

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Festgestellt am 31.05.2019

Anlage 2 zum Genehmigungsschreiben

D. St. - 1

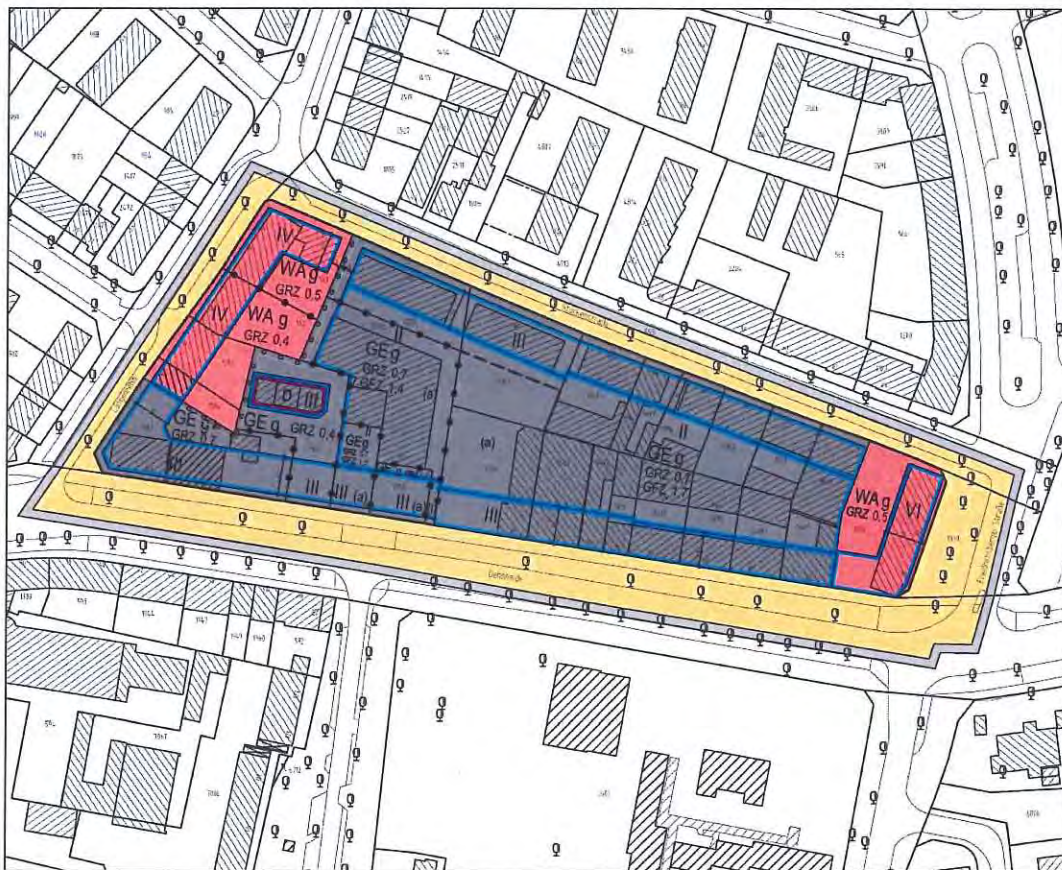
der BSW vom 28.05.2019

Bezirksamtsleiter



Begründung

Bebauungsplan Barmbek Süd-42



1	Anlass der Planung	4
2	Grundlage und Verfahrensablauf	5
3.	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.1.1	Flächennutzungsplan	6
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Karte Arten- und Biotopschutz	6
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	6
3.2.2	Denkmalschutz	7
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen.....	7
3.2.4	Kampfmittelverdachtsfläche.....	8
3.2.5	Baumschutz.....	8
3.2.6	Bauschutz.....	8
3.2.7	Baulasten.....	8
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	8
3.3.1	Gutachten zur Sicherung von Arbeitsstättenflächen	8
3.3.2	Lärmtechnische Untersuchung	9
3.3.3	Luftschadstoffgutachten.....	9
3.3.4	Leitlinien für den Einzelhandel.....	9
3.3.5	Masterplan Handwerk 2000.....	9
3.3.6	Beschluss Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau	9
3.4	Angaben zum Bestand.....	10
3.4.1	Gegenwärtige Nutzungen	10
3.4.2	Frei- und Grünflächen, Natur- und Landschaft	10
4.	Umweltbericht	12
5.	Planinhalt und Abwägung	12
5.1	Allgemeines Wohngebiet	12
5.2	Gewerbegebiet.....	14
5.3	Straßenverkehrsflächen.....	20
5.4	Stellplätze und Tiefgaragen	20
5.5	Technischer Umweltschutz	20
5.5.1	Lärmschutz	20
5.5.2	Altlasten.....	26

5.5.3 Luft	27
5.6 Oberflächenentwässerung	31
5.7 Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen.....	32
5.7.1 Baumschutz.....	32
5.7.2 Begrünungsmaßnahmen	32
5.8 Bauschutzbereich	34
5.9 Denkmalschutz	34
5.10 Abwägungsergebnis	34
6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	36
6.1 Naturschutzfachliche Bewertung.....	36
6.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung	37
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	39
8. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	39
9. Flächen- und Kostenangaben	39
9.1 Flächenangaben	39
9.2 Kostenangaben.....	39

Begründung

Bebauungsplan Barmbek-Süd 42

1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung von Arbeitsstätten geschaffen werden und insbesondere im verdichteten Stadtteil mit großer Einwohnerzahl wie Barmbek-Süd darauf hingewirkt werden, dass eine quartiersbezogene Versorgung der Bevölkerung durch ansässige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sichergestellt wird.

Das überholte Planrecht wird angepasst um einen Abbau von Gemengelagekonflikten und eine Aufwertung des Quartiers zu erreichen. Ziel ist der Erhalt von Flächen für Gewerbe sowie die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes. Insbesondere soll die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterbunden werden, damit Flächen für das produzierende Gewerbe beziehungsweise für gewerbegebietstypische Nutzungen verfügbar bleiben und die in der Umgebung liegenden Zentren in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung gesichert werden. Die vorhandene Wohnnutzung soll geschützt und geringfügig ergänzt werden können.

In den letzten Jahren ist zunehmend das Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in verkehrsgünstige Lagen von Gewerbegebieten zu beobachten. Andererseits besteht weiterhin ein großer Bedarf an gewerblichen Bauflächen, welcher durch regelmäßige Anfragen nach verfügbaren, erschlossenen Gewerbeflächen bei der Wirtschaftsförderung nachgewiesen ist. Dem steht ein hoher Nachfragedruck nach Standorten für Einzelhandelsbetriebe wie beispielsweise Discounter auf diesen gewerblichen Bauflächen gegenüber, der durch regelmäßige Anfragen bzw. Bauvoranfragen bei der Verwaltung deutlich wird.

Auf Grund veränderter Standortkriterien gewinnen hierbei insbesondere nicht zentrenintegrierte, verkehrsorientierte Lagen an Bedeutung. Bevorzugt in Gewerbegebieten ist infolgedessen ein Verdrängungsprozess von gewerblichen Nutzungen durch Einzelhandelsnutzungen insbesondere durch Lebensmitteldiscounter festzustellen.

Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust der knappen gewerblichen Bauflächen in innerstädtischen Lagen Hamburgs und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges. Da die Bodenpreise für Gewerbegebiete um etwa 50 % unter den Preisen für Wohnbauflächen und teilweise um 70 % bis 90 % unter denen für Kerngebiete, aber auch um 50 % bis 70 % unter denen für Sondergebiete für Läden liegen, sind Gewerbegebiete für den Einzelhandel hoch attraktiv, zumal zunehmend selbst auf kurzer Entfernung mit Kraftfahrzeugen eingekauft wird und in Gewerbegebieten regelmäßig ausreichend Stellplätze angeboten bzw. tatsächlich gebaut werden dürfen.

Wegen der höheren Flächenproduktivität des Einzelhandels erhöhen sich bei einem entsprechenden Wettbewerb tendenziell die Bodenpreise in Gewerbegebieten. Dadurch verschlechtern sich die Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe.

Ziel ist es, über den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandel eine vorrangige Sicherung von Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort in Gewerbegebieten angewiesen sind, zu erreichen. Grundlage hierfür ist ein Gutachten aus 2010, welches die Gefahr des Eindringens von Einzelhandel in diese Flächen festgestellt hat und das den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit dem Mittel der verbindlichen Bauleitplanung empfiehlt.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen auf Grundlage des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N2/11 vom 10.02.2011 (Amtl. Anz. Nr.14 S. 491) und seiner Änderung vom 10. Dezember 2015 (Amtl. Anz. Nr. 99 Seite 2111) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 30.08.2011(Amtl. Anz.2011 S.1958) und 29.12. 2015, Seite 2165) stattgefunden.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Das Planverfahren ist vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB (13. Mai 2017) förmlich eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB anzuwenden sind.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt.

Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Für den Bebauungsplan wurde das bisherige Planrecht - Durchführungsplan Barmbek-Süd D 393 vom 09.07.1958 zugrunde gelegt, den bestehenden Gegebenheiten angepasst und die vorhandenen Einzelhandelsflächen im Gewerbegebiet gesichert, weitere jedoch ausgeschlossen.

