenen Blockrandbebauung ohne Vorgärten und ohne seitliche Freiflächen. Hinzu kommt, dass die Straßen in einem Winkel von weniger als 90° zueinander verlaufen, was die rückwärtigen Freiflächen abermals verkleinert.

Die beiden Eckbebauungen an der Stresemannstraße liegen innerhalb des festgesetzten städtebaulichen Erhaltungsbereiches. Daher leiten sich die Festsetzungen zur Grundflächenzahl – und auch zur überbaubaren Grundstücksfläche – nahezu direkt aus der vorhandenen Bebauungsstruktur ab, sodass sich hier erhöhte Grundflächenzahlen von 0,8 (Ecke Ruhrstraße) und 0,6 (Ecke Schützenstraße) ergeben. Die faktische Geschossflächenzahl ist hier mit 4,0 bzw. 3,0 ebenfalls deutlich erhöht.

Im Eckbereich Schützenstraße/ Ruhrstraße dagegen, der außerhalb der Erhaltungsfestsetzung liegt, ist die vorhandene Wohnbebauung bereits während der Aufstellung dieses Bebauungsplans, im Rahmen einer vorgezogenen Vorweggenehmigung Ende 2009, realisiert worden. Auch hier wurde das damalige wie heutige Planziel, den ortsbildprägenden Blockrand baulich zu schließen, beibehalten. Hinzu kommt die städtebaulich wie planerisch gewollte Betonung der „spitzen Ecke“, sodass sich für diese Stelle eine akzentuierende Randbebauung beider Straßenseiten des Flurstückes ergibt. Dies hat aufgrund des Grundstückszuschnitts eine entsprechend erhöhte bauliche Dichte zur Folge. Der Bebauungsplan nimmt diese neuen Gebäude als Bestandsbebauung auf und setzt hier eine erhöhte GRZ von 0,65 (faktische GFZ: 3,25) fest.

Neben den Eckbereichen wird auch im übrigen Allgemeinen Wohngebiet eine erhöhte GRZ festgesetzt. Der überwiegende Teil ist im Bebauungsplan mit einer städtebaulichen Erhaltungsfestsetzung belegt. Die dortigen Blockrand-Wohngebäude entfalten mit ihrer Kubatur und Grundrissgestaltung eine stadtbildprägende Wirkung und sollen erhalten bleiben. Die realen Überbauungsgrade entsprechen jeweils Grundflächenzahlen von 0,40 bis 0,46, bei einem einzelnen Ausreißer mit 0,28. Um nicht jedes Flurstück einzeln mit einer bestandsge-

mäßigen Grundflächenzahl zu belegen, wird hier ein einheitliches GRZ-Maß von 0,5 (faktische GFZ: 2,5) eingeführt. Das bildet einerseits den Bestand ab, gleichzeitig ergibt sich ein rechnerischer Spielraum für Terrassen sowie für – in Einklang mit der Erhaltungsfestsetzung stehende – geringfügige Anbauten und Veränderungen.

Für die vorgenannten Überschreitungen der durch die BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die GRZ (und die faktische GFZ) gibt es mehrere städtebauliche Gründe:

- Die erhöhten Grundflächenzahlen entsprechen der gebauten Realität. Weite Teile des inneren Hamburger Stadtgebietes weisen eine ähnliche oder gar höhere Nutzungs-/ Bebauungsdichte auf als das Allgemeine Wohngebiet dieses Bebauungsplans. Dies ist Ergebnis der historischen Stadtentwicklung, die sich auch planungsrechtlich in den nach Bauregelungsverordnung von 1936 (BauRegVO) und Baugestaltungsverordnung von 1936 (BauGestVO) festgestellten Baustufenplänen manifestiert hat. Dabei gibt die in der Baupolizeiverordnung von 1938 (BPVO) enthaltene Baustufentafel Obergrenzen für die bauliche Dichte vor, ähnlich wie die BauNVO 2013 in § 17. In einem Wohngebiet der Stufe 4 (vier Vollgeschosse), als das man die Wohnbebauung im Plangebiet einstufen könnte, sind demnach jeweils *5/10 bebaubare Fläche*. In die moderne BauNVO transferiert wäre das eine GRZ von 0,5.

Eines der Planungsziele des Bebauungsplans Bahrenfeld 50 ist der Erhalt der gründerzeitlichen Blockrandbebauung entlang der Stresemannstraße und der Schützenstraße. Diese Bebauung in ihrer gewachsenen Eigenart hat, mit ihrer Kubatur, Struktur und Grundrissgestaltung, eine stadtbildprägende Wirkung, die mit einer städtebaulichen Erhaltungsfestsetzung durch diesen Bebauungsplan geschützt werden soll. Entsprechend orientiert sich die hier festgesetzte Grundflächenzahl am Bestand.

- Aus der erhöhten Dichte definiert sich, zusammen mit der Bebauungsform aus gründerzeitlichen Blockrandhäusern, die lokale und stadtweite Urbanität, als Stadtgestalt gleichermaßen wie als „städtisches Lebensgefühl“. Auch diese Urbanität ist ein städtebauliches, wenn auch immaterielles Gut, das über die Erhaltungsfestsetzung bewahrt werden soll.
- Niedrigere Nutzungsmaße als im Bestand würden eine unverhältnismäßige „Herabzoning“ der betreffenden Flurstücke bedeuten. Mit der in der Folge eintretenden, nicht nur unwesentlichen Wertminderung der Flurstücke würden Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB ausgelöst.
- Die Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO sind, bis auf in den Eckbereichen, nur geringfügig und fügen sich in das Dichtemaß der Umgebung ein.

Gleichzeitig werden im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet Festsetzungen getroffen, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden:

- weitgehende Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf einen straßenseitigen „Baustreifen“, um auf der straßenabgewandten Seite eine ausreichende Tiefe für ansprechende Außenbereiche zur Nutzung als Spiel-, Erholungs- und Gartenfläche zu erhalten (vgl. Kap. 4.3.2 *Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen*)
- in den besonders gedrängt bestandsbebauten Bereichen (v. a. Eckbereiche) enge Fassung der überbaubaren Grundstücksfläche als „Baukörperausweisung“ (vgl. Kap. 4.3.2 *Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen*)
- Festsetzung niedrigerer Gebäudehöhen im Blockinnenbereich (vgl. Kap. 4.3.2 *Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen*)
- Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen auf der straßenabgewandten Grundstücksseite (vgl. Kap. 4.5.3)
- Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Rankpflanzen (vgl. Kap. 4.10.2 und 4.10.3)
- Dach- und Tiefgaragenbegrünung (vgl. Kap. 4.9)

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird auch die bauliche Höhenentwicklung reguliert. Hierzu werden die *maximale Anzahl der Vollgeschosse* sowie die maximale Höhe von Gebäuden (*Gebäudehöhe*) oder die maximale Höhe der Traufkante (*Traufhöhe*), jeweils in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN), festgesetzt.

Im Erhaltungsbereich kann die Höhenentwicklung, aufgrund des Genehmigungsvorbehalts, bereits mit Festsetzung der Geschossigkeit und der Traufhöhe wirkungsvoll gesteuert werden. Es werden für die Wohngebäude entsprechend ihrer tatsächlichen Geschossigkeit maximal fünf Vollgeschosse festgesetzt. Diese Geschossfestsetzung gilt auch für die Wohnhäuser Schützenstraße 35 und 37, die im Bestand vier Vollgeschosse mit einer entsprechend niedrigeren Traufkante haben. Ziel des Bebauungsplans und auch des Erhaltungsbereichs ist die Wahrung bzw. Herstellung einer einheitlichen Traufkante, um die Bebauung an das vorherrschende und prägende städtebauliche Erscheinungsbild (Ortsbild) anzupassen.

Als Traufhöhenmaße werden für die Bebauungszeilen an der Stresemannstraße 39 m ü. NHN und an der Schützenstraße 40 m ü. NHN festgesetzt. An den Eckbereichen Stresemannstraße/ Ruhrstraße und Stresemannstraße/ Schützenstraße sind die bestehenden Gründerzeithäuser etwas höher, um die Straßenecken städtebaulich zu betonen. Hier wird als bestandsbedingtes Traufhöhenmaß 41 m ü. NHN festgesetzt.

Die kleinen Anbauten an der Stresemannstraße 320 (gelegen zur Schützenstraße), sowie an der Schützenstraße 39 und 45 werden ebenfalls bestandsgemäß mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß ausgewiesen, Höhenmaße werden für diese untergeordneten Baufenster nicht festgesetzt.

Der Teil des Allgemeinen Wohngebietes im Süden, der sich außerhalb des Erhaltungsbereichs befindet, erhält unterschiedliche Geschossfestsetzungen sowie Festsetzungen zur Gebäudehöhe. Die Festsetzung der Geschossigkeit allein würde außerhalb des Erhaltungsbereiches nicht ausreichen, um die tatsächliche Höhenentwicklung effektiv zu steuern. Dazu ist der „Geschoss-Begriff“ zu ungenau. Mit der zusätzlichen Festsetzung einer Gebäudehöhe werden konkrete Vorgaben für die künftige Höhenentwicklung getroffen.

So werden für das Eckgrundstück Ruhrstraße/ Schützenstraße entsprechend der jüngeren Bestandsbebauung maximal fünf Vollgeschosse (plus ein Staffelgeschoss im Teil zur Schützenstraße) sowie Gebäudehöhen von 40 (43) m ü. NHN festgesetzt, während der im Blockinnenbereich liegende Querriegel ebenfalls bestandsgemäß maximal drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss sowie eine maximale Gebäudehöhe von 36 m ü. NHN aufweisen darf. Der Vorbau Schützenstraße 29 erhält als Festsetzung vier Vollgeschosse. Die Reihenhäuser Ruhrstraße 4a bis 8b haben nur zwei Vollgeschosse, da an dieser Stelle eine Grunddienstbarkeit die Gebäudehöhe auf 6,5 m über Grund begrenzt. Im Bebauungsplan wird hier dennoch eine höhere Geschossigkeit und Gebäudehöhe festgesetzt, um bei einem eventuellen Wegfall der Grunddienstbarkeit in der Zukunft eine Annäherung an die Umgebungsgebäudehöhe herstellen zu können. Aufgrund der engen baulichen Verhältnisse und zur Sicherung der Besonnung von Querriegel und Innenhof wird als Kompromiss die Geschossigkeit an dieser Stelle auf maximal drei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss begrenzt, bei gleichzeitiger Festsetzung einer Gebäudehöhe von 36,5 m ü. NHN.

Darüber hinaus wird im Kontext der Höhenentwicklung festgesetzt:

„Staffelgeschosse, Dachaufbauten und technische Anlagen auf Dächern müssen an der Vorder- und an der Rückseite des Gebäudes und an den freistehenden Giebeln um mindestens 1,80 m zurückgesetzt sein. Auf der straßenabgewandten Seite ist ein Hervortreten bis an die Fassadenkante des darunter liegenden Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal der Hälfte der Fassadenlänge des Staffelgeschosses.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 12).

Mit diesen Regelungen wird die Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung umliegender Wohnungen und Außenflächen auf ein zumutbares Maß begrenzt. Gleichzeitig wird das Straßen- und Ortsbild dadurch bewahrt, dass die aus der Fußgängerperspektive sichtbare Vertikalität, das wahrgenommene Aufragen einer Fassade und deren drückende Wirkung,

minimiert wird. Technische Anlagen, die aufgrund ihres Erscheinungsbildes das Stadtbild stören können, sind damit ebenfalls vom Straßenraum aus weitgehend nicht sichtbar. Die o. g. Festsetzung gilt für alle Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete im Plangebiet.