Der Bereich südlich Dehnhaiide wurde mit Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 10.12.2015 vom Planverfahren abgetrennt. Der geplanten Erweiterung eines im Wohngebiet ver-

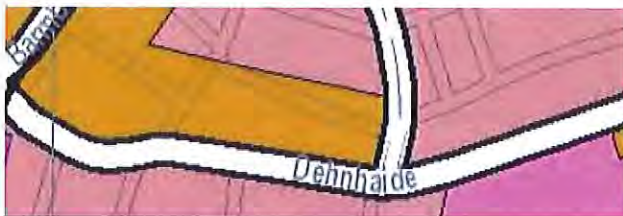
träglichen Gewerbebetriebes (Labor) wurde Vorrang vor der geplanten Wohnnutzung im Blockinnenbereich gegeben, deren Realisierung nur mit Hilfe einer Bodenordnung durchzuführen gewesen wäre. Die Erweiterung des Gewerbebetriebes stellt ebenfalls eine gewünschte städtebauliche Nutzung dar.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Dehnhaiide und Friedrichberger Straße werden als „sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.



3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Karte Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für das Plangebiet „verdichteten Stadtraum“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen ist das Plangebiet mit „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ gekennzeichnet.

Dehnhaiide und Friedrichberger Straße werden als „sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. In der Karte Arten- und Biotopschutz entspricht das Gebiet dem Biotopentwicklungsraum – „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“. Die Straßen sind als „Hauptverkehrsstraßen“ geführt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Durchführungsplan Barmbek-Süd D 393 vom 09.07.1958 (Hmb.GVBl. S. 238), zuletzt geändert am 4.11.1997 (Hmb.GVBl. S. 494, 511, 512)



- Ausweisung von bestehenden Straßenflächen sowie neuen Straßenflächen an der Dehnhaidestraße und Friedrichsberger Straße zur Straßenverbreiterung,
- Wohnen dreigeschossig an der Straße Langenreihm und viergeschossig an der Friedrichsberger Straße,
- zweigeschossiges Geschäftsgebiet an der Dehnhaidestraße und Stückenstraße sowie ein- bis dreigeschossiges Geschäftsgebiet im Blockinnenbereich,
- Flächen für Läden in südlichen Bereich der Straße Langenreihm.

3.2.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet auf Flurstück 561 der Gemarkung Barmbek ist das Objekt Dehnhaidestraße 55 (Mietfabrik um 1925) als Denkmal gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.



3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Im „Fachinformationssystem Bodenverunreinigungen“ werden Teilbereiche des Plangebiets aufgeführt. Die Bodenbelastungen betreffen im Einzelnen die Flurstücke:

Flurstücks-Nr.	Altlasten-Nr.	Adresse
561	6838-033/00	Dehnhaidestraße 53/55
5399	6838-070/00	Dehnhaidestraße 65

Flurstücks-Nr.	Altlasten-Nr.	Adresse
5961	6838-147/00	Dehnhaide 49,
5411	6838-148/00	Dehnhaide 79
	6838-183/00	Stückenstraße 48

Flächen, die nach §9 Bau GB gekennzeichnet werden müssen, gibt es im Plangebiet nicht.

3.2.4 Kampfmittelverdachtsfläche

Im Plangebiet muss mit dem umfangreichen Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg gerechnet werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen, um zu prüfen, ob eine Untersuchung der Fläche notwendig ist. Sollte eine Untersuchung erforderlich sein, darf erst nach Abschluss der Untersuchung mit den Erdbauarbeiten begonnen werden.

3.2.5 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).

3.2.6 Bauschutz

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg - Fuhlsbüttel.

3.2.7 Baulasten

Es bestehende folgende Baulasten

Flurstück 5792 Dehnhaide 57: Baulasten "402059", "402061", "402060"

Flurstück 563 Langenrehm 16, 18: Baulast "402126"

Flurstück 1039 Stückenstraße 74 Baulast "402675"

Flurstück 1040 Stückenstraße 72 Baulast "400662"

Flurstück 5763 Stückenstraße 60 Baulasten "402060", "402059"

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Gutachten zur Sicherung von Arbeitsstättenflächen

Zur Sicherung von Arbeitsstättenflächen gegen eindringenden Zentren schädigenden Einzelhandel wurde für den Bezirk Hamburg-Nord im November 2010 u. a. untersucht ob für Gebiete mit

Durchführungsplänen und einer Ausweisung als Geschäftsgebiet qualifizierte Bebauungspläne durchgeführt werden sollten.

3.3.2 Lärmtechnische Untersuchung

Für den Geltungsbereich des Plangebiets wurde im Jahr 2013 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

3.3.3 Luftschadstoffgutachten

Im September 2012 ein Luftschadstoffgutachten durchgeführt. 2015 wurde das Luftschadstoffgutachten aktualisiert.

3.3.4 Leitlinien für den Einzelhandel

Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze“ vom 23. Januar 2014 beschlossen. Die vorgenannten Leitlinien enthalten eine Konzeption für die Ansiedlung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, auch zur Deckung des täglichen oder periodischen Grundbedarfs, sowie Konkretisierungen der Stadtteilzentren und der Ortsteilzentren.

Eine einheitliche Hamburger Sortimentsliste als Bestandteil der Leitlinien soll die Abgrenzung zwischen Zentren relevanten und nicht Zentren relevanten Sortimenten definieren und für Unternehmen gleiche und verlässliche Rahmenbedingungen bei der Standortwahl im Hamburger Stadtgebiet liefern. Es handelt sich damit um eine abschließende und verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandel benannt, und auch die Voraussetzungen für Ausnahmen von diesen Regeln definiert werden. Dabei werden auch die besonderen Erfordernisse zur Deckung des täglichen oder periodischen Grundbedarfs berücksichtigt. Einheitliche Kriterien für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sorgen für eine, auch von der jüngeren Rechtsprechung wiederholt geforderte, Gleichmäßigkeit der Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO für die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen.

3.3.5 Masterplan Handwerk 2020

Masterplan Handwerk 2020 vom September 2010 mit seiner Fortschreibung 2015 vereinbaren Senat und Handwerkskammer, auf ein ausreichendes Angebot an qualitativ und preislich für Handwerksbetriebe geeigneten Flächen hinzuarbeiten.

3.3.6 Beschluss Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 5. November 2015 zur Modernisierung und Aktivierung von altem Planrecht.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Gegenwärtige Nutzungen



Der Bereich des Plangebietes ist geprägt durch eine überwiegend gewerbliche Nutzung an der Dehnhaide und Stückenstraße sowohl im Blockrand als auch in den Innenhöfen. Es handelt sich hierbei u. a. um diverse Büronutzungen und Dienstleistungen wie Steuerberatung, Personaldienstleistungen, eine private Akademie für Musik und Medien, häusliche Krankenpflege, Physiotherapie, sowie gewerbliche Kleinbetriebe wie Schweißtechnik, Sanitärtechnik, Dachdecker, Autolackierung, Installationen.

An der Straße Langenrehm 6 - 18 und der Friedrichsberger Straße 75 – 79 befinden sich drei- bzw. fünfgeschossige Wohngebäude.

Einzelhandelsnutzungen befinden sich auf den nachstehend genannten Flurstücken:

Flurstück 1503	Dehnhaide 73	Getränkhandel
Flurstück 5399	Dehnhaide 69	Parkplatz für Einzelhandel
Flurstücke 5740, 5738, 5792	Dehnhaide 57	Lebensmittel mit Bäckerei
Teil des Flurstücks 561	Dehnhaide (55)	Autohandel für Gebrauchtwagen
Flurstück 5961	Dehnhaide 49	Tankstelle mit Shop und Waschanlage

Zu dem vorhandenen unterirdischen Bunker Stückenstraße 48 können keine Angaben gemacht werden.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers zur örtlichen Versorgung.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Fernwärmleitungen und Telekommunikationsanlagen.

3.4.2 Frei- und Grünflächen, Natur- und Landschaft

Das Plangebiet ist mit straßenseitiger- und rückwärtiger Bebauung und vorwiegend gewerblicher Nutzung weitgehend überbaut und die Freiflächen sind als Hof- und Stellplatzflächen versiegelt.

Der Grünflächenanteil ist sehr gering. Er besteht aus den rückwärtig der Wohnbebauung am Langenrehm und der Friedrichsberger Straße gelegenen Gartenanlagen und den begrünten schmalen Vorgärten an den Straßen Langenrehm und Stückenstraße. Der ebenfalls geringe Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern befindet sich schwerpunktmäßig in den Gartenflächen am Langenrehm und schirmt die Wohnnutzung von den Gewerbeflächen ab. Innerhalb der gewerblich genutzten Flächen findet sich eine Baumreihe aus Pappeln zwischen der an der Dehnhaide gelegenen Tankstelle und dem rückwärtig anschließenden denkmalgeschützten Gebäude. Desweiteren ist die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes an der Dehnhaide mit Baumneupflanzungen versehen. Einen wesentlichen Grünanteil bilden die Straßenbäume, Linden, die allseitig das Plangebiet erfassen.