Die genannten Ausnahmen der Festsetzung Nr. 12 können zugelassen werden, wenn öffentliche Belange, z. B. des Stadtbildes, der allgemeinen Verträglichkeit in Bezug auf Dichte und Nähe sowie des öffentlichen Raumes nicht beeinträchtigt werden und beispielsweise eine ausreichende Belichtung benachbarter Nutzungen gewährleistet ist.

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan mittels der Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Dabei dürfen die ausgewiesenen Bauflächen insoweit in Anspruch genommen werden, als andere Festsetzungen nicht betroffen sind, z. B. die zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Als *überbaubare Grundstücksfläche* wird im Allgemeinen Wohngebiet ein „*Baustreifen*“ festgesetzt, der die Blockrandbebauung aufnimmt. Die straßenseitige Baugrenze verläuft entlang der tatsächlichen Frontfassaden und nimmt auch vorhandene Vorsprünge bzw. Erker auf. An der straßenabgewandten Seite des Blockrands wird eine durchgehende hintere Baugrenze festgesetzt, sodass sich für die Grundstücke jeweils eine Bautiefe von ca. 10 m ergibt. Dies entspricht weitgehend der bestehenden Gebäudetiefe inklusive eines geringfügigen Spielraumes („*baukörperähnliche Festsetzung*“) und belässt einen ausreichend tiefen nicht überbaubaren Grundstücksanteil zur Nutzung als Erholungs-, Garten- und Spielfläche. Bestehende bauliche Anlagen haben Bestandsschutz, Nebenanlagen bleiben hier zulässig.

An den Straßenecken, bei Grundstücken geringer Tiefe sowie in den Bereichen, in denen die Gebäude enger und in kleinerem Winkel zueinander stehen, werden die bestehenden Grundrissmaße als Baugrenzen übernommen (sogenannte „*Baukörperausweisung*“). Daraus ergeben sich hier unterschiedliche Bebauungstiefen. Mit der Beschränkung auf die Bestandstiefen wird an diesen Stellen die Besonnung, Belichtung und Belüftung nicht weiter eingeschränkt.

Mit Baugrenzen festgesetzt wird auch der vorhandene Querriegel, der im Süden des Plangebietes die Blockrandzeile der Ruhrstraße mit derjenigen der Schützenstraße verbindet und eine klare städtebauliche Trennung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet schafft. Ebenfalls von eigenen Baugrenzen umschlossen werden die beiden pavillonartigen, eingeschossigen Vorbauten an der Schützenstraße 39 und 45, der eingeschossige, zur Schützenstraße ausgerichtete Vorbau des Grundstücks Stresemannstraße 320 sowie der viergeschossige Vorbau an der Schützenstraße 29.

Gemäß dem bisher geltenden Teilbebauungsplan 84 von 1954 (TB 84) ist entlang der Schützenstraße eine 10 m tiefe Vorgartenzone von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die zurückgesetzte Gebäudeflucht und die Vorgärten, teilweise mit Baumbestand, lockern die Straßensilhouette auf und entspannen das Auge des Passanten. Die im Bebauungsplan Bahrenfeld 50 an dieser Stelle festgesetzte vordere Baugrenze nimmt diese Vorgartenzone auf, indem sie entlang der Gebäudeflucht verläuft. Jedoch befinden sich innerhalb der Vorgartenzone auch Vorbauten bzw. Erker (Grundstücke Schützenstraße 29, 39, 45, 49 sowie Stresemannstraße 320), welche zusammen mit ihren Hauptgebäuden Teil des gewachsenen Orts-/ Straßensbildes sind und im Sinne des städtebaulichen Erhaltungsgebotes mit *Baugrenzen* gesichert werden. Es ist bei der Schützenstraße nicht zu erwarten, dass eine Verbreiterung des Straßenraumprofils in Zukunft erforderlich wird.

Bezüglich der straßenseitigen Baugrenzen wird festgesetzt:

„Ein Hervortreten vor die straßenseitige Baugrenze durch Balkone, Loggien, Erker oder sonstige Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur oberhalb einer lichten Höhe von 3,50 m, nur bis zu einer Tiefe von 1 m und nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal der Hälfte der Fassadenlänge.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 13).

Die an den Gründerzeithäusern vorhandenen Balkone und Erker werden von den Baugrenzen erfasst. Die genannten Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Straßenbäume

oder zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume auf Privatgrund sowie sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Für die straßenabgewandten Baugrenzen werden ähnliche Regelungen getroffen:

„Ein Hervortreten vor die straßenabgewandte Baugrenze der blockrandbegleitenden Baustreifen durch Terrassen, Balkone oder Loggien kann ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 2 m. Die zulässige Grundflächenzahl darf dabei um höchstens 0,05 überschritten werden.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 14).

„Tiefgaragen sind in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist jeweils ein Abstandsradius von 7 m einzuhalten.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 16)

Beide Festsetzungen folgen dem Umstand, dass in den Baugebieten die meisten Baufenster für Terrassen und Tiefgaragen zu klein sind bzw. keine vernünftige Ausnutzung ermöglichen. Um dennoch die zusätzliche Versiegelung auf den rückwärtigen Gartenflächen so gering wie möglich zu halten, wird die Terrassentiefe beschränkt sowie ein Begrünnungsgebot für nicht überbaute Tiefgaragen erlassen.

Die Ausnahmen der Festsetzung Nr. 14 können zugelassen werden, wenn zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume auf Privatgrund sowie sonstige (z. B. Abstände, Besonnung) und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Gebäude, Gebäudeteile und sonstige relevante bauliche Anlagen, die sich außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden, haben Bestandsschutz.

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird *geschlossene Bauweise* festgesetzt, um die ortstypische Bebauungsstruktur mit ihrer überwiegend geschlossenen Blockrandbebauung zu erhalten. Zugleich wird mit der vorgeschriebenen Bauweise sichergestellt, dass durch die geschlossene Blockrandbebauung ein vor Lärmeintrag geschützter Blockinnenbereich ausgebildet wird.

Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (Vorgartenzone)

Im nördlichen Abschnitt der Schützenstraße sind die vor den Häusern befindlichen Flächen nahezu vollständig versiegelt und werden als Stellflächen genutzt.

Entlang des südlichen Abschnitts der Schützenstraße dagegen gibt es Vorgärten, die mit ihren Grünstrukturen, teils mit Baumbestand, das Stadtbild prägen. Diese Vorgärten sollen von baulichen Anlagen und Versiegelungen weitgehend freigehalten werden. Entsprechend wird dieser Bereich, zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen, festgesetzt als *Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen*, für die in einer eigenen Textfestsetzung weitere Regelungen getroffen werden:

„Die Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind zulässig. Fahrradstellplätze und Standplätze für Abfallbehälter können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die Gestaltung des Vorgartens und das städtebauliche Ortsbild im Sinne des Erhaltungsbereiches nicht beeinträchtigen. Die Standorte für Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen aus nicht einsehbar sind.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 15)

Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 14 Abs. 1 BauNVO und spezifiziert bzw. erweitert das allgemeine Gestaltungsgebot für Vorgärten nach § 9 Abs. 2 HBauO.

4.4 Mischgebiet

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die an der Ruhrstraße mittig gelegenen und in das Blockinnere hineinreichenden Grundstücke wird *Mischgebiet (MI)* nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dies lässt Wohnen und nicht

wesentlich störendes Gewerbe zu. Damit werden der Bestand und die Fortentwicklung der wohnverträglichen Gewerbenutzung planungsrechtlich gesichert. Zugleich sind im Mischgebiet Wohnungen zulässig, was die historische und aktuelle Nutzungsmischung aus Wohnen neben (verträglichem) Gewerbe, die prägend ist für diesen Bereich Bahrenfelds, erstmalig auch planungsrechtlich erlaubt.

Bezüglich der Nutzungsarten wird spezifiziert:

„Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 3)

Tankstellen würden mit ihren Einfahrtsbereichen den blockrandständigen Bebauungszusammenhang unterbrechen bzw. in den noch nicht geschlossen bebauten Straßenabschnitten diesem Planungsziel zuwider laufen. Sie werden demnach zur Wahrung des städtebaulichen Ortsbildes und zur Herstellung eines Blockinneren als eine nach außen abgegrenzte innere Zone ausgeschlossen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt ebenfalls aus Gründen der Stadtbildwahrung, hat aber wegen einer äußerst unwahrscheinlichen Verwirklichung eines solchen Betriebes in dieser verdichteten Stadtlage eher redaktionellen Charakter.

„Im Mischgebiet sind in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 4)

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten im weiteren Sinne sowie Prostitutionsbetrieben und prostitutionsähnlichen Nutzungen soll ebenfalls das Plangebiet von städtebaulich unerwünschten Nutzungen freigehalten werden. Die vorgenannten Nutzungen sind in der Regel mit einer Abwertung des Wohn- und Geschäftsumfeldes, einem sogenannten „trading-down-Effekt“, verbunden. Städtebauliches Ziel ist die Bewahrung des Charakters eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. eines historisch gewachsenen Mischgebietes mit dem Nebeneinander von Wohnen, Werkstätten, kleineren Produktionsstätten, Handwerk, Lagern und Büro-/Studioflächen.

Die allgemeine Zweckbestimmung von Mischgebieten ist es gemäß § 6 Absatz 1 BauNVO, „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“, zu dienen. Diese Zweckbestimmung bleibt auch dann erhalten, wenn Vergnügungsstätten gänzlich ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten und prostitutionsähnliche Nutzungen, die bauplanungsrechtlich entweder in ein Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO oder in ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO gehören, würden den zu bewahrenden bzw. auszubauenden Nutzungscharakter erheblich stören, mit der Ansiedelung eines solchen Betriebes bestünde die Gefahr des Einsetzens einer ungünstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes. Im Plangebiet haben die Wohnnutzung sowie das wohnverträgliche Gewerbe Vorrang.

„Im Mischgebiet ist Einzelhandel nur zulässig als der Versorgung des Gebietes dienender Laden im Sinne von § 4 Absatz 2 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung; ausnahmsweise ist Einzelhandel zulässig, wenn er eine Verkaufsstätte im Zusammenhang mit einem vorhandenen Handwerks- oder Gewerbebetrieb darstellt und diesem gegenüber untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche einer Einzelhandelsstätte darf 150 m² nicht überschreiten.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 5)

Gemäß den Hamburger Leitlinien zum Einzelhandel sollen sich Einzelhandelsbetriebe vorrangig in den Stadt-, Bezirks- oder Stadtteilzentren ansiedeln, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel nur an bereits ausgeprägten Einzelhandelsstandorten entweder an der Peripherie oder in fachmarktgeprägten Gewerbegebieten. Das Plangebiet liegt weder in einem der defi-

nierten Zentren oder untergeordneten Nahversorgungszentrum, noch in einem von Einzelhandel sonstwie geprägten Stadtraum. Lediglich die Nahversorgung sowie betriebsbezogene, untergeordnete Verkaufsstätten können im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bahrenfeld 50 eine planungsrechtliche Rolle spielen. Für einen Nahversorger-Verbrauchermarkt mit seinem Flächen- und Stellplatzbedarf sind die möglichen Bauflächen zu klein, zumal die vorhandene Gebäudestruktur mit Blockrand- und Mischgebietsbebauung beibehalten werden soll. Diesbezüglich günstigere Standorte sind in der Umgebung vorhanden. Anhand der vorliegenden städtebaulichen Gründe wird im Ergebnis der Einzelhandel auf kleine Nahversorgungsflächen und einem vorhandenen Betrieb zugeordnete, untergeordnete Verkaufsstätten beschränkt.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ausgewiesen. Damit wird das Höchstmaß für die bauliche Ausnutzung in Mischgebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO gewählt. Einerseits passt dieser Wert zum Gebäudebestand und gibt daher den vorhandenen Betrieben planungsrechtliche Sicherheit, andererseits sind damit auch bei künftigen Veränderungen vernünftige Ausnutzungen möglich. Der gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet erhöhte Wert erklärt sich aus dem höheren Anteil an gewerblichen Nutzungen mit entsprechend anderen Anforderungen an größere zusammenhängende Geschoss- und versiegelte Freiflächen. Von der Möglichkeit nach der BauNVO, die GRZ gegenüber dem Regelsatz zu erhöhen, wird in den Mischgebieten nicht Gebrauch gemacht, da hierfür keine Notwendigkeit besteht.

Eine Geschossflächenzahl GFZ als eigenständige Festsetzung enthält der Bebauungsplan Bahrenfeld 50 jedoch nicht, da das Nutzungsmaß mit Festsetzung der GRZ, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe ausreichend bestimmt wird (vgl. hierzu auch Kap. 4.3.2 *Grundflächenzahl*).

Jedoch ergibt sich im Mischgebiet für die „faktische GFZ“ – also die aus der GRZ im Zusammenspiel mit der festgesetzten Geschossigkeit errechnete Geschossflächenzahl – eine regelhafte Überschreitung der für festgesetzte GFZ geltenden BauNVO-Obergrenze von 1,2. So ergibt sich für das mittig gelegene, mit Gewerbe-Flachbauten bestandene Mischgebiet eine neue faktische GFZ von 2,04, für das nördlich angrenzende Gewerbegrundstück von 1,8. Ungleich höher ist die faktische GFZ für die beiden nördlich und südlich angrenzenden, vorhandenen Blockrand-Bebauungen im Mischgebiet, mit 4,26 für das Baugrundstück Ruhrstraße 10a und 12 sowie 3,0 für das Baugrundstück Ruhrstraße 22. Beide Baugrundstücke haben einen ungünstigen, nicht-orthogonalen Zuschnitt mit Verengungen im rückwärtigen Bereich, bei dem funktional zugehörige Freiflächen auf benachbarten Flurstücken liegen. Hier ergeben sich pro Grundstück bereits im gebauten Bestand verhältnismäßig kleine Freiflächenanteile.

Für die Überschreitung der Obergrenzen liegen auch in Bezug auf das Mischgebiet städtebauliche Gründe vor. Diese überlagern sich in Teilen mit dem Ansatz, der für das Allgemeine Wohngebiet gilt.

- Eine Schließung des Blockrands ist Planungsziel, daher werden die aus der Umgebung abgeleiteten Strukturen und Dichtemaße – straßenständige, geschlossene und vier-/ fünfgeschossige Bebauung – auch für das Mischgebiet übernommen. Die stadtbildprägende Struktur des Allgemeinen Wohngebiets soll sich im MI fortsetzen. Aus diesen Vorgaben bilden sich Lage, Breite und eben auch faktische GFZ des straßenbegleitenden Baufters.
- Es zeigt sich in diesem Plangebiet einmal mehr das grundsätzliche Problem, dass die BauNVO nicht die in Hamburg und vielen anderen städtischen Verdichtungsräumen in Deutschland vorherrschende gebaute Realität hinreichend abbilden kann. Die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen können in der Praxis auf weite Teile der in den Städten vorhandenen Blockrandbebauung mit drei und mehr Geschossen, bei teilweise noch

gleichzeitig auch rückwärtiger Bebauung und hohem Versiegelungsgrad der Freiflächen nur mit den in § 17 Abs. 2 BauNVO enthaltenen (bedingten) Überschreitungsmöglichkeiten eingehalten werden bzw. regelungskonform festgesetzt werden.

- Eine im Nutzungsmaß deutlich verringerte Bebauung fügte sich auch nicht in die vorhandene Urbanität ein. Die Urbanität setzt sich zusammen aus der lokalen Stadtgestalt wie auch aus dem vorherrschenden und auf den Nutzer wirkenden städtischen Lebensgefühl. Eine Umwandlung flacher Gewerbehallen und die Schließung des Blockrandes intensivieren die Urbanität und erzeugen damit ein schützenswertes, immaterielles städtebauliches Gut.
- Niedrigere Nutzungsmaße als im Bestand würden eine unverhältnismäßige „Herabzoning“ der betreffenden Flurstücke bedeuten. Mit der in der Folge eintretenden, nicht nur unwesentlichen Wertminderung der Flurstücke würden Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB ausgelöst.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, mit denen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO sichergestellt wird, dass trotz der Überschreitung von Regelnutzungsmaßen, hier der (nicht festgesetzten und damit nur „faktischen“) Geschossflächenzahl GFZ, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Mit Wirkung auf das Mischgebiet sind dies:

- Begrenzung der geschlossenen Bauweise auf einen straßenseitigen „Baustreifen“, während auf der straßenabgewandten Seite eine offene Bauweise gilt. Daraus ergeben sich einzuhaltende Abstandsflächen, in denen Freiflächen entstehen
- in den besonders gedrängt bestandsbebauten Bereichen (v. a. Eckbereiche) enge Fassung der überbaubaren Grundstücksfläche als „Baukörperausweisung“ (vgl. Kap. 4.4.2 jeweils Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen)
- Festsetzung niedrigerer Gebäudehöhen im Blockinnenbereich (vgl. Kap. 4.4.2 jeweils Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen)
- Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Rankpflanzen (vgl. Kap. 4.10.2 und 4.10.3)
- Dach- und Tiefgaragenbegrünung (vgl. Kap. 4.9)

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Im Mischgebiet werden die *maximale Anzahl der Vollgeschosse* sowie die maximale Höhe von Gebäuden (*Gebäudehöhe*) oder die maximale Höhe der Traufkante (*Traufhöhe*), in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN), festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschossigkeit allein würde außerhalb des Erhaltungsbereiches nicht ausreichen, um die tatsächliche Höhenentwicklung effektiv zu steuern. Dazu ist der „Geschoss-Begriff“ zu ungenau. Mit der zusätzlichen Festsetzung einer Gebäudehöhe werden im Mischgebiet konkrete Vorgaben für die Höhenentwicklung getroffen.

Entlang der Ruhrstraße werden für das straßenseitige Baufenster maximal fünf Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss festgesetzt, kombiniert mit einer maximalen Gebäudehöhe von 43,0 m ü. NHN. Damit kann die künftig zulässige Bebauung die Höhenentwicklung der nördlich und weiter südlich angrenzenden Gebäude aufnehmen, was mit dem Planungsziel der Schließung des Blockrandes korrespondiert.

Im rückwärtigen Bereich des Mischgebietes sind dagegen überwiegend höchstens zwei Vollgeschosse zulässig mit einer gleichzeitigen maximalen Gebäudehöhe von 29,5 m ü. NHN. Dies entspricht in etwa der Höhe der höchsten vorhandenen Gebäude und soll auch als zukünftiges Maß für eine bauliche Entwicklung weiter gelten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Insbesondere soll damit eine Verschattung der umliegenden Wohngebäude und ihrer Außenbereiche vermieden werden.

Aufgrund des kompakteren Flächenzuschnittes erhält der nördliche Teil der rückwärtigen Mischgebietsflächen eine leicht höhere Ausnutzbarkeit in Form von höchstens drei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 32,0 m ü. NHN. In Zusammenhang mit

dem hier festgesetzten erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO sind bei Erweiterungen und Änderungen der vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen auch höhere Gebäude und Geschossigkeiten zulässig, jedoch nur nach Maßstab der vorhandenen Bebauung (vgl. Kap. 4.4.2 *Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen*).

Der wohnlich genutzte Querriegel befindet sich zum Teil im Mischgebiet. Für diesen wird, dem Bestand und der Festsetzung im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet folgend, eine Geschossigkeit von drei Vollgeschossen plus ein Staffelgeschoss festgesetzt bei einer maximalen Gebäudehöhe von 36 m ü. NHN.

Das Gründerzeit-Wohnhaus Ruhrstraße 22/24 befindet sich im Erhaltungsbereich und erhält als Festsetzungen höchstens fünf Vollgeschosse und eine maximale Traufhöhe von 38 m ü. NHN, was dem Bestand entspricht.

Darüber hinaus wird im Kontext der Höhenentwicklung festgesetzt:

„Staffelgeschosse, Dachaufbauten und technische Anlagen auf Dächern müssen an der Vorder- und an der Rückseite des Gebäudes und an den freistehenden Giebeln um mindestens 1,80 m zurückgesetzt sein. Auf der straßenabgewandten Seite ist ein Hervortreten bis an die Fassadenkante des darunter liegenden Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal der Hälfte der Fassadenlänge des Staffelgeschosses.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 12).

Mit diesen Regelungen wird die Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung umliegender Wohnungen und Außenflächen auf ein zumutbares Maß begrenzt. Gleichzeitig wird das Straßen- und Ortsbild dadurch bewahrt, dass die aus der Fußgängerperspektive sichtbare Vertikalität, das wahrgenommene Aufragen einer Fassade und deren drückende Wirkung, minimiert wird. Technische Anlagen, die aufgrund ihres Erscheinungsbildes das Ortsbild stören können, sind damit ebenfalls vom Straßenraum aus weitgehend nicht sichtbar.

Die Ausnahmen der Festsetzung Nr. 12 können zugelassen werden, wenn öffentliche Belange, z. B. des Stadtbildes, der allgemeinen Verträglichkeit in Bezug auf Dichte und Nähe sowie des öffentlichen Raumes nicht beeinträchtigt werden und beispielsweise eine ausreichende Belichtung benachbarter Nutzungen gewährleistet ist.

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Mit der Festsetzung eines *Baustreifens* entlang der Ruhrstraße wird an die südlich angrenzende Wohnbebauung angeknüpft. Gleichzeitig ergibt sich, bei einer möglichen Neubebauung, mit dieser Baustruktur eine ruhige, private Rückseite, die den Verkehrslärm abschirmt und die Nutzungsqualität in den Wohnungen und Gewerberäumen steigert.

In Höhe der Ruhrstraße 16-18, Flurstück 1855, springt die vordere Baugrenze um 3 m zurück, um die vorhandenen Straßenbäume sowohl in ihrem Kronenbereich als auch ihrem Wurzelbereich nicht zu gefährden. Es handelt sich hier um Linden und Eichen mit Stammumfängen von 91 bis 145 cm sowie Kronendurchmessern von 10 bis 14 m. Eine Fortführung der südlich angrenzenden Bauflicht würde die Bebauung zu nah an die Bäume heranrücken und könnte sie beschädigen. Insbesondere Schädigungen im Wurzelbereich können zum Abgang der Bäume führen. Da sich der öffentliche Raum an dieser Stelle der Ruhrstraße wegen der beidseitig hohen Gebäude und der dicht gewachsenen Kronen der Laubbäume verdunkelt und optisch verengt, wirkt das Zurücksetzen der Bebauung dieser Verengung entgegen und vermindert ein „Angstraumgefühl“. Zugleich ergibt sich für künftige neue Gebäude eine bessere Belichtung.

Zum nördlich angrenzenden Gebäude Ruhrstraße 22-24 wird eine Lücke gelassen, da das Gebäude an dieser Seite Fenster aufweist, und um hier einen abgesetzten Übergang von der zurückspringenden zur straßenständigen Fassade zu schaffen. Zugleich befindet sich hier die Einfahrt zum Grundstück Ruhrstraße 20.