Lokalklima und Lufthygiene

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet sind stadtklimatischer Prägung. Ein hoher Anteil abstrahlungsintensiver befestigter Grund- sowie Baukörperflächen tragen zur Erhöhung der Lufttemperatur, Reduzierung der relativen Luftfeuchte und zum Staubtransport in der Luft im weitgehend versiegelten Gewerbegebiet bei.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Plangebiet überwiegend von einer geschlossenen Blockrandbebauung geprägt mit kleinteiliger Vorder- und Hinterhofbebauung. Die Gewerbegebäude weisen Gebäudedurchfahrten auf oder sind als freistehende Einzelgebäude mit seitlichen Gewerbehofzufahrten und Stellplatzanlagen ausgestattet.

Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Die Gartenflächen der Wohnbebauung und die wenigen Gehölzbestände innerhalb der Gewerbeflächen sind als Biotope städtisch geprägter Siedlungsräume ohne besondere Habitatstrukturen für die Pflanzen und Tierwelt zu definieren. Es ist davon auszugehen, dass hier nur Tierarten vorkommen, die an hoch versiegelte und stark durch menschliche Nutzung geprägte Lebensräume angepasst sind mit weit verbreiteten Arten aus den Organismengruppen der Vögel, Kleinsäuger, Klein- und Kleinstlebewesen (Insekten, Käfer, Spinnen, Falter). Kleinsäugetierarten, die nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind, können hier leben (zum Beispiel: Igel, Eichhörnchen, Maulwurf). Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmBNatschG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Höhenverhältnisse, Geologie, Boden, Wasser

Die Geländehöhe des Gebietes liegen im Westen zwischen + 8,20 m bis 8,90 ü.NHN und im Osten bei 11,00 bis 11,3 m ü.NHN. Das Geländeniveau sinkt von Osten nach Westen und geringfügig von Süden in Richtung Norden. Im Gebiet werden unter einer 0,3-0,6 m dicken humosen Sandschicht oder einer künstlichen Auffüllung, deren Mächtigkeit zwischen 1,00 m und 2,00 m variiert, eiszeitliche Schmelzwassersande unterschiedlicher Korngrößenzusammensetzung und Lagerungsdichte in Wechsellagerung angetroffen. Die Sande stehen bis zur Endteufe der Bohrungen bei 15,00 m unter Geländeoberkante (GOK) an.

Aus den vorliegenden Grundwassergleichenplänen (Hydrologische Jahre 2008/09) geht hervor, dass im Bereich des Plangebietes der mittlere Grundwasserstand bei ca. +4,00 m ü.NHN ansteht. Die Versickerung von Regenwasser ist in weiten Teilen des Gebietes möglich.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind in den überwiegend versiegelten und überbauten Flächen des nördlichen Plangebietes trotz günstiger Versickerungsbedingungen des Untergrundes stark eingeschränkt. Natürliche Regenwasserversickerung über den Boden ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads der Flächen kaum möglich.

4. Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Für das Plangebiet wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Absatz 1 Satz 2 vorgenommen. Die Vorprüfung hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Vor der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im April 2015 der südliche Bereich zwischen Dehnhaiide und Wohldorfer Straße vom Planverfahren abgetrennt. Die erfolgte Vorprüfung wurde damit gegenstandslos.

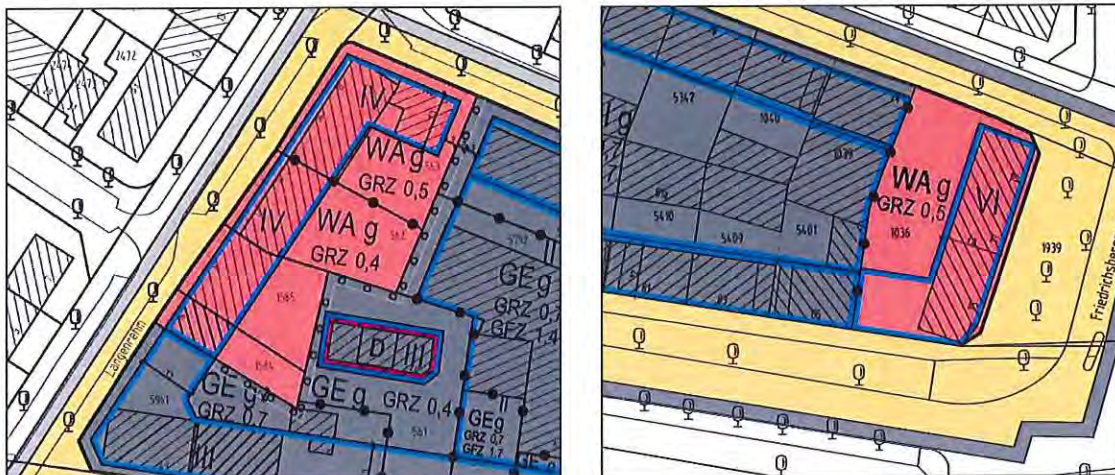
5. Planinhalt und Abwägung

Städtebauliche Zielsetzung ist die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort in einem Gewerbegebiet angewiesen sind. Die Ansiedlung in den für Gewerbe vorgehaltenen Flächen eingestreuten Einzelhandelsnutzungen stellt mit Blick auf die Zielstellung der Arbeitsstätten-sicherung eine Fehlentwicklung dar, der entgegenzuwirken ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Barmbek-Süd 42 wird die Zulässigkeit des Einzelhandels im Gewerbegebiet neu geregelt. Grundlage hierfür ist ein Gutachten, welches die Gefahr des Eindringens von Zentren schädigendem Einzelhandel in diese Flächen festgestellt hat und das den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit dem Mittel der verbindlichen Bauleitplanung empfiehlt.

Der Abwägungsprozess hat ergeben, dass der bereits existierende Einzelhandel planungsrechtlich gesichert ist, da der bauliche Bestandsschutz gewährleistet wird. Weitere noch nicht bestehende Einzelhandelsnutzungen sollen jedoch ausgeschlossen werden.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Am der Straße Langenrehm und an der Friedrichberger Straße wird bestandsgemäß allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



Es wurde geprüft, ob in beiden Fällen auch eine Ausweisung als Mischgebiet möglich wäre. Die vorgefundene Bestandssituation hat jedoch ausschließlich Wohnnutzungen vorgefunden. Somit ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten (siehe auch 5.5.1 Lärmschutz).

Die Baugrenzen werden als Baukörperfestsetzung mit einer Tiefe von 13 m festgesetzt.

Am der Straße Langenrehm wird aus stadtbildgestalterischen Gründen eine erweiterte Eckbebauung auf Flurstück 563 der Gemarkung Barmbek vorgesehen sowie abweichend vom dreigeschossigen Bestand vier Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird eine Anpassung an die viergeschossige Bestandsbebauung der Umgebung ermöglicht.

An der Friedrichsberger Straße werden fünf Vollgeschosse entsprechend dem Bestand und eine Erweiterung der Bebauung durch Schließung des Blockrandes an der Straße Dehnhaide festgesetzt. Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt, um stadtbildgestalterisch eine geschlossene Straßenfront zu erhalten und im Eckbereich Ecke Friedrichsbergerstraße einen vom Verkehrslärm beruhigten Blockinnenbereich zu erhalten (siehe 5.5 Technischer Umweltschutz).

Für die Flurstücke 1584, 1585 und 562 der Gemarkung Barmbek wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für die Flurstücke 563 und 1036 der Gemarkung Barmbek eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Damit überschreiten die GRZ-Werte der Flurstücke 563 und 1036 die Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).

Die Überschreitungen ergeben sich aus der Situation, dass es sich um Eckgrundstückstücke handelt, die aus stadtbildgestalterischen bzw. aus Lärmschutzgründen eine Blockrandschließung erhalten sollen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Das zwischen den beiden Wohngebieten liegende Gewerbegebiet wird in den Nutzungen eingeschränkt und gegliedert und ermöglicht damit, dass die beiden Wohngebiete ausreichend vor Gewerbelärm geschützt werden.

Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen (siehe 5.4 Stellplätze und Tiefgaragen). Für Tiefgaragen darf die GRZ überschritten werden.

In **§ 2 Nummer 4** ist dazu Folgendes festgesetzt:

Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) bis 0,8 überschritten werden.

Zur Minderung der Bodenversiegelung und insbesondere bei geeigneter Gefälleausbildung zur Teilversickerung der Niederschläge im Gebiet sollen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen werden (siehe § 2 Nummer 9 sowie Begründung 5.6 Oberflächenentwässerung).

5.2 Gewerbegebiet

Nördlich der Straße Dehnhaiide mit Ausnahme des westlichen und östlichen Randbereichs wird dem Bestand entsprechend Gewerbegebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollen vorhandene Gewerbeflächen für produzierende oder andere Gewerbebetriebe gesichert und die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im bestehenden Gewerbegebiet differenziert geregelt werden. Dem Trend der Inanspruchnahme wertvoller gewerblicher Flächen durch Einzelhandelsnutzungen soll damit entschieden entgegengewirkt werden.