Für den rückwärtigen Bereich im Mischgebiet wird die überbaubare Fläche durch ein *flächiges Baufenster* festgesetzt. Vorhandene und künftige Nutzungen finden damit eine flexible Überbaubarkeit vor, was den Anforderungen sowohl gewerblicher Nutzer als auch möglicher

Wohnneubauten gerecht wird. Da gemäß der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) die Abstandsflächen einzelner Gebäude sich nicht überlagern und auch nicht auf benachbarten Grundstücken liegen dürfen, hält das Baufenster Abstände zu den umliegenden Grundstücken ein. Im Flächen-Baufenster ist eine maximal zwei- (Südteil) bzw. dreigeschossige (Nordteil) Bebauung möglich, für die eine Gebäudehöhe von maximal 7,50 bzw. 10 m angenommen wird. Nach HBauO ergibt sich hieraus ein erforderlicher Abstand zu den Nachbargrundstücken von mindestens 3 bzw. 4 m. In Bereichen mit ungünstig verlaufenden Flurstücksgrenzen entstehen mit der Abstandsregelung keine vernünftig dimensionierten überbaubaren Flächen, sodass der Verlauf der Baugrenzen an diesen Stellen vereinfacht wurde. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können weiterhin Nebenanlagen und Stellplätze zugelassen werden.

Die bestehende Bebauung ist teils auf die Grundstücksgrenze gebaut worden. Dies erklärt sich auch aus der Industrialisierung des Stadtteils im 19. Jahrhundert, deren Bebauungsstrukturen als Gewerbehöfe in der Folgezeit fortgesetzt wurden. Gleichzeitig hatten die umgebenden Wohngebäude, die ebenfalls aus dieser Zeit stammen, auf der straßenabgewandten Seite ihre Freiflächen mit Garten- und Erholungsnutzungen. Diese haben ihre Funktion für die ansässige Bewohnerschaft nicht verloren. Der Bebauungsplan Bahrenfeld 50 setzt zwar erstmalig dem Bestand entsprechende Flächennutzungen fest, reagiert aber gleichzeitig auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In diesem Sinne muss eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Gartenbereiche gewährleistet sein. Die Grenzbebauung der gewerblich geprägten Grundstücke wird demnach nicht in das neue Planrecht überführt, sondern das sich aus der HBauO ergebende Abstandsgebot aufgenommen. Die bestehenden Nutzungen und Gebäude haben gleichwohl Bestandsschutz, für den nördlichen Teil des Mischgebietes wird darüber hinaus ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt (s. u.).

Hinzu kommt, dass aufgrund der prognostizierten und auch zu beobachtenden städtebaulichen Entwicklung Bahrenfelds weitere gewerblich genutzte Flächen neu bebaut und auch umgenutzt werden, z. B. für Wohnen. Bei Neubebauungen solcher Grundstücke im Plangebiet gelten die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umso mehr, da für zusätzliche Gebäude ein erhöhter Wohnanteil zu erwarten ist.

Im nördlichen Teil des Mischgebietes sind gewerbliche Nutzungen in baulichen Anlagen vorhanden, die sich teilweise außerhalb der Baugrenzen befinden und höhere Gebäudehöhen und Geschossigkeiten aufweisen. Die beiden betreffenden Flurstücke, Nrn. 1856 und 4923 der Gemarkung Ottensen, sind relativ schmal und haben im hinteren Bereich einen ungünstigen, sich keilförmig verengenden Grenzverlauf. Zusammen mit den neuen, von den Flurstücksgrenzen und damit den benachbarten Wohnnutzungen abgerückten Baugrenzen ergibt sich für diese Flurstücke eine eingeschränkte Ausnutzbarkeit. Den hier vorhandenen Nutzungen soll – für die Dauer ihres Fortbestandes – eine weiterhin wirtschaftlich auskömmliche Betätigung und Nutzbarkeit ihrer Flächen und Gebäude ermöglicht werden. Zu diesem Zwecke wird hier ein *erweiterter Bestandsschutz* festgesetzt:

„Für die mit „(D)“ bezeichneten Bereiche wird festgesetzt:

Es gilt ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung. Erneuerungen und Änderungen der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen baulichen Anlagen sind auch oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe und Geschossigkeit sowie auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur innerhalb der bestehenden Gebäudehöhen und Grundrisse. Ein geringfügiges Hervortreten vor die Baugrenzen im Rahmen von Fassadenerneuerungen ist zulässig.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 11)

Bezüglich der straßenseitigen Baugrenzen wird festgesetzt:

„Ein Hervortreten vor die straßenseitige Baugrenze durch Balkone, Loggien, Erker oder sonstige Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur oberhalb einer lichten Höhe von 3,50 m, nur bis zu einer Tiefe von 1 m und nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal der Hälfte der Fassadenlänge.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 13).

Bei Einklang mit sonstigen öffentlichen Belangen (v. a. des öffentlichen Raumes, der Straßenbäume), können damit im Plangebiet straßenseitige Balkone und Vorsprünge neu zugelassen werden.

Für die straßenabgewandten Baugrenzen werden ähnliche Regelungen getroffen:

„Ein Hervortreten vor die straßenabgewandte Baugrenze der blockrandbegleitenden Baustreifen durch Terrassen, Balkone oder Loggien kann ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 2 m. Die zulässige Grundflächenzahl darf dabei um höchstens 0,05 überschritten werden.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 14).

„Tiefgaragen sind in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist jeweils ein Abstandsradius von 7 m einzuhalten.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 16)

Beide Festsetzungen folgen dem Umstand, dass in den Baugebieten die meisten Baufenster für Terrassen und Tiefgaragen zu klein sind bzw. keine vernünftige Ausnutzung ermöglichen.

Die Ausnahmen der Festsetzung Nr. 14 können zugelassen werden, wenn zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume auf Privatgrund sowie sonstige (z. B. Abstände, Besonnung) und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Gebäude, Gebäudeteile und sonstige relevante bauliche Anlagen, die sich außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden, haben Bestandsschutz.

Bauweise

Im Mischgebiet wird für die straßenseitigen Baufenster *geschlossene Bauweise – g* – festgesetzt, um die ortstypische Bebauungsstruktur mit ihrer überwiegend geschlossenen Blockrandbebauung zu erhalten. Zugleich wird mit der vorgeschriebenen Bauweise ermöglicht, dass durch die geschlossene Blockrandbebauung ein vor Lärmeintrag geschützter Blockinnenbereich ausgebildet wird.

Für das flächige Baufenster im Blockinnenbereich wird eine *offene Bauweise – o* – festgesetzt, woraus sich das Gebot des seitlichen Grenzabstandes und eine maximal zulässige Gebäudelänge von bis zu 50 m ableiten.

4.5 Erschließung und Verkehr

4.5.1 Einbindung und äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Stresemannstraße (Bundesstraße B 431) in das überörtliche, über die Schützenstraße und die Ruhrstraße in das örtliche Straßennetz eingebunden. Da diese drei Straßen das Plangebiet umgrenzen, dienen sie gleichzeitig auch der direkten Erschließung der Baugebiete.

4.5.2 Straßenverkehrsflächen

Im Bebauungsplan Bahrenfeld 50 werden die das Plangebiet umgebenden Straßen Stresemannstraße, Schützenstraße und Ruhrstraße als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt.

Dadurch ist die entlang der Stresemannstraße verlaufende Nebenfahrbahn mit Parkplätzen Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Der hier verlaufende öffentliche Gehweg erstreckt sich bis zur Häuserkante und liegt damit vereinzelt geringfügig auf privatem Grund. Die Abgrenzung zwischen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet mit seinen Baugrenzen und der Erhaltungsfestsetzung verläuft im Bereich der Stresemannstraße entlang der tatsächlichen Häuserkante.

Für das übrige Plangebiet gilt, dass Abgrenzungen der Art der baulichen Nutzung anhand der Flurstücksgrenzen erfolgen, sodass eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende, klare Trennung zwischen öffentlich/ Straße und privat/ Baugebiete besteht.

Diejenigen Flächen, die nach dem bisher geltenden Teilbebauungsplan 84 von 1954 (TB 84) für die Verbreiterung der Stresemannstraße abzutreten wären, liegen vollständig innerhalb des heutigen Flurstücks der Stresemannstraße und werden damit im Bebauungsplan Bahrenfeld 50 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das gilt auch für die vom Straßenflurstück erfassten Bereiche der nach TB 84 von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Flächen.

Neu herzustellende Verkehrsflächen werden durch den Bebauungsplan Bahrenfeld 50 nicht festgesetzt, bestehende Verkehrsflächen werden nicht verändert.

4.5.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellflächen für Kfz bestehen im Plangebiet entlang der öffentlichen Straßen, private Stellflächen bestehen auf den gewerblich genutzten Grundstücken im Mischgebiet sowie in Form von Tiefgaragen unter einigen der Wohngebäude.

Der Bebauungsplan *schließt im Allgemeinen Wohngebiet oberirdische Stellplätze auf den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke aus, Stellplätze dürfen hier nur in Tiefgaragen entstehen* (vgl. Verordnung § 2 Nr. 17). Damit wird sichergestellt, dass insbesondere die rückwärtigen Flächen nicht als Stellfläche, sondern als Aufenthalts-, Erholungs-, Spiel- oder Grünflächen genutzt werden können. Diese Außenbereiche sind wegen ihrer lärmabgewandten Lage für solche Nutzungen besonders wertvoll.

Da in allen Baugebieten die oberirdischen Baufenster für Tiefgaragen überwiegend zu klein sind bzw. keine vernünftige Ausnutzung ermöglichen, *sind Tiefgaragen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig* (vgl. Verordnung § 2 Nr. 16). Um wiederum die Anforderungen als Aufenthalts-, Erholungs-, Spiel- und Grünflächen erfüllen zu können, *sind die von Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen mit einem 0,8 m hohen Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen* (vgl. Verordnung § 2 Nr. 18).

Im Mischgebiet dagegen wird die allgemeine Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen nicht eingeschränkt. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass hier gewerbliche Betriebe und Nutzungen bestehen und weiterhin zulässig sind, die über ausreichend befestigte Stell- und Betriebsfläche verfügen müssen. Der teilweise seit Jahrzehnten vorhandene, gemischte Charakter aus Wohnen und Gewerbe mit einem erhöhten Versiegelungsgrad der Hofflächen, kann damit bestehen bleiben.

4.6 Erhaltungsbereich

Für die vorhandene vier- und fünfgeschossige Wohnbebauung entlang der Stresemannstraße und der Schützenstraße wird ein städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt:

„In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereich bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 1).

Die erhaltenswerten Wohngebäude stammen aus der Gründerzeit und wurden Anfang des 20. Jahrhunderts vorwiegend im Stil des Historismus erbaut. Es handelt sich um fünf-, teils

viergeschossige, traufständige Mehrfamilienhäuser, die entlang der Stresemannstraße und der Schützenstraße sowie an der Ruhrstraße 22/24 als straßenbegleitende, geschlossene Bebauung bestehen. Es ist eine städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans Bahrenfeld 50, diese Bebauungsstrukturen planungsrechtlich zu sichern, da sie eine ortsbildprägende Wirkung haben und von stadtteilgeschichtlicher, identitätsstiftender Bedeutung für Bahrenfeld sind. Die Blockrandbebauung prägt vor allem den öffentlichen Raum der Straßenzüge und begrenzt bzw. ordnet diesen zugleich linear. Die gebaute Stadtstruktur wird dadurch ablesbar. Das Zusammenspiel von alter Bausubstanz aus der Gründerzeit, die geschlossene Bauweise und die Einhaltung der straßenbegleitenden Baufluchten sind hierbei die ausschlaggebenden Argumente für die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches.