In unmittelbarer Umgebung zwischen Barmbeker Markt und Krausestraße gibt es Gebiete mit ausschließlichen Wohnnutzungen, wie auch gemischt genutzte Gebiete mit Wohn- und Gewerbeflächen sowie ausschließlich gewerbliche genutzte Gebiete. Der im Plangebiet befindliche Block zwischen Langenrehm und Friedrichsberger Straße passt sich mit seiner Struktur aus Wohnen und Gewerbe in die Umgebung ein und soll wie bereits in Anlass der Planung beschrieben, in seiner Struktur erhalten werden. Insbesondere soll die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben unterbunden werden, damit die Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe beziehungsweise für gewerbegebietstypische Nutzungen verfügbar bleiben.

Die Ausweisungen des Gewerbegebietes orientieren sich größtenteils am Bestand. Mit einer Tiefe von 12, 13 bzw. 14 m wird eine Blockrandbebauung mit 3 Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung soll geringfügige Erweiterungen erlauben.

Im Blockinnenbereich werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Um ein ausreichendes Maß an Flexibilität zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flurstücke 561 und 5961 der Gemarkung Barmbek als Flächenausweisung festgesetzt.

Auf Flurstück 561 befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches bestandsgemäß mit einer Baugrenze sowie mit 3 Vollgeschossen festgesetzt wird.

Die GRZ wird für das Flurstück 561 mit 0,4 für das Flurstück 5740 der Gemarkung Barmbek mit 0,6 und für alle weiteren Flurstücke mit 0,7 festgesetzt.

Die Festsetzungen der GRZ unterschreiten die Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787). Da eine Aufwertung der gewerblichen Nutzung beabsichtigt und die Freiflächensituation mangelhaft ist, bleibt die Grundflächenzahl hinter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung zurück.

Für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen darf die festgesetzte GRZ überschritten werden um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

In **§ 2 Nummer 4** ist dazu Folgendes festgesetzt:

Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen im Gewerbegebiet für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummern 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), bis 0,9 überschritten werden.

Die Überschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung der Grundflächenzahl von bis zu 0,9 ist städtebaulich vertretbar, da es sich zum Teil um sehr kleine Gewerbegrundstücke handelt und deshalb wenig Spielraum für unversiegelte Flächen bleibt. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen soll der hohe Versiegelungsgrad kompensiert werden (siehe unter § 2 Nummern 14 sowie 5. 7. 2 Begrünnungsmaßnahmen).

Um ein Minimum an unversiegelten Flächen zu erhalten sollen mindestens 10.v. H. des Grundstücks begrünt bzw. mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Auf Stellplatzflächen ist je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen (siehe unter § 2 Nummern 10 und 13 sowie 5. 7. 2 Begrünnungsmaßnahmen).

Die GFZ wird überwiegend mit 1,7, für das Flurstück 5792 der Gemarkung Barmbek mit 1,4 festgesetzt. Der niedrige GFZ-Wert ergibt sich aus der Tatsache, dass der Anteil der Grundstücksfläche, welcher nur zweigeschossig bebaut werden kann, überwiegt.

Aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation werden die Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterschritten. Dies wird notwendig zur Erhaltung der zum Teil kleinen Gewerbeeinheiten und zur Wahrung des Straßenbildes.

Es ist planerische Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Gewerbegebiet für solche typischen Gewerbebetriebe zu sichern, die aufgrund ihrer Flächenbedarfe und ihrer Emissionen auf derartige Flächen in der Stadt angewiesen sind. Gleichwohl handelt es sich um ein Gewerbegebiet, das aufgrund seiner stadträumlichen Lage und der sensiblen Nachbarschaften (Wohnen und Schule) hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden muss. Entsprechend der nachfolgend erläuterten Festsetzungen sind folgende Nutzungen zulässig bzw. unzulässig:

Ausschluss von Einzelhandel

Die Regelungen zum Einzelhandelsausschluss folgen den „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze“ vom 23.01.2014. Die vorgenannten Leitlinien stellen

in Verbindung mit Festsetzungen des Flächennutzungsplans ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Durch den andauernden Strukturwandel im Einzelhandel werden dezentrale Standorte in Gewerbegebieten verstärkt nachgefragt. Diese bieten sich besonders aus Sicht von Lebensmittelmarktbetreibern und Drogerieketten als attraktive und potentielle Standorte an. In der westlichen Teilfläche des Gewerbegebietes haben sich bereits ein Lebensmittelmarkt, ein Getränkemarkt und ein Kfz-Gebrauchtwagenhandel etabliert. Der östliche Bereich des Gewerbegebietes weist noch relativ intakte Gewerbestrukturen auf. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet stellt mit Blick auf die Zielstellung der Arbeitsstättenversicherung eine Fehlentwicklung dar. Über den Ausschluss des Einzelhandels im Gewerbegebiet soll eine weitere Ausbreitung von Einzelhandelsnutzungen verhindert werden. So werden die Arbeitsstättenflächen für Betriebe, die auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes angewiesen sind, gesichert.

Auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens zur Sicherung von Arbeitsstättenflächen im Bezirk Hamburg-Nord von 2010 wird dem Interesse der Allgemeinheit einer Erreichung der Planungsziele, wie in „Anlass der Planung“ beschrieben, Vorrang vor den Eigentümerinteressen gegeben.

In **§ 2 Nummer 5** ist dazu Folgendes festgesetzt:

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Versandhandels unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn vom Hundert (v.H.) der Geschossfläche des Betriebs beträgt; jedoch nicht mehr als insgesamt 100 m² Geschossfläche umfasst. Tankstellenshops bis zu einer Geschossfläche von 150 m² sind zulässig.

Für die bestehenden Gewerbestrukturen wird durch den Ansiedlungsausschluss von Einzelhandelsbetrieben sichergestellt, dass den ansässigen Betrieben auch zukünftig Flächen, insbesondere im produzierenden Bereich sowie im Handwerk oder ähnlichem, vorbehalten bleiben. Gleichzeitig bedeutet dieses zuverlässige Planungs- und Nutzungssicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten.

Tankstellenshops

Tankstellenshops, d.h. Verkaufsstätten innerhalb einer Tankstelle, werden bis zu einer Geschossfläche von 150 m² zugelassen. Tankstellenshops sind ein marktüblicher Bestandteil von Tankstellen und tragen wesentlich zum Umsatz einer Tankstelle bei. Größenordnungen eines eigenständigen Einzelhandelsbetriebs sollen jedoch vor dem Hintergrund der oben genannten Zielsetzungen vermieden werden. Die festgesetzte Obergrenze von 150 m² stellt eine für Tankstellenshops übliche und typische Größenordnung dar, die einerseits eine hinreichende Ausübung der Berufsfreiheit für den Betreiber des Tankstellenshops gewährleistet, andererseits aber einer Ausbreitung von Einzelhandelsnutzungen zum Schutz bestehender Gewerbe- und Handwerksbetriebe entgegenwirkt.

Werksverkauf

Die Zulässigkeit von Einzelhandel als Bestandteil von Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe („Werksverkauf“) in Ausnahmefällen erfolgt zur Förderung der mittelständischen Wirtschaft und ermöglicht den Gewerbe- und Handwerksbetrieben ihre Produkte auch Endverbraucher zu präsentieren und an diese zu vertreiben. Insbesondere die Einrichtung von Show-Rooms stellt eine moderne Form der Präsentation von Handwerks- und Gewerbebetrieben dar. Dies soll aber nur in deutlich untergeordnetem Umfang zum eigentlichen Betriebszweck erfolgen, weshalb eine Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche auf zehn von Hundert der Geschossfläche des Betriebs erfolgt. Einer schleichenden Verfestigung und Ausbreitung einer Einzelhandelsnutzung soll so vorgebeugt werden. Voraussetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist ein deutlich untergeordneter Flächenanteil, der in der Festsetzung durch einen maximalen Anteil von 10% der Geschossfläche und eine Obergrenze von 100 m² konkretisiert wird. Durch die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche von 100 m² wird verhindert, dass bei großen Betrieben bedeutend größere Verkaufsflächen entstehen können.

Versandhandel

Vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Betriebe des Versandhandels, da sie nicht als Zentren schädigend eingestuft werden. Diese Betriebe sind aufgrund ihrer Anforderungen an Verkehrsinfrastruktur und den Flächenbedarf eher in Gewerbegebieten als in anderen Baugebieten integrationsfähig. Die Zulässigkeit dieser Form des Einzelhandels ist im Gewerbegebiet daher vertretbar. Im hier festgesetzten Gewerbegebiet ist aufgrund der geringen Größe der einzelnen Grundstücke und der vielfältigen Eigentümerstruktur eher nur mit kleinen Versandhandelsbetrieben zu rechnen.

Bestehender und genehmigter Einzelhandel

Der für das Plangebiet früher geltende Durchführungsplan hatte im Bereich Langenrehm Flächen für Läden festgesetzt. Diese Flächen entsprechen in ihrer ausgewiesenen Größenordnung nicht mehr den Ansprüchen heutiger Nahversorger. Im Plangebiet haben sich unweit dieser ehemals als Läden festgesetzten Flächen ein Lebensmittelmarkt und ein Getränkemarkt etabliert. Auf einer nicht bebauten Restfläche eines Grundstücks existiert ein Gebrauchtwagenhandel. Mit Ausnahme des KFZ-Handels gewährleisten die oben genannten Betriebe die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Grundbedarfs. Dies ist wesentlicher Bestandteil der Lebensqualität eines Stadtteils und dient der Versorgungssicherung auch von Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität. Auch im Rahmen des Bestandschutzes sollen diese Betriebe weiterhin bestehen bleiben können. Diese Teilflächen sind im ausgewiesenen Gewerbegebiet mit (a) gekennzeichnet.

In § 2 Nummer 6 ist dazu Folgendes festgesetzt:

In den Gewerbegebieten bleiben auf den mit „(a)“ bezeichneten Flächen die genehmigten und bestehenden Einzelhandelsbetriebe, der SB-Markt auf Flurstück 5792 und der Getränkemarkt auf Flurstück 1503 (Dehnhaid 73) sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze auf den Flurstücken 5738, 5740, 5399 und 5763 (Teilfläche) der Gemarkung Barmbek weiterhin zulässig. Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden, soweit die vorhandenen Verkaufsflächen nicht erweitert werden.

Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB werden durch den Bebauungsplan soweit erkennbar, nicht ausgelöst, weil der Bebauungsplan nicht in ausgeübte Nutzungen eingreift.

Für die südliche Teilfläche des Flurstücks 561 auf der sich zur Zeit noch ein KFZ Gebrauchtwagenhandel befindet, existiert ein Vorbescheid für einen Gewerbebau. Bis zur Umsetzung des Bauvorhabens besteht für die Nutzung des Kfz-Handels Bestandsschutz.

Speditionen, Lagerhäuser, Lagerplätze, Bordelle bordellartige betriebe und Vergnügungsstätten sowie Anlagen für sportliche Zwecke

In § 2 Nummer 7 ist festgesetzt:

In den Gewerbegebieten sind Speditionen, Lagerhäuser und Lagerplätze, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten werden ausgeschlossen.

Durch die Einschränkung gewerblicher Nutzungen hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens kann eine spannungsfreie stadträumliche Zuordnung von Gewerbegebieten und nahe gelegenen Wohngebieten in diesem innerstädtischen Bereich mit stöempfindlichen Nutzungen erreicht werden. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung insbesondere durch LKW-Verkehre soll durch diese Nutzungseinschränkung weitgehend vermieden werden.

Lagerhäuser und Lagerplätze widersprechen der städtebaulichen Zielsetzung, in diesem Gebiet kleingewerbliche Arbeitsstätten anzusiedeln bzw. zu erhalten.

Für Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr wie Speditionen oder Lagerhäuser und Lagerplätze sind im Hamburger Stadtgebiet geeignetere Flächen vorhanden.

Gemäß Baunutzungsverordnung 2017 können Bordelle als normaler Gewerbebetrieb eingestuft werden und sind deshalb in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Um jedoch eine städtebauliche Fehlentwicklung im Plangebiet zu verhindern, werden zum Schutz der umliegenden Wohnbevölkerung Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

Städtebauliche Zielsetzung im Plangebiet ist es, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, zu sichern, weitere anzusiedeln sowie in den angrenzenden Wohngebieten die Wohnnutzungen zu ergänzen bzw. zu erhalten. Ein zu erwartender Verdrängungsprozess sowie ein Attraktivitätsverlust durch unerwünschte Nutzungen soll in diesem Gebiet verhindert werden. Weiteres städtebauliches Ziel ist die Vermeidung publikumsintensiver und verkehrsinduzierender Nutzungen sowie den regelmäßig durch die Ansiedlung solcher Betriebe verbundenen negativen Einfluss auf die Standortbedingungen im Sinne einer Abwertung zu unterbinden. Außerdem führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelhaft zu einer Störung der zulässigen Nutzungen in kleineren Gewerbegebieten und in Gemengelagen sowie zu Nachbarschaftskonflikten, auch in benachbarten oder umliegenden Wohngebieten durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelastigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen.

Weiter wird mit dieser Festsetzung die Ansiedlung von in den Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt mit dem städtebaulichen Ziel, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, zu sichern.

Desweiteren führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelhaft zu einer Störung der Wohnruhe wie etwa Nachbarschaftskonflikten in benachbarten oder umliegenden Wohngebieten durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelästigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen. Gegebenenfalls vorhandene Vergnügungsstätten im Bereich der Planänderung genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung wird aber durch die Planänderung unterbunden.

Anlagen für sportliche Zwecke und gewerblich betriebliche Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Dies soll bewirken, dass die Gewerbeflächen den kleingewerblichen Arbeitsstätten vorbehalten bleiben sollen und die Flächen nicht für flächenintensive sportliche Anlagen verbraucht werden.

Luftschadstoff- und geruchsbelästigende Betriebe

Hinsichtlich der Verträglichkeit der Gewerbegebiete mit der im Umfeld vorhandenen und geplanten Wohnnutzung in und außerhalb des Plangebiets ergeben sich für das Gewerbegebiet zusätzlich besondere Anforderungen.

In **§ 2 Nummer 8** ist dazu Folgendes festgesetzt:

In den Gewerbegebieten sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören wie regelhaft Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.

Die aufgeführten Anlagen sind auf Grund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes im besonderen Maße geeignet schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen. Mit der Festsetzung soll deutlich gemacht werden, welche Betriebe nicht im Plangebiet angesiedelt werden sollen, da das Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft eines verdichteten Wohngebietes liegt. Vor dem Hintergrund des sich stetig verbessernden technischen Standards werden Ausnahmen zugelassen, wenn nachgewiesen werden kann, dass die ansässige Wohnbevölkerung nicht durch Luftschadstoffe oder Geruchsimmissionen belastet wird.

Lärmbelästigende Betriebe

Im Plangebiet wird das Vorhandensein einer Gemengelage angenommen. Diese liegt vor, wenn Gebiete überplant werden, die bereits vollständig oder teilweise bebaut sind und wenn Gewerbe und schutzwürdige Wohnnutzung direkt aneinandergrenzen. Diese Situation ist im vorliegenden Fall gegeben. Es wurde gutachterlich untersucht, ob eine Lärmkontingentierung erforderlich ist.

Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass eine Geräuschkontingentierung entbehrlich ist, da eine wirksame Steuerung der Lärmerzeugung und notwendigen Begrenzung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgen kann. Eine Zusatzfunktion übernehme eine planungsrechtliche Kontingentierung aufgrund des vorhandenen Bestandes nicht (siehe Begründung 5.5.1 Lärmschutz).

5.3 Straßenverkehrsflächen

Das Netz bestehender öffentlicher Straßen rund um das Plangebiet soll durch die Planung nicht verändert werden. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen Langenrehm, Stückenstraße, Friedrichsberger Straße, Dehnhaide werden bestandsgemäß übernommen.

5.4 Stellplätze und Tiefgaragen

Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten sollen überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden.

In **§ 2 Nummer 3** ist dazu Folgendes festgesetzt:

In den Wohngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Ebenerdige Stellplätze für den Besucherverkehr können ausnahmsweise zugelassen werden. Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Tiefgaragen müssen inklusive Überdeckung unter Erdgleiche liegen.

Nicht überbaubare Flächen auf Tiefgaragen sind zu begrünen (siehe unter 5.8.2 Begrünnungsmaßnahmen und Verordnung § 2 Nummer 12).

Auf oberirdischen Stellplatzanlagen sind je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen (siehe § 2 Nummer 13 und 5.8.2 Begrünnungsmaßnahmen).

Mit der Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen sollen die ohnehin sehr knappen Freiflächen in den Baugebieten von ebenerdigen Stellplätzen freigehalten werden und größere Anteile offener Bodenflächen erhalten bleiben. Die Tiefgaragen sollen hauptsächlich unter den Gebäuden errichtet werden. Die Festsetzung von Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen soll eine wirtschaftliche Anordnung von Tiefgaragenplätzen ermöglichen, die Anordnung unter Erdgleiche inklusive Überdeckung soll Höhenversprünge in den Außenanlagen vermeiden.

5.5 Technischer Umweltschutz

5.5.1 Lärmschutz

Das Plangebiet besteht aus einem Gewerbegebiet welches westlich und östlich von Wohngebäuden begrenzt ist. Mit der Straße Dehnhaide ist das Plangebiet stark lärmvorbelastet. Dies gilt vor allem für das bestehende Wohngebäude Dehnhaide/Ecke Friedrichsberger Straße.

Für den Geltungsbereich des Plangebiets wurde im Jahr 2013 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Untersucht wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf die

angrenzenden Wohngebiete sowie die Auswirkungen des Gewerbelärms auf die bestehenden Wohngebiete (Langenrehm, Friedrichsberger Straße).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich im Wesentlichen um die Überplanung einer Bestandsituation. Es sollen bestehende Wohngebäude abgesichert und die gewerblichen Nutzungen erhalten bleiben. Die Flächen werden als Gewerbegebiet mit WA-Ausweisungen im westlichen und östlichen Randbereich ausgewiesen.