Innerhalb des Erhaltungsbereiches gilt demnach ein Genehmigungsvorbehalt. Bauliche Veränderungen und Eingriffe in die Bausubstanz sind also, bei Einhaltung der o. g. Bestimmungen des Erhaltungsgebotes, weiterhin möglich.

4.7 Technischer Umweltschutz

4.7.1 Altlasten

Im Plangebiet sind Bodenverunreinigungen durch Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen vorhanden, und eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht auszuschließen.

Es befinden sich hier gemäß Altlastenhinweiskataster

- zwei altlastenverdächtige Flächen,
- ein ehemaliger Eigenverbrauchstankstellen-Standort,
- ein Hinweis auf eine ehemalige chemische Reinigung sowie
- weitere relevante, zusätzlich untersuchte Flächen.

Altlastenverdächtige Fläche 1:

Fläche mit der Ordnungsnummer 6036-038/00, Ruhrstraße 6-12, Schützenstraße 35-37:

Die altlastenverdächtige Fläche liegt auf dem Flurstück 1852 der Gemarkung Ottensen, das zukünftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Aktenkundige umweltrelevante gewerbliche Nutzungen auf dem Grundstück waren u. a. eine Fischräucherei mit Konservenfabrik (1905 bis ca. 1949) sowie eine Schiffsfarbenfabrik mit Lackiererei (ab ca. 1953).

Eine orientierende Untersuchung des Untergrundes auf sanierungsrelevante Bodenverunreinigungen bis in eine Tiefe von 10 m unter Gelände wurde im Mai 2006 durchgeführt. Dabei wurden in Bodenauffüllungen in Tiefen von 0,1 bis 0,9 m stellenweise Überschreitungen des Zuordnungswertes LAGA Z2 für die Parameter Σ PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) bzw. Benzo(a)pyren sowie leicht erhöhte Arsengehalte im Eluat festgestellt.

Im Rahmen der Herstellung eines Tiefgaragen-/ Kellergeschosses für das Wohnbauvorhabens Ruhrstraße/ Schützenstraße wurde der entsprechende Bereich mit den vorgefundenen Bodenkontaminationen inzwischen ausgehoben und entsorgt. Für den Standort sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Altlastenverdächtige Fläche 2:

Fläche mit der Ordnungsnummer 6036-243/00, Schützenstraße 29:

Die altlastenverdächtige Fläche liegt auf dem Flurstück 1854 der Gemarkung Ottensen, das zukünftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Aktenkundige umweltrelevante Nutzung auf dem Grundstück war eine Tankstelle (von vor 1962 bis nach 1978).

Orientierende Untersuchungen des Untergrundes zur altlastbedingten Gefährdungssituation wurden im September und Dezember 2004 durchgeführt. Dabei wurden stellenweise Schadstoffbelastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Dieselkraftstoff sowie Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen sowie im gesamten Bereich des Untersuchungsgebietes schlacke-, schotter- oder aschehaltige Auffüllungen ermittelt.

Im Rahmen der Herstellung eines Tiefgaragen-/ Kellergeschosses für das Wohnbauvorhabens Ruhrstraße/ Schützenstraße wurde der entsprechende Bereich mit den vorgefundenen Bodenkontaminationen inzwischen ausgehoben und entsorgt. Für den Standort sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Ehemaliger Eigenverbrauchstankstellen-Standort:

Fläche mit der Ordnungsnummer 6036-227/00, Schützenstraße 35-37:

Die Fläche liegt auf dem Flurstück 1852 der Gemarkung Ottensen, das zukünftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Vermutete umweltrelevante Nutzung auf dem Grundstück war eine Eigenverbrauchs-Tankstelle mit Bauantrag vom April 1956.

Im Mai 2006 wurde eine historische Erkundung/ Aktenrecherche durchgeführt. Dabei fanden sich keine Hinweise auf tatsächliche Errichtung und Inbetriebnahme einer solchen Anlage. Für den Standort sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Hinweis auf eine ehemalige chemische Reinigung:

Fläche mit der Ordnungsnummer 6036-090/00, Schützenstraße 39:

Die vermutete ehemalige chemische Reinigung liegt auf dem Flurstück 3864 der Gemarkung Ottensen, das zukünftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll.

Im März und September 2007 wurde eine historische Erkundung/ Aktenrecherche durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass der Betrieb einer chemischen Reinigung geplant gewesen war, aber nie zur Ausführung kam. Für den Standort sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Zusätzlich untersuchte Fläche 1, Ruhrstraße 16-18:

Die Fläche liegt auf dem Flurstück 1855 der Gemarkung Ottensen, das zukünftig als Mischgebiet ausgewiesen werden soll.

Eine Historienrecherche ergab, dass der Bereich des Flurstücks 1855 bereits langjährig gewerblich genutzt worden war. Unter anderem waren hier ein Kfz-Reparaturbetrieb und Lackiererei, eine Autosattlerei und ursprünglich auch eine Fischräucherei ansässig. Orientierende Untersuchungen des Untergrundes auf sanierungsrelevante Bodenverunreinigungen wurden im Januar 2008 durchgeführt. Dabei wurden unterhalb der Oberflächenversiegelung aufgefüllte Böden bis in Tiefen von 1,5 m unter Geländeoberkante angetroffen. Unterhalb der Auffüllungen steht Geschiebeboden an. Aus vier Kleinrammbohrungen wurde eine Bodenmischprobe aus dem oberen gewachsenen Boden unterhalb der Auffüllungen zusammengestellt und analysiert. Es wurde eine 2,6-fache Prüfwertüberschreitung für den Parameter Σ PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) im Eluat festgestellt.

Unter Beibehaltung der aktuellen Nutzung liegt ein akuter Handlungsbedarf nicht vor, da die Fläche vollständig versiegelt ist und hier tiefreichender unterlagernder Geschiebeboden erkundet wurde. Jedoch besteht aus Sicht des Bodenschutzes Handlungsbedarf im Falle einer Nutzungsänderung beziehungsweise baulicher Änderungen auf dem Flurstück 1855, z. B. in Form von Bodenaushub und dessen fachgerechter Entsorgung.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird daher das Flurstück 1855 als *Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*, gekennzeichnet.

Zusätzlich untersuchte Fläche 2, Ruhrstraße 20:

Die Fläche liegt auf dem Flurstück 1856 der Gemarkung Ottensen, das zukünftig als Mischgebiet ausgewiesen werden soll.

Eine Historienrecherche ergab, dass der Bereich des Flurstücks 1856 bereits langjährig gewerblich genutzt wurde. Unter anderem waren hier eine Schlosserei und Lackiererei, ein Vulkanisierbetrieb und ursprünglich eine Fischräucherei ansässig. Im Oktober 2000 wurden Kontaminationsuntersuchungen des Bodens durchgeführt. Unterhalb der nahezu vollständigen Oberflächenversiegelung wurden aufgefüllte Böden bis in Tiefen von 1,0 m unter Geländeoberkante angetroffen, die überwiegend von gewachsenem Geschiebelehm unterlagert

werden. In den Auffüllungen wurden Überschreitungen des Zuordnungswertes LAGA Z1.2 für den Parameter Benzo(a)pyren festgestellt. Für Σ PAK wurde ein Wert um den Zuordnungswert LAGA Z1.2 ermittelt. Gering erhöht waren die Gehalte für die Schwermetalle Kupfer, Quecksilber, Blei und Zink.

Es wurden, unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung und der vorhandenen fast vollflächigen Oberflächenversiegelung, keine Hinweise auf das Vorhandensein sanierungsrelevanter Bodenverunreinigungen festgestellt.

Zusätzlich untersuchte Fläche 3, Schützenstraße 49:

Die Fläche liegt auf den Flurstücken 4923 und 4924 der Gemarkung Ottensen, ehemals Flurstück 1849, die zukünftig als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen werden sollen.

Eine Historienrecherche ergab, dass die Fläche bereits langjährig gewerblich genutzt wurde. Unter anderem waren hier ein Putztuchwerk mit Wäscherei für ölige Putztücher und eine mechanische Weberei ansässig.

Im April 2008 wurden orientierende Untersuchungen des Untergrundes auf sanierungsrelevante Bodenverunreinigungen durchgeführt. Dabei wurden unterhalb der nahezu vollständigen Oberflächenversiegelung aufgefüllte Böden bis in Tiefen von 1,5 m unter Geländeoberkante angetroffen; unterhalb der Auffüllungen steht Geschiebeboden an. Am Bohrgut wurde innerhalb des gewachsenen Geschiebebodens ein 1,2 m mächtiger kohlenwasserstoffverunreinigter Bodenhorizont (2160 mg/kg TM) nachgewiesen. Der überlagernde Boden ist nicht verunreinigt, die Schadenseintrittsstelle ist derzeit nicht bekannt. Aus drei Kleinrammbohrungen wurde eine Bodenmischprobe aus dem oberen gewachsenen Boden unterhalb der Auffüllungen zusammengestellt und analysiert. Es wurde eine 1,7-fache Prüfwertüberschreitung für den Parameter Σ PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) im Eluat festgestellt.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse gibt es bereichsweise eine starke Verunreinigung des Bodens mit Kohlenwasserstoffen. Unter Beibehaltung der aktuellen Nutzung liegt ein akuter Handlungsbedarf nicht vor, da die Fläche vollständig versiegelt ist und hier tiefreichender, unterlagernder Geschiebeboden erkundet wurde. Jedoch besteht aus Sicht des Bodenschutzes Handlungsbedarf im Falle einer Nutzungsänderung beziehungsweise baulicher Änderungen auf den Flurstücken 4923 und 4924, z. B. in Form von Bodenaushub und dessen fachgerechter Entsorgung.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden daher die Flurstücke 4923 und 4924 der Gemarkung Ottensen als *Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*, gekennzeichnet.

Zusätzlich untersuchte Fläche 4, Schützenstraße 47:

Die Fläche liegt auf dem Flurstück 1850 der Gemarkung Ottensen, das zukünftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll.

Eine Historienrecherche ergab, dass als Altnutzung auf der Fläche eine Lagerung vermutlich wassergefährdender Stoffe (eventuell Ölfässer) stattgefunden hatte. Zur Zeit wird der unversiegelte rückwärtige Grundstücksbereich als Garten genutzt. Im April 2009 wurden orientierende Untersuchungen des Untergrundes auf sanierungsrelevante Bodenverunreinigungen durchgeführt. Es wurden keine auf Untergrundverunreinigungen hinweisende sensorischen Auffälligkeiten erkundet, auch die Analysenergebnisse im Oberboden ergaben keine Auffälligkeiten.

Fazit der Altlastensondierung:

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein sanierungsrelevanter Bodenverunreinigungen im Plangebiet Bahrenfeld 50 vor. Akuter Handlungsbedarf besteht nicht.

Auf den Flurstücken 1855, 4923 und 4924 der Gemarkung Ottensen sind im Falle von Nutzungsänderungen beziehungsweise baulichen Änderungen Bodenaushub und dessen fach-

gerechte Entsorgung zu leisten. Diese Flurstücke werden in der Planzeichnung als *Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*, gekennzeichnet. Vor Baubeginn ist daher diesbezüglich Kontakt mit dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt des Bezirksamtes Altona aufzunehmen. Die Verordnung dieses Bebauungsplanes enthält eine entsprechende Festsetzung (vgl. Verordnung § 2 Nr. 26).