Zur Vermeidung von schalltechnischen Konflikten an den bestehenden und zukünftigen Wohngebietsnutzungen wurde untersucht, welche Schallemission von den zukünftig gewerblich genutzten Flächen ausgehen darf und ob die Notwendigkeit besteht für die Gewerbegebietsflächen Lärmkontingente festzusetzen. Neben dem Gewerbelärm wirkt auch der Verkehr auf die Wohnbebauung ein, besonders durch die stark frequentierte Straße Dehnhaide, die im südlichen Teil des Plangebiets verläuft. In rund 200 m Entfernung führt zudem die U-Bahnstrecke der U 3 in Hochlage westlich an dem Geltungsbereich des Plangebietes vorbei.

Verkehrslärm

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Straßenverkehr erfolgt auf Grundlage des Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010 bzw. der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).

Es gelten folgende Immissionsgrenzwerte:

Gebietsausweisung	Grenzwert dB(A)	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Reines und Allgemeines Wohngebiet	59	49
Kerngebiet, Mischgebiet	64	54

Die Angaben für die Straßenverkehrsmengen für den Prognosehorizont 2025 wurden von der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Amt für Verkehr und Straßenwesen der Freien und Hansestadt Hamburg zur Verfügung gestellt. Die Verkehrszahlen der weiter entfernt liegenden Barmfelder Straße und des Barmbeker Marktes wurden der DTV-Karte 2009 (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) der Freien und Hansestadt Hamburg entnommen.

Die Prognosezahlen sind in der Tabelle 2 zusammengefasst.

Straßenname	DTV [Kfz/24h]	LKW-Anteil in %
Dehnhaide	20.900	3
Friedrichsberger Straße	8.000	3
Von Essen-Straße	5.000	2

Straßenname	DTV [Kfz/24h]	LKW-Anteil in %
Langenrehm	1.000	2
Stückenstraße	1.000	2
Pfenningsbusch	8.000	1
Bramfelder Straße	37.000	4
Barmbeker Markt, Richtung Nord	18.500	4
Barmbeker Markt, Richtung Süd	18.500	4

Für den U-Bahnbetrieb wurde ein Betrieb mit tags 6, nachts 3 Vollzügen pro Stunde in jeder Fahrtrichtung angenommen.

Die Auswirkungen des Schienenlärms liegen bei maximal 40 bis 45 dB(A) tagsüber. Die Nachtbelastung unterscheidet sich nicht wesentlich. Der Schienenlärm hat somit keine Auswirkung auf die Lärmbelastung des Plangebiets.

Durch den Verkehrslärm ergeben sich im Wesentlichen an den Wohngebäuden im Einflussbereich der Straßen Dehnhaide und Pfenningsbusch/Friedrichsberger Straße sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum hohe Überschreitungen des Grenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete. Im Einwirkungsbereich der Dehnhaide wird zudem die Schwelle von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A), ab der Gesundheitsgefährdungen durch Lärm nicht mehr ausgeschlossen werden können nachts erreicht und teilweise überschritten. Im Nachtzeitraum ergeben sich auch an den untergeordneten Straßen Von-Essen-Straße und Wohldorfer Straße geringe Grenzwertüberschreitungen an den straßenseitigen Fassaden der Wohngebäude. Die Wohngebäude im südlichen Teil des Geltungsbereiches haben durch die geschlossene Riegelform eine ruhige rückwärtige Gebäudeseite. Ausnahme hiervon bildet nur die Stirnseite des Riegels im Kreuzungsbereich Dehnhaide / Von-Essen-Straße. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs fehlt die geschlossene Bauriegelform, es bestehen viele Freiflächen über die der Verkehrslärm der Dehnhaide in das Gebiet vordringen kann. Dies führt dazu, dass besonders am Wohnriegel im Osten keine ruhige Rückseite besteht. An dem Wohnriegel im Westen ergeben sich nur am nördlichen Gebäudeabschnitt ruhige Rückseiten. Folgende Schallschutzmaßnahmen sind für die Wohngebäude vorzusehen, die sich in Bereichen mit Grenzwertüberschreitungen befinden:

- a) für Wohngebäude mit einem Nachtpegel unter 60 dB(A) nachts

Gemäß dem Hamburger Leitfaden wird für Gebäude, an denen die Beurteilungspegel nachts an der straßenzugewandten Fassadenseite unter 60 dB(A) liegen und die über eine lärmabgewandte Seite verfügen, die Grundrissklausel als Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen. Hiernach sind Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume der lärmabgewandten Seite zuzuordnen. Für die Räume an den

lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen geschaffen werden.

b) Wohngebäude mit einem Nachtpegel von 60 dB(A) und mehr

Liegen an einem Gebäude an der straßenzugewandten Fassadenseite nachts 60 dB(A) oder mehr vor, sind gemäß der Blockrandklausel des Hamburger Leitfadens Schlafräume zwingend zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

c) Wohngebäude mit einem Tagpegel von 70 dB(A) und mehr

Liegen an einem Gebäude an der straßenzugewandten Fassadenseite tags 70 dB(A) und mehr vor, sind gemäß Blockrandklausel des Hamburger Leitfadens vor den Fenstern der dortigen Aufenthaltsräume bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten etc.) vorzusehen, die eine Pegelminderung auf unter 70 dB(A) an der Fassade bzw. unter 65 dB(A) in Außenwohnbereichen bewirken.

d) Außenwohnbereiche mit einem Tagpegel von 65 dB(A) und mehr

Gemäß Außenbereichsklausel des Hamburger Leitfadens ist ein Außenwohnbereich einer Wohnung entweder den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen oder es ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten etc.) sicherzustellen, dass in dem Außenbereich ein Tagpegel von weniger als 65 dB(A) erreicht wird.

e) Lückenschluss und Abstand

Am Wohnriegel am Pfennigbusch/Friedrichsberger Straße ergeben sich am südlichen Gebäudeabschnitt an den straßenzugewandten Fassadenseiten Pegel von 60 dB(A) und mehr. Um an dem Gebäude eine ruhige Rückseite zu schaffen, wird empfohlen zukünftig die Baulücke zum benachbarten Gebäude zu schließen, um den Straßenlärm der Dehnhaiden abzuschirmen.

Den Empfehlungen des Gutachtens wurde gefolgt und im Eckbereich Friedrichsberger Straße / Dehnhaiden Baugrenzen zur Lückenschließung festgesetzt. (siehe 5.1 allgemeines Wohngebiet). Zusätzlich wurden folgende Festsetzungen zum Lärmschutz werden getroffen:

In **§ 2 Nummer 2** ist dazu Folgendes festgesetzt:

In den Wohngebieten sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an den verkehrs-

lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

Zusätzlich ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien beziehungsweise Wintergärten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen unterschritten werden.

Für das Bestandsgebäude an der Friedrichsberger Straße wurde im Rahmen des B-Planverfahrens geprüft, ob der in den Bestandsgebäuden vorhandene bauliche Schallschutz den Mindestanforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels genügt. Dies ist im Rahmen einer Besichtigung durch die Dienststelle Verbraucherschutz des Bezirksamtes Hamburg-Nord erfolgt. Der maßgebliche Außenlärmpegel in der Friedrichsberger Straße ist dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 zuzuordnen, was ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 40 dB erfordert. Es wurden Fenster mit $R'_{w,R} = 35 - 40$ dB vorgefunden, das Mauerwerk wird mit $R'_{w,R} = 52$ dB angenommen (ohne Berücksichtigung der nachträglich aufgebrachtten Dämmschicht von 16 cm + Riemchen), dies erfordert bei einer Fensterflächenanteil von 30 % der Wandfläche ein Fenster mit mindestens $R'_{w,R} = 30$ dB.

Dies bedeutet, dass die Gebäude in der Friedrichsberger Straße mit hinreichendem baulichem Schallschutz ausgestattet sind.

Gewerbliche Aufenthaltsräume besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein geringeres Schutzbedürfnis. Die Notwendigkeit im Bebauungsplan hierauf zu reagieren ist dann gegeben, wenn für die Berücksichtigung des Verkehrslärms die angegebenen Tag- Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind. Das ausschließliche Abstellen auf den Tagpegel ist vor dem Hintergrund der üblichen Arbeitszeiten, und nur diese muss die Bebauungsplanung berücksichtigen, gerechtfertigt.