4.7.2 Kampfmittelverdächtige Flächen

Auf den Flurstücken 1865 der Gemarkung Ottensen (Straßenfläche Ruhrstraße) und 1852 der Gemarkung Ottensen (Ruhrstraße 12) ist jeweils eine Bombenblindgänger-Verdachtsfläche registriert. Alle weiteren Flurstücke im Plangebiet sind bisher noch nicht hinsichtlich eines Kampfmittelverdachtes ausgewertet worden (Stand April 2009). Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

4.7.3 Lärm

Für das Plangebiet wurden 2009 und 2014 zwei schalltechnische Untersuchungen erstellt.

Das Gutachten von 2009 hatte eine Untersuchung der auf Lärm bezogenen Verträglichkeit des Nebeneinanders von gewerblichen und wohnlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zum Ziel, während das Gutachten von 2014 die Lärmeinwirkungen der umliegenden Straßen und der außerhalb befindlichen Gewerbenutzungen auf das Plangebiet untersucht hatte.

Mit seiner Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist das Plangebiet Bahrenfeld 50 als klassische Gemengelage-situation im Sinne der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) einzustufen. Danach ist es möglich, die geltenden Immissionsrichtwerte für die zum Wohnen dienenden Gebiete auf einen geeigneten Zwischenwert zu erhöhen. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Für das Plangebiet bietet sich an, die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet heranzuziehen.

Lärmgutachten 2009

Gegenstand der 2009 angefertigten schalltechnischen Untersuchung (vgl. Lärmkontor, 2009: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Bahrenfeld 50 in Hamburg) war die Ermittlung der auf die im Plangebiet vorhandene und geplante Wohnbebauung einwirkenden Geräuschimmissionen, deren Quellen die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe sind. Es sollte damit überprüft werden, ob Nutzungskonflikte zwischen den Binnennutzungen bestehen und wie diese ggf. zu lösen sind.

Mittels der Festsetzung eines Mischgebietes für die überwiegend gewerblich genutzten Bereiche im Plangebiet wird definiert, dass entsprechend § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausschließlich solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die nicht wesentlich störend sind. Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme kann von den ansässigen Betrieben deshalb erwartet werden, dass diese in ihrer Nachbarschaft mindestens die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete einhalten.

Die im Zuge der schalltechnischen Untersuchung 2009 gemessenen Überschreitungen der nach TA Lärm für Mischgebiete anzuwendenden Immissionsrichtwerte betragen

am Immissionsort 1, Ruhrstraße 12, Vorderseite:	bis zu 7 dB (a) nachts
am Immissionsort 2, Ruhrstraße 12, Rückseite:	bis zu 4 dB (a) nachts
am Immissionsort 3, Ruhrstraße 22, Südfassade:	bis zu 4 dB (a) tags
am Immissionsort 4, Schützenstraße 41, Rückseite:	bis zu 5 dB (a) nachts

Schalltechnisch bedeutet dies, dass die maßgeblichen, an den Immissionsorten befindlichen Betriebe – je nach Lage zu den Wohngebäuden und je nach ihren Betriebstätigkeiten – nachts um bis zu etwa 7 dB(A) sowie am Tag um etwa 4 dB(A) leiser werden müssten, als sie nach den 2009 gewonnenen Informationen einzustufen wären. Es sollte deshalb, ausge-

hend vom Kenntnisstand 2009, mittel- bis langfristig angestrebt werden, im Geltungsbereich nächtliche Gewerbenutzung auf ein Minimum zu reduzieren.

Mit Planungsstand Frühjahr 2015 sind die Ergebnisse des Lärmgutachtens 2009 in Teilen obsolet geworden. Mehrere im damaligen Gutachten berücksichtigte, emittierende Nutzungen sind inzwischen nicht mehr vorhanden. So haben die vormals auf dem Grundstück Ruhrstraße 16 bis 18 vorhandene Autolackiererei, der Entsorgungsbetrieb und die Pizzeria ihren Betrieb an dieser Stelle aufgegeben. Daraus resultiert eine günstigere Immissionsituation für die umliegenden Grundstücke. Insbesondere die o. g. Immissionsorte 1, 2 und 4 werden durch die Betriebsaufgaben auf dem zentralen Grundstück erheblich entlastet. Mit Wegfall der Pizzeria/ des Pizza-Lieferdienstes und des Entsorgungsbetriebes sind auch die für den Großteil der tagesrandlichen/ nächtlichen Emissionen verantwortlichen Störquellen verschwunden. Anhand der noch verbliebenen gewerblichen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass die Emissionen deutlich unterhalb des noch 2009 festgestellten Niveaus liegen.

Für das Grundstück Ruhrstraße 16 bis 18 besteht seitens verschiedener Bauträger das Interesse, eine Neubebauung aus Wohnungen im Blockrand und wohnverträglichen Gewerbenutzungen im rückwärtigen Bereich zu realisieren. Im Zuge dieser Überplanung kann die Wohnverträglichkeit des neuen Gewerbes vollständig hergestellt werden. Künftige gewerbliche Nutzungen werden auf der neuen planungsrechtlichen Grundlage genehmigt werden und so in jedem Fall die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einhalten. Mit der geplanten Blockrandschließung ergäben sich weitere schalltechnische Entlastungen für den Blockinnenbereich und die Rückseiten der angrenzenden Wohnhäuser.

In diesem Sinne reagiert der Bebauungsplan auf diese aufweichende Gemengelagensituation und ermöglicht ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.

Lärmgutachten 2014

Gegenstand der 2014 angefertigten schalltechnischen Untersuchung (vgl. Lärmkontor, 2014: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Bahrenfeld 50 in Hamburg-Altona) war die Ermittlung der Geräuschimmissionen, deren Quellen außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Untersucht wurden die auf die im Plangebiet vorhandene bzw. im Zuge einer Blockrandschließung zusätzlich mögliche Bebauung einwirkenden Geräuschimmissionen, deren Quelle die umgebenden gewerblichen Nutzungen sowie die Verkehrsträger Straße und Schiene sind. Es sollte damit überprüft werden, ob Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe, Wohnen und Verkehr bestehen und wie diese ggf. zu lösen sind.

Verkehrslärm

In der Untersuchung erfolgte die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm in Anlehnung an die „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)“.

Als Straßenverkehrsquellen wurden die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Straßen – Stresemannstraße, Schützenstraße, Ruhrstraße – im schalltechnischen Modell berücksichtigt. Hierbei wurde die amtlich prognostizierte Verkehrssituation (Prognose 2025) anhand von DTVw-Verkehrsstärken berücksichtigt, d. h. anhand des durchschnittlichen werktäglichen Verkehrs von Montag bis Freitag, welcher gegenüber einer ganzwöchigen Betrachtung höhere Verkehrszahlen berücksichtigt.

Für den Schienenverkehr liegen der Untersuchung die Verkehrsdaten „Prognose 2015“ von der Deutschen Bahn AG zugrunde. Die Berechnung erfolgte ohne die bis Ende 2014 mögliche Berücksichtigung des sogenannten „Schienenbonus“, sodass für den Schienenlärm die gleichen Geräuschpegelgrenzwerte wie für den Straßenverkehr angesetzt wurden. Es wurde daher der schalltechnisch schlechtere Fall angenommen.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass es innerhalb des Tagzeitraums an allen straßenzugewandten Gebädefassaden zu teils erheblichen Überschreitungen des maßgeblichen Immissionsrichtwertes der 16. BImSchV der jeweiligen Gebietskategorie kommt.

Hierbei wird nahezu durchgängig der für Außenwohnbereiche kritische Lärmpegelbereich von 65 dB(A) erreicht bzw. überschritten. Außenbereiche sollten daher nicht zur Straße ausgerichtet werden. Es wird daher im Bebauungsplan für alle Baugebiete festgesetzt:

„Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch dessen Orientierung an straßenabgewandten Seiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten 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.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 10)

Im Blockinneren werden die Grenzwerte der jeweiligen Gebietskategorie hingegen sicher eingehalten. Die Beurteilungspegel weisen Verkehrslärmwerte von bis zu 53 dB(A) auf. Daher sollten Aufenthaltsräume in Neubauten vorrangig zum Blockinneren angeordnet werden.

An den der Stresemannstraße zugewandten Fassaden ist mit Pegeln innerhalb des Tagzeitraums von maximal 74 dB(A) zu rechnen. Es ist somit eine teilweise unzumutbare Beeinträchtigung durch Lärm zu erwarten, auf die die Planung reagieren muss. Hierzu wird als Lärmfestsetzung die sogenannte „Blockrandklausel“ aufgenommen, die für die nördlichen Baufenster im Plangebiet gilt:

*„Für die mit „(B)“ bezeichneten Bereiche wird festgesetzt:
Schlafräume sind zur straßenabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. 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 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.“* (vgl. Verordnung § 2 Nr. 7)

Innerhalb des Nachtzeitraums sind beurteilungssystematisch vergleichbare schalltechnische Auswirkungen wie während des Tages zu erwarten. Im Blockinneren werden die Grenzwerte der jeweiligen Gebietskategorie größtenteils eingehalten. Geringfügige Grenzwertüberschreitungen von bis zu 2 dB(A) im Innenhof sind auf die oberste Geschosslage parallel zur Stresemannstraße begrenzt. Damit sind die möglichen nächtlichen Grenzwertüberschreitungen an der Bebauung im direkten Einwirkungsbereich der Stresemannstraße auf der lärmabgewandten Hofseite relativ geringfügig, die Verkehrslärmsituation im Innenhof kann somit aus schalltechnischer Sicht als städtebaulich ausreichend qualifiziert betrachtet werden. Schlafräume und Kinderzimmer sollten bei Neubauten vorrangig hierhin ausgerichtet werden. Die bereits o. g. Festsetzung („Blockrandklausel“) trifft hierfür die notwendigen Regelungen.

Der von Straße und Schiene emittierte Verkehrslärm wirkt auch auf den südlichen Bereich des Plangebietes ein, wenn auch in nicht so starkem Maße wie im Norden. Gleichwohl werden auch hier Grenzwerte überschritten, sodass entsprechende Lärmfestsetzungen erforderlich werden. Das Lärmgutachten 2014 empfiehlt hier die sogenannte „Allgemeine Lärmschutzklausel“ als Festsetzung für die mit „(A)“ bezeichneten Baufenster:

*„Für die mit „(A)“ bezeichneten Bereiche wird festgesetzt:
Durch geeignete Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den jeweils straßenabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den straßenabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den straßenabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den straßenzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“* (vgl. Verordnung § 2 Nr. 6)

Auch zum Schutz der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet vor Verkehrslärm empfiehlt das Lärmgutachten die Aufnahme einer eigenen Festsetzung. Diese lautet:

„Gewerbliche Aufenthaltsräume, insbesondere die Pausen- und Ruheräume, sind durch geeignete Grundrissgestaltung den straßenabgewandten 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.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 9)

Gewerbelärm

In der Untersuchung erfolgte die Beurteilung der von den umliegenden Gewerbeflächen hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm). Danach ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche in der Regel sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch Gewerbeanlagen am maßgeblichen Immissionsort die Richtwerte nicht überschreitet.

Es wird, anhand der Ergebnisse des Lärmgutachtens 2009 im Zusammenspiel mit der aktuellen (Frühjahr 2015) gewerblichen Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes (vgl. Lärmkontor, 2009; vgl. Kap. 4.7.3, *Lärmgutachten 2009*) davon ausgegangen, dass aus dem im Bebauungsplan Bahrenfeld 50 festgesetzten Mischgebiet selbst kein relevanter zusätzlicher Schallaustrag zu berücksichtigen ist und sich eine Festsetzung zum Gewerbelärm auf den Schalleintrag aus der Nachbarschaft des Plangebietes bezieht.