In **§ 2 Nummer 1** wird daher folgende Festsetzung getroffen:

Im Gewerbegebiet sind die Aufenthaltsräume - hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume - durch geeignete Grundrissgestaltung den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

Gewerbelärm

Der Planungsleitsatz „Schaffung gesunder Wohnverhältnisse“ (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB) bedeutet grundsätzlich, dass unverträgliche Nutzungen voneinander zu trennen sind (§ 50 BIm-

SchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)). Dieser Trennungsgrundsatz kann im Einzelfall zumindest teilweise zurücktreten, wenn er im Konflikt mit anderen Zielen steht. Eine Überwindung des Trennungsgrundsatzes kommt vor allem bei der Überplanung von Gemengelagen in Betracht. Grundsätzlich gilt, dass die betroffenen Nachbarn vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen sind. Soweit gewerbliche oder industrielle Gebiete im Laufe der Zeit unmittelbar an Wohngebiete herangewachsen sind, können Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach Maßgabe der konkreten Schutzwürdigkeit in einem angemessenen Rahmen zugelassen werden.

Um Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung zu minimieren, wurden die Bereiche der Gewerbegebiete, die an die Wohngebiete angrenzen in Hinblick auf vorhandenen und zu erwartenden Gewerbelärm untersucht.

In der vorliegenden Untersuchung wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 /1/ für die bestehenden Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Barmbek-Süd 42 durchgeführt. Die Berechnungen haben ergeben, dass eine gewerbliche Nutzung auf den bestehenden Gewerbegebietsflächen zukünftig ggf. emissionstechnisch einzuschränken wäre um schalltechnische Konflikte an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld zu vermeiden. Auf den gewerblich genutzten Flächen mit angrenzender Wohnnutzung ergeben sich Emissionskontingente, die eher einer Mischgebietsnutzung als einer gewerblichen Nutzung entsprechen. Eine Kontingentierung würde sich für die Gewerbeflächen ergeben die in einem Bereich von ca. 20 m um die vorhandene Wohnbebauung liegen.

In der Abwägung wurde jedoch festgestellt, dass auf die Festlegung von Kontingenten verzichtet werden soll. Das Vorhandensein einer Gemengelage wird angenommen. Diese liegt vor, wenn Gebiete überplant werden, die bereits vollständig oder teilweise bebaut sind und wenn Gewerbe und schutzwürdige Wohnnutzung direkt aneinandergrenzen. Diese Situation ist im vorliegenden Fall gegeben.

Bei Vorliegen einer Gemengelage können nach TA Lärm, Nr. 6.7 „die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.“ Insoweit besteht für schutzwürdige Nutzungen einerseits eine erhöhte Pflicht zur Duldung von Immissionen und für die angrenzenden Gewerbeflächen andererseits eine größere Pflicht zur Emissionsreduktion als es ohne schutzwürdige Nachbarschaft notwendig wäre. Der jeweils geeignete Zwischenwert ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

Eine Geräuschkontingentierung ist entbehrlich, da eine wirksame Steuerung der Lärmerzeugung und notwendigen Begrenzung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgen kann. Eine Zusatzfunktion übernehme eine planungsrechtliche Kontingentierung aufgrund des vorhandenen Bestandes nicht.

Eine Geräuschkontingentierung ist insbesondere für neu zu planende bzw. im Bestand sehr wenig ausgenutzte Industrie- oder Gewerbegebiete sinnvoll, um eine gerechte Verteilung der potentiellen Emissionsleistung im Gebiet zu sichern. Damit kann das sogenannte „Windhundprinzip“ vermieden werden, bei dem sich zuerst ansiedelnde Betriebe die zulässigen maximalen Emissio-

nen aufgrund der Nachbarschaft bereits ausschöpfen und für nachfolgende Betriebsansiedlungen nur wenig lärmtechnischer Spielraum verbleibt.

Im Plangebiet wäre dieser Vorteil einer Geräuschkontingentierung gegenüber den Steuerungsmöglichkeiten des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens nicht gegeben, da das Gewerbegebiet bereits weitgehend ausgenutzt ist.

Ergänzend sei darauf hinzuweisen, dass trotz der gewachsenen Gemengelage im Bestand derzeit keine Konflikte in Form von Nachbarschaftsbeschwerden vorhanden sind.

Der Gewerbelärm kann als gebietsverträglich eingestuft werden, der bisherigen Mischung aus Wohnen und Gewerbe steht aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.

5.5.2 Altlasten

Im Plangebiet sind, bedingt durch die ermittelten Nutzungen verschiedene potentielle Kontaminations-Verdachtsflächen vorhanden. Im Rahmen der durchgeführten orientierenden Erkundung wurden diese z.T. durch Untersuchungen des oberflächennahen Untergrunds und des Grundwassers überprüft.

Im hamburgischen Fachinformationssystem Altlasten der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes folgende Flächen verzeichnet:

Flächennummer	Belegenheit	Einstufung nach BBodSchG
6838-033/00	Dehnhaide 53/55	Altlastverdächtige Fläche
6838-070/00	Dehnhaide 65	Altlastverdächtige Fläche
6838-147/00	Dehnhaide 49	Keine
6838-148/00	Dehnhaide 79	Altlastverdächtige Fläche
6838-183/00	Stückenstraße 48	Keine

Zu den Bodenbelastungen/ Altlasten im Plangebiet ist folgendes bekannt:

Flächennummer 6838-033/00, Dehnhaide 53/55 (Flurstück 561)

Aufgrund der Nutzungen im geschlossenen Gebäude (ohne Freilager, großen Tanklagern o.ä.), z.T. in oberen Stockwerken, ist nicht von einem erhöhten Risiko für Boden und Grundwasser auszugehen. Ein weiterer Untersuchungs- bzw. Handlungsbedarf ist zur Zeit nicht gegeben. Es können allerdings aus dem massiven Kriegsschaden Schadstoffe stellenweise im Untergrund verblieben sein. Dies ist bei Untergrundarbeiten und Nutzungsänderungen zu beachten (u.a. mögliche Entsorgungsmehrkosten).

Flächennummer 6838-070/00, Dehnhaide 65 (Flurstück 5399)

Diese Fläche wurde im Rahmen des Untersuchungsprogramms Alster VII- Flächen bearbeitet und mit folgender Bewertung abgeschlossen: Aufgrund der langen Nutzungsgeschichte und der Kriegsschäden ist mit Schadstoffen im Untergrund zu rechnen (MKW, PAK u.a.). Da der Grundwasserflurabstand rd.6 m beträgt und die Fläche vollständig versiegelt ist, ist eine Mobilisierung von potentiell vorhandenen Schadstoffen durch eindringendes Oberflächenwasser und ein Verschleppen in tiefere Bodenhorizonte resp. in den Grundwasserhorizont kaum möglich. Daher er-

scheinen weitere Untersuchungen bei derzeitiger Nutzung und Bebauung nicht notwendig. Bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen gibt es Handlungsbedarf.

Flächennummern 6838-147/00 Dehnhaide 49 (Flurstück 5961), 6838-183/00 und Stückenstraße 48 (Flurstück 5735)

Diese Grundstücke sind als Flächen registriert, die im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten als erledigt eingestuft sind. Es handelt sich um ehemalige Tankstellenstandorte die aufgrund der geologischen Situation als unbedenklich eingestuft wurden. Bei Bodenaushub ist gegebenenfalls mit Mehrkosten zu rechnen.

Flächennummer 6838-148/00 Dehnhaide 79 (Flurstück 5411)

Hier handelt es sich um eine stillgelegte Eigenverbrauchstankstelle, deren unterirdischer Tank gereinigt und verfüllt wurde. Sanierungsrelevante Konzentrationen von Mineralölkohlenwasserstoffen wurden nicht mehr festgestellt. Aus Sicht des Bodenschutzes ergeben sich hieraus keine Anforderungen für das Planverfahren:

Unabhängig hiervon sind Bodenverunreinigungen insbesondere auf gewerblich genutzten Flächen natürlich nicht auszuschließen. Im Fall von Eingriffen in den Untergrund sind orientierende Erkundungsmaßnahmen im Vorwege dringend angeraten. Im Falle einer Umnutzung der Flächen zu einer bodenschutzrechtlich sensibleren Nutzung (Wohnen, Freizeit, Kinderspielflächen) ist das Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt zu beteiligen.

Dies gilt insbesondere, da das Plangebiet im 2. Weltkrieg massiv durch Bomben zerstört wurde und unserer Kenntnis nach flächendeckend mit trümmerschutthaltigen Auffüllungen zu rechnen ist. Mehrkosten für die Entsorgung anfallenden Bodenaushubs sind wahrscheinlich.

Darüber hinaus gilt:

Treten während Erdarbeiten Auffälligkeiten (verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen, austretende Flüssigkeiten, Behältnisse oder ähnliches) über das bereits Bekannte hinaus auf, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das Bezirksamt Hamburg-Nord, Verbraucherschutzamt, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg, Tel.: 42804-6353 Fax 427 904 830, zu benachrichtigen.

Das bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist zu untersuchen und – sofern ein Wiedereinbau auf dem Grundstück nicht möglich ist - entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831, 2833) ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Verwertung sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen (LAGA)“ zu berücksichtigen (vgl. Mitteilungen der LAGA Nr. 20 v. 06.11.2003)

5.5.3 Luft

Die Dehnhaide ist eine mäßig stark belastete Hauptverkehrsstraße. Sie mündet westlich des Plangebietes in die sehr stark befahrene Hamburger Straße / Barmbeker Markt. Wegen der hohen Verkehrszahlen im Plangebiet bzw. dessen näherer Umgebung könnte es im Plangebiet zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsgrenzwerte kommen.