Von denjenigen Flächen in der Umgebung des Geltungsbereichs Bahrenfeld 50, die nicht als Gewerbegebiet bzw. (eingeschränktes) Industriegebiet festgesetzt sind, ist ein relevanter Schallaustrag und dessen Einwirkung auf das Plangebiet nicht zu erwarten. Dies betrifft einerseits Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Kerngebiete in den Bebauungsplänen Bahrenfeld 38 und Bahrenfeld 62, bei denen davon ausgegangen wird, dass mögliche Lärmkonflikte planerisch bereits auf Ebene abgewogen sind, sowie andererseits Wohngebiete und Mischgebiete nach Baustufenplan Bahrenfeld, 1. Änderung, bei denen die vorhandene Realnutzung (Wohnen und mischgebietsähnliches Gewerbe) eine Wohnverträglichkeit impliziert.

Alle übrigen Flächen in der Umgebung bestehen als in Bebauungsplänen oder Baustufenplan festgesetzte bzw. verfestigt geplante Gewerbegebiete (GE) oder eingeschränkte Industriegebiete (I(e)).

Anhand der tatsächlichen Flächennutzungen (Realnutzungen) ist zu entnehmen, dass keine industriellen Nutzungen im Umfeld des künftigen Plangebietes Bahrenfeld 50 zu berücksichtigen sind. Der überwiegende Teil der auch gewerblich genutzten Flächen in der Umgebung hat demnach eher den Charakter von Kern- oder Mischgebieten. Im Lärmgutachten 2014 wurden daher lediglich die Gebiete nördlich der Stresemannstraße, westlich der Stahlwiete sowie das Gebiet westlich des Celsiusweges als Gewerbeflächen berücksichtigt. Die Gewerbeflächen östlich des Bessemerwegs und der Kohlentwiete (FEGRO) werden pauschal als Flächenschallquellen berücksichtigt.

Die emittierenden Flächen wurden im Lärmgutachten 2014 mit einem pauschalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts und einer Emissionshöhe von 1 m über Gelände berücksichtigt.

Vorberechnungen haben gezeigt, dass bei einer Berücksichtigung der Realnutzung geringere Beurteilungspegel als bei einer Berücksichtigung als Gewerbefläche nach Baustufenplan zu erwarten wären. Die pauschale Berücksichtigung der genannten Bereiche berücksichtigt somit noch einen gewissen Entwicklungsspielraum für die hier verorteten Betriebe.

Je dichter ein möglicher Emittent am Immissionsort liegt, desto angemessener ist es, ihn genauer zu modellieren. Eine pauschale Betrachtung als Flächenschallquelle würde dann nicht mehr ausreichen. Modelliert werden bei der Einzelbetrachtung einzelne Schallquellen der ansässigen Betriebe/ Nutzungen. Konkret betrifft dies Nutzungen im Bereich des westlich des Plangebietes liegenden „Phoenixhofs“, wie z. B. Gastronomie, Fernsehstudio, Einzel-

handel, Dienstleistungsgewerbe, Cateringbetrieb, Fitness Center sowie deren Außen- und Stellplatzflächen. Der „Phoenixhof“ befindet sich in einem nach Baustufenplan als „I(e)“ ausgewiesenen Bereich.

Die Berechnung zeigt, dass an den untersuchten Immissionsorten im Plangebiet die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohn- bzw. Mischgebiete am Tage eingehalten werden.

Während des Nachtzeitraums hingegen sind Richtwertüberschreitungen im Nahbereich des Parkplatzes Ost möglich, basierend allein auf einer als massiv angenommenen nächtlichen Nutzung des Parkplatzes. Durch mögliche späte Veranstaltungen im Phoenixhof ist eine gewisse Wahrscheinlichkeit gegeben, dass ein entsprechend schallkritisches Ereignis eintritt. Auf diese mögliche Richtwertüberschreitung muss die Planung mit geeigneten Maßnahmen reagieren.

Wenn gewerbliche, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschentwicklung vergleichbar genutzte Gebiete und zum Wohnen dienende Gebiete aneinander grenzen, spricht die TA Lärm von „Gemengelagen“. Bei derartig aneinandergrenzenden Gebietskategorien lässt die TA Lärm für die zum Wohnen dienenden Gebiete die Erhöhung der Immissionsrichtwerte auf geeignete Zwischenwerte bis hin zu den Mischgebietswerten zu. Im vorliegenden Fall kann eine solche Gemengelage für die Bebauung im Nahbereich des Parkplatzes Ost herangezogen werden, betreffend die Bebauung östlich der Ruhrstraße und an der Ecke Schützenstraße. Im Bebauungsplan Bahrenfeld 50 soll dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Eine übliche städtebauliche Abstufung sieht zwischen Gewerbeflächen und Wohnbauflächen in der Regel noch Mischgebietsflächen vor. Diese existieren im vorliegenden Fall nicht (gegenüberliegende Straßenseite). Daher können nach Erachten des Lärmgutachters höhere Richtwerte als geeignete Zwischenwerte zugelassen werden.

Dennoch bestehen noch weitergehende mögliche Richtwertüberschreitungen von bis zu 4 dB(A). Das Lärmgutachten 2014 regt aus diesem Grunde an, eine „Innenpegellösung“ gemäß den Vorgaben des „Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010“ festzusetzen. Diese soll für die südlichen Baufenster gelten:

„Für die mit „(C)“ bezeichneten Bereiche wird festgesetzt:

Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. 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.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 8)

Die Lärmfestsetzung „(C)“ überlagert sich dabei mit der Lärmfestsetzung „(A)“ („Allgemeine Lärmschutzklausel“).

4.7.4 Luftschadstoffe

Aufgrund der stark befahrenen Stresemannstraße (B 431) mit einem erhöhten Anteil an Schwerlastverkehr ist eine Betrachtung der Luftschadstoff-Immissionssituation im Plangebiet erforderlich. Relevante Schadstoffe sind hierbei Stickstoffdioxid (NO₂) und die Feinstäube PM₁₀ und PM_{2,5}.

Stickstoffdioxid wirkt vor allem als starkes Reizgas auf die Atemwege und Schleimhäute. Akut treten Husten und Atembeschwerden auf, eine chronische Einwirkung kann zu Bronchitis, Störung der Lungenfunktion und Lungenschäden führen. Bei den Feinstäuben ergeben sich mögliche gesundheitliche Belastungen durch das Eindringen in die Lunge, wodurch ein erhöhtes Risiko von Herz-Kreislauf- bzw. Atemwegserkrankungen entsteht. Die Betrachtung

weiterer Luftschadstoffe (Schwefeldioxid SO₂, Kohlenmonoxid CO, Benzol C₆H₆) ist aufgrund der großräumig positiven Immissionsituation für diese Stoffe nicht erforderlich.

Neben dem Straßenverkehr sind andere relevante Quellen für die zu betrachtenden Luftschadstoffe NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Folglich setzt sich die Gesamt-Immissionsbelastung aus der ermittelten Zusatzbelastung durch den Straßenverkehr und der Hintergrundbelastung zusammen. Die Hintergrundbelastung schließt auch die Emissionen aus dem Straßenverkehr der weiteren Umgebung sowie aus Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Hausbrand und gewerblichen Betrieben ein.

Luftschadstofftechnische Untersuchung 2014

Die für den Bebauungsplan Bahrenfeld 50 im Jahre 2014 erstellte luftschadstofftechnische Untersuchung (vgl. TÜV Nord, 2014: Gutachten zur Luftschadstoffbelastung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Bahrenfeld 50) ermittelt die Immissionskenngrößen für die Luftschadstoffe NO₂, Feinstaub PM₁₀ und PM_{2,5} im Plangebiet. Bezugsjahr ist jeweils 2020, also der prognostizierte Zustand nach der Realisierung von durch den Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Bauungen (Plan-Zustand, basierend auf dem mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Bebauungsplan-Entwurf vom 10.07.2009).

Bezüglich Stickstoffdioxid (NO₂) treten die höchsten Immissionskonzentrationen im Plangebiet entlang der Stresemannstraße auf, hier an der Nordseite der Bebauung auf der südlichen Straßenseite. Der dem Schutz der menschlichen Gesundheit dienende Grenzwert der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) für den Jahresmittelwert wird im Bezugsjahr 2020 nicht überschritten.

Die Immissionskonzentrationen von Feinstaub PM₁₀ im Plangebiet erreichen im Plan-Zustand 2020 ihr Maximum ebenfalls entlang der Stresemannstraße. Hier wird ebenfalls der von der 39. BImSchV für PM₁₀ (Jahresmittelwert) vorgegebene Grenzwert eingehalten.

Bei den Partikeln der Größenklasse PM_{2,5} liegt die Gesamtbelastung insgesamt auf einem niedrigen Niveau. In den meisten Teilbereichen des Plangebietes wird der Hintergrundwert für PM_{2,5} durch die Zusatzbelastung aus dem örtlichen Straßenverkehr nur wenig angehoben. Auch hier wird der PM_{2,5}-Grenzwert (Jahresmittelwert) der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit im Plan-Zustand 2020 unterschritten.

Insgesamt werden die Anforderungen der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV – an die maximalen Konzentrationswerte der Luftschadstoffe unter den vorgegebenen Planungszuständen erfüllt. Festsetzungen diesbezüglich sind nicht erforderlich.

4.8 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über Mischwassersiele. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann schadlos und sicher abgeleitet werden.

Das über die Dächer des überwiegend älteren Gebäudebestandes und die (teil-)versiegelten Flächen einfallende Niederschlagswasser wird in die Mischwassersiele eingeleitet. Das Sielsystem im Bereich Bahrenfeld kann allerdings aufgrund der jetzt schon hydraulischen Auslastung keine zusätzlichen Einleitmengen ungedrosselt übernehmen.

Tatsächlich jedoch werden sich mit künftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bahrenfeld 50 die Einleitmengen von Niederschlagswasser gegenüber dem heutigen Stand eher verringern. Mit der für das Mischgebiet festgesetzten GRZ von 0,6 gegenüber dem heutigen Versiegelungsgrad von circa 94 % reduziert sich der Anteil an versiegelter Fläche, sodass auch weniger Niederschlagswasser anfällt, welches abgeleitet werden muss. Zudem sorgen die für alle Baugebiete geltenden Festsetzungen von Dachbegrünungen bei Neubauten (vgl. Verordnung § 2 Nr. 21) sowie von wasserdurchlässigen Oberflächen bei privaten Wegen und Stellflächen (vgl. Verordnung § 2 Nr. 19) ebenfalls für eine Reduzierung und Verzögerung des abzuleitenden Niederschlagswassers.