Ziel des im Jahr 2012 erstellten Gutachten ist die Prognose der aus dem Verkehr resultierenden Luftschadstoffbelastung mit Stickoxiden (NO₂) und Feinstäuben (PM₁₀ und PM_{2,5}) sowie deren Bewertung unter Berücksichtigung einer ebenfalls prognostizierten Hintergrundbelastung für 2015. Das Gutachten wurde 2015 für die Parameter NO – NO₂ durch eine Stellungnahme des Gutachters aktualisiert mit dem Ergebnis, dass keine Erkenntnisse vorliegen, dass sich künftig Verkehrszunahmen einstellen könnten, die emissionsbezogen relevant werden könnten.

Untersucht wurde auf Grundlage eines Modellentwurfs, der im nördlichen Bereich eine Baulückenschließung im Wohn- und Gewerbegebiet vorsieht. Im Gutachten wurde auch der südliche Bereich Dehnhaiide untersucht, der jedoch im weiteren Planverfahren vom Plangebiet abgetrennt wurde.

Die Dehnhaiide zählt mit rund 20.000 Kfz/Tag zu den mäßig belasteten Hauptverkehrsstraßen. In nur 150 m Entfernung liegt in westlicher Richtung die Hamburger Straße und der Barmbeker Markt, die mit teilweise über 50.000 Kfz/Tag sehr stark belastet sind und bei westlichen Hauptwindrichtungen einen Einfluss bis in das Plangebiet hinein haben könnten. Die Friedrichsberger Straße wird mit rund 8.000 Kfz/Tag befahren. Die verkehrsbedingten Immissionen dürften daher bereits ein hohes Niveau aufweisen.

In der 39. BImSchV vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 1222, 1231) sind Grenzwerte für die überwiegend verkehrsbedingt emittierten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (PM₁₀) und den Ultrafeinstaub PM_{2,5} festgelegt. Diese Verordnung setzt die Luftqualitäts-Richtlinie der Europäischen Union in nationales Recht um.

In der Umgebung verkehrsreicher Straßen können lokal große Unterschiede in der Konzentration der genannten Stoffe bestehen. Tendenziell nehmen diese mit zunehmender Entfernung von der Straße ab. Allerdings wird die Höhe der Konzentrationen nicht nur von der Höhe der Emissionen und der Entfernung, sondern auch maßgeblich von der Art der umgebenden Bebauung bestimmt. Während in freiem Gelände ein schneller Abtransport der freigesetzten Emissionen erfolgen kann, wird z. B. durch eine dichte und hohe Bebauung die Ausbreitung und Verdünnung erheblich eingeschränkt.

Die geplante neue Bebauung kann sich ungünstig auf die Wind- und Ausbreitungsverhältnisse in der Umgebung auswirken. Insbesondere gilt dies für die riegelartige Schließung der Bebauung im nördlichen Planabschnitt. Durch die Schließung bestehender Baulücken können sich die Verkehrsemissionen dort nicht mehr in die Innenbereiche ausbreiten. Das führt dort zwar zu einer Absenkung der Immissionsbelastung, gleichzeitig aber zu einer Erhöhung im Straßenraum.

Die vorliegende Untersuchung der Immissionssituation im Plangebiet basiert auf Rechnungen mit dem mikroskaligen Modell MISKAM (Version 5.02a, WinMISKAM 2012.4.12.0). Dieses Modell wird seit Jahren in der gutachterlichen Praxis verwendet und ist von Genehmigungsbehörden bundesweit anerkannt. MISKAM ist ein prognostisches meteorologisches Modell, das für Gebiete mit fast beliebigen Gebäudekonfigurationen realitätsnah atmosphärische Wind- und Turbulenzfelder berechnet und darauf aufbauend die Ausbreitung passiver Schadstoffe ermittelt.

	NO ₂ seit 2010	PM ₁₀ seit 2005	PM _{2,5} ab 2015
Jahresmittel	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³
Tagesmittel	-	50 µg/m ³ (35)	-
Stundenmittel	200 µg/m ³ (18)	-	-

Tabelle: Immissionsgrenzwerte nach 39. BImSchV, in Klammern Anzahl der zulässigen Überschreitungen pro Jahr.

In die Ausbreitungsrechnungen mit MISKAM gehen die Emissionen aus dem Verkehr auf den Straßen Dehnhaid, Barmbeker Markt, Friedrichsberger Straße, Pfenningsbusch, Wohldorfer Straße und Von-Essen-Straße ein. Verkehre aus den verbleibenden Nebenstraßen werden mit einheitlichen geringen Emissionsbeiträgen berücksichtigt.

Die Emissionen des Straßenverkehrs werden im Wesentlichen durch folgende Parameter bestimmt:

- die Verkehrsmenge, d.h. die Anzahl der Fahrzeuge pro Stunde bzw. pro Tag
- die Verkehrszusammensetzung (Zusammensetzung der Fahrzeugflotte)
- Fahrmuster bzw. Verkehrssituation
- Parameter der Straße (z.B. Neigung).

Stickstoffdioxid NO₂

Die höchsten Stickstoffdioxidkonzentrationen treten naturgemäß über den Fahrbahnen auf, wo die Emissionen freigesetzt werden. Hier kommt es auf der Dehnhaid durchgehend zu den rot dargestellten Grenzwertüberschreitungen, die im westlichen Abschnitt außerhalb des Plangebietes und unter dem Einfluss der Immissionen vom Barmbeker Markt her teilweise bis an den Gehweg reichen. Ursache ist das Zusammenwirken von hohen Verkehrsemissionen mit verengtem Straßenquerschnitt durch beidseitig durchgehende und hohe Riegelbebauung.

Abseits der Fahrbahnen treten im Bebauungsplangebiet und dessen näherer Umgebung die höchsten NO₂-Immissionen ebenfalls entlang der Dehnhaid auf, und zwar im westlichen Abschnitt, wo beidseitig durchgehende Bebauung vorliegt. Auf der Nordseite der Dehnhaid, entlang der neuen Riegelbebauung, können auf Abschnitten des Gehweges Jahresmittelwerte von mehr als 37 µg/m³ auftreten. Entlang der Fassaden sind es noch –35 - 37 µg/m³. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegen die Immissionswerte nur geringfügig niedriger.

Auf der Dehnhaid östlich der Von-Essen-Straße ist die Immissionsbelastung etwas geringer, weil auf der Südseite keine durchgehende Bebauung vorliegt und damit die Durchmischung und der Abtransport der Verkehrsemissionen begünstigt ist.

Gegenüber der Von-Essen-Straße und kurz vor der Kreuzung zur Friedrichsberger Straße ist die Riegelbebauung durchbrochen. Dort ziehen von der Straße her Immissionen in den Innenbereich, klingen dort aber rasch ab und erreichen maximal nur Werte um $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Im Gegenzug ist im Straßenbereich vor der durchbrochenen Bebauung deutlich eine Absenkung des Immissionsniveaus zu erkennen.

Entlang der anderen Straßen des Bebauungsplangebiets ist die Immissionsbelastung sehr viel geringer. Mit Ausnahme der Kreuzungsbereiche zur Dehnhaide oder Friedrichsberger Straße werden auf Gehwegen und an Hausfassaden NO_2 -Jahresmittelwerte von $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nur wenig überschritten. In den Innenbereichen des Plangebiets liegen die Werte überall deutlich unter $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und damit nahe der städtischen Hintergrundbelastung.

Feinstaub PM10

Die Immissionsbelastung mit Feinstaub (PM10) ist, gemessen an den gültigen Grenzwerten, deutlich geringer. Selbst über den Fahrbahnen der Dehnhaide werden keine Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes mehr berechnet. Auf Höhe des Plangebietes liegen die maximalen Feinstaubwerte über den Fahrbahnen bei $33 \mu\text{g}/\text{m}^3$, in den Seitenstraßen bei $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

In den nutzungssensiblen Bereichen von Gehwegen und Häuserfassaden des Bebauungsplangebietes und dessen näherer Umgebung werden prognostizierte Feinstaubkonzentrationen von $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel kaum überschritten. Diese Werte treten im westlichen Abschnitt der Dehnhaide auf. Entlang der anderen Straßen werden an den Hausfassaden weniger als $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel berechnet.

In den Innenbereichen liegen die Feinstaubbelastungen noch einmal niedriger und nur knapp über der städtischen Hintergrundbelastung.

Die Grenzwerte für PM10 werden somit sicher im gesamten Plangebiet und dessen Umgebung eingehalten.

Feinstaub PM 2,5

Das Jahresmittel der berechneten PM 2,5-Immissionen in Höhe der Atemzone liegt im Niveau unter dem der PM10-Immissionen, da PM 2,5 in PM10 enthalten ist. Die höchsten Immissionen werden natürlich auch für diese Feinstaubfraktion direkt über den Fahrbahnen berechnet. Sie liegen selbst hier mit maximal $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ noch klar unter dem