4.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Zur Anpassung an die zukünftige Klimaentwicklung mit zunehmenden Extremwetterereignissen wie Starkregen und -winden sowie einer generellen Temperaturerhöhung werden in diesem stark verdichteten Stadtraum mit hohen Versiegelungsgraden zwei Festsetzungen zu Dach- und Tiefgaragenbegrünungen getroffen:

„Außerhalb des städtebaulichen Erhaltungsbereichs sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 20 Grad mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Dachbereichen abgesehen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder der notwendigen Aufnahme technischer Anlagen dienen.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 21)

„Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,8 m starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss jeweils auf einer Fläche von 12 m² die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 18)

Diese Begrünungen bewirken eine Verbesserung der örtlichen Klima- und Luftverhältnisse durch Luftbefeuchtung, Deposition von Luftschadstoffen (u. a. Staubbindung) und Temperaturengleich. Die begrünten Gebäudeteile heizen sich weniger stark auf, was den Verschleiß und den Kühlaufwand vermindert. Gleichzeitig haben die Dach- und Flächenbegrünungen einen verzögerten und verminderten Oberflächenwasserabfluss zur Folge, wodurch auch das Mischwassersystem entlastet und Hochwasserspitzen bei Starkregen entzerrt werden (vgl. Kap. 4.8). Darüber hinaus machen die Begrünungsmaßnahmen das Wohnumfeld attraktiver; zudem bieten die Bepflanzung und der Boden einen potenziellen Lebens- bzw. Nahrungsraum für Insekten und Vögel und begünstigen dadurch die Biotopvernetzung mit der Umgebung.

Eine Mindest-Schichtstärke von 12 cm bei Dachbegrünungen fördert eine stärkere Durchwurzelung und dauerhafte Begrünung, bei der die Verzögerung und Verringerung der Wasserableitung verstärkt wird und die Temperaturschwankungen weiter vermindert werden als bei einem flacheren Substrataufbau.

Ziel der Festsetzung zur Tiefgaragenbegrünung ist, die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation zu ermöglichen. Die Festsetzung einer Mindestdeckstärke für den Substrataufbau von 80 cm und von 100 cm in Bereichen mit anzupflanzenden Bäumen ist erforderlich, um den Gehölzen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen (genügender Wurzelraum zur Wasserversorgung und für die Standfestigkeit).

4.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Entsprechend dem angewandten beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht als Teil der Begründung für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

4.10.1 Artenschutz

Generell sind die naturschutzrechtlichen Vorgaben zum allgemeinen Artenschutz nach § 39 Absatz 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten, nach dem Gehölze nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines jeden Jahres gefällt werden dürfen.

Zur notwendigen Berücksichtigung des gesetzlichen Artenschutzes für besonders geschützte Tierarten nach § 44 BNatSchG ist ein Gutachten zur artenschutzfachlichen Prüfung erstellt worden (Planungsgemeinschaft Marienau, 2014; vgl. auch Kap. 3.4.4 *Pflanzen und Tiere*). Der Fokus lag hierbei auf die durch den Bebauungsplan ermöglichte, veränderte Bebauung

und Nutzung im Bereich der Gewerbehöfe. Dadurch ist mit dem Verlust von Habitaten streng oder besonders geschützter Arten zu rechnen.

Das Fachgutachten auf Basis einer Potenzialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich auf den für eine Nutzungsänderung besonders relevanten Flurstücken mit Gewerbegebäuden potenzielle Habitate für verschiedene, streng geschützte Fledermausarten wie Zwerg-, Breitflügel- und Flughautfledermaus, befinden.

Des Weiteren ist für 28 Brutvogelarten ein Vorkommen aufgrund ihrer Verbreitung und der Habitatausstattung des Gebietes möglich. Davon sind mit dem Haussperling, dem Gartenrotschwanz und dem Mauersegler drei Arten, die auf den Roten Listen Hamburgs bzw. Deutschlands geführt werden, entsprechend der gutachterlichen Analyse betroffen und somit deren örtliche Populationen durch geeignete Maßnahmen zu unterstützen.

Um die gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG verbotene Tötung, Verletzung oder erhebliche Störung bestimmter Arten zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Durchführung von Gebäudeabrissarbeiten außerhalb der Brutzeit
- ökologische Begleitung von Gebäudeabrissarbeiten im Sommerhalbjahr
- Überprüfung von Gebäuden vor Abriss auf Fledermausvorkommen
- ggf. Durchführung von Gehölzschnitt-, Rodungs- und Vegetationsräumungsarbeiten nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres)

Für die Berücksichtigung und Umsetzung dieser Vorgaben ist der jeweilige Eigentümer der Grundstücke verantwortlich, wenn entsprechende Gebäudeabrisse oder Fällungen durchgeführt werden sollen.

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zwerg-, Breitflügel- und Flughautfledermaus sowie Haussperling und Mauersegler im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Absatz 5 BNatSchG zu erhalten, sind folgende CEF-Maßnahmen umzusetzen:

- Anbringen von vier Fledermausflachkästen für gebäudebewohnende Arten im verbleibenden Gebäudebestand in einem Umkreis von maximal 500 m oder an Ersatzbauwerken (z. B. Masten) vor Beginn von Abrissarbeiten
- Anbringen von jeweils vier für Mauersegler und Haussperling geeigneten Nistkästen im verbleibenden Gebäudebestand in einem Umkreis von maximal 500 m oder an Ersatzbauwerken (z. B. Masten) vor Beginn von Abrissarbeiten
- Integration von jeweils drei Fledermauseinbauquartieren pro Flurstück in die Fassaden neu errichteter Gebäude
- Anbringen von jeweils zwei für Mauersegler und Haussperling geeigneten Nistkästen pro Flurstück an neu errichteten Gebäuden

Mit diesen vorgezogenen, artenschutzfachlichen Maßnahmen kann der Eintritt eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG vermieden werden, der eine Umsetzung des Bebauungsplans, vor allem in Form eines Abrisses von Gewerbegebäuden und der Neuerrichtung von Wohngebäuden auf den Flurstücken 1855 und 1856 der Gemarkung Ottensen, sonst unterbinden könnte.

Zum Ausschluss des Eintritts eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes werden folgende zwei Textfestsetzungen getroffen:

„Vor Beginn von Gebäudeabrissarbeiten auf den Flurstücken 1855 und 1856 der Gemarkung Ottensen sind je betreffendem Flurstück im näheren Umfeld mindestens vier Nistkästen für Mauersegler, vier Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie vier Flachkästen als Quartiere für Fledermäuse an Gebäuden oder Ersatzbauwerken in fachlich geeigneter Weise anzubringen und dauerhaft zu erhalten.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 23)

„An neu errichteten Gebäuden auf den Flurstücken 1855 und 1856 der Gemarkung Ottensen sind je Flurstück mindestens zwei Nistkästen für Mauersegler, zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie drei Flachkästen als Quartiere für Fledermäuse in fachlich geeigneter Weise anzubringen und dauerhaft zu erhalten.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 23)

4.10.2 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich der Baumschutzverordnung (vgl. Kap. 3.2.4) unterliegende Bäume. Zusätzlich werden in der Planzeichnung *Erhaltungsgebote für besonders erhaltenswerte Einzelbäume* festgesetzt. Hierbei handelt es sich um fünf Bäume in den Innenhöfen und 13 Bäume in den Vorgartenbereichen entlang der Schützenstraße: In den Innenhöfen unterliegen somit ein Bergahorn, zwei Birken und zwei Zitterpappeln einem besonderen Erhaltungsgebot, entlang der Schützenstraße sind dieses fünf Linden, fünf Platanen und drei Stieleichen mit Stammdurchmessern von bis zu 70 cm. Die ausgewiesenen Bauflächen dürfen nur insoweit in Anspruch genommen werden, als die zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Die o. g. Bäume sind aufgrund ihres Wertes für das Stadtbild, ihrer positiven Beeinflussung der örtlichen Klima- und Luftverhältnisse und ihrer besonderen potenziellen Biotopfunktion für besonders geschützte Tiere wie Vögel und Fledermäuse von einem besonderen Erhaltungswert. Hierfür wird zusätzlich festgesetzt:

„Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Wurzelbereich festgesetzter Bäume unzulässig.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 25)

Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt – über die generelle Verpflichtung der Baumschutzverordnung hinaus – sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bei Abgang ein neuer Baum die gestalterische und ökologische Funktion an ungefähr gleicher Stelle übernimmt. Zusammen mit der Festsetzung in der Planzeichnung schafft die Festsetzung die Voraussetzung für einen dauerhaften Erhalt wertvoller Bäume bzw. Gehölze und ihrer besonderen Funktionen als Gerüst des Biotopverbundes sowie als Nahrungs- und Lebensraum für zahlreiche Insekten, Kleinsäuger und Vögel an den vorhandenen Standorten. Die ergänzende Festsetzung zum Schutz des Wurzelraumes dient dem Schutz vor Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtungen und Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen. Solche Maßnahmen würden zu erheblichen Beeinträchtigungen der Vitalität des Baumes bis zu dessen Absterben führen.

4.10.3 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Es wird im Bebauungsplan festgesetzt:

„In den Baugebieten sind mindestens 10 vom Hundert der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 150 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 20)

Die Festsetzung zur Begrünung von 10 % der Grundstücksflächen mit Sträuchern und Bäumen dient der Gliederung des Ortsbildes sowie der Bereicherung der Biotopstruktur innerhalb von Baugebieten. Das Anpflanzgebot für Bäume gewährleistet einen Mindestanteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Vegetationsstrukturen, die zudem als Nahrungs- und Rückzugsräume vor allem für verschiedene besonders geschützte Vögel innerhalb des Siedlungsraumes fungieren. Bestehender Baumbestand wird hierbei angerechnet.

Eine auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmte Auswahl einheimischer Laubgehölze für Anpflanzungen ist Voraussetzung für die dauerhafte Be- und Durchgrünung des Stadtraumes mit einem Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen, das auch tatsächlich Lebensräume für eine große Anzahl heimischer Tierarten bietet. Die Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze wird festgesetzt, damit sich die Pflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und von der heimischen Tierwelt als Nahrungsgrundlage und als Lebensraum angenommen werden. Entsprechende Pflanzgrößen bei Jungbäumen für An-

pflanzungen stellen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung sicher. Zudem treten bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung oder Stammschäden bei Pflegedurchgängen auf den Grün-flächen auf. Des Weiteren wird hiermit ein schnelleres klimatisch wirksames Grünvolumen der Bäume erreicht.

„Außerhalb des städtebaulichen Erhaltungsbereichs sind fensterlose Fassaden sowie Außenwände, deren horizontaler Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit standortgerechten Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je angefangene 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.“ (vgl. Verordnung § 2 Nr. 22)

Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher. Die Fassadenbegrünung dient der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstruktur und besitzt in Zusammenhang mit weiteren Begrünungsmaßnahmen Funktionen als Biotopverbund insbesondere für Insekten und Vögel (z. B. Sperlinge).

Neben den genannten Festsetzungen tragen auch die Festsetzungen § 2 Nr. 21 und 18 mit ihren Bestimmungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung (vgl. auch Kap. 4.9) sowie die Festsetzung § 2 Nr. 15 zum Ausschluss von Nebenanlagen im Vorgartenbereich entlang der Schützenstraße (vgl. auch Kap. 4.3.2, *Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen*) zum Schutz und zur positiven Entwicklung der Natur mit deren abiotischen und biotischen Schutzgütern bei.

4.11 Kennzeichnungen

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden die Flurstücke 1855, 4923 und 4924 der Gemarkung Ottensen als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (vgl. Kap. 4.7.1).

5 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Durch den Bebauungsplan werden lediglich bereits bebaute Flächen überplant, wobei die künftigen Festsetzungen sich überwiegend an der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur orientieren. Zusätzliche öffentliche Verkehrs-, Gemeinbedarfs-, Grün- oder sonstige öffentliche Flächen sind nicht vorgesehen. Künftige Maßnahmen in den Baugebieten obliegen den privaten Eigentümern und Nutzern.

6 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne (vgl. Kap. 3.2.1) aufgehoben.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst 24.153 m² (ca. 2,42 ha). Davon sind:

Allgemeines Wohngebiet	10.906 m ²
Mischgebiet	6.070 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.177 m ²

7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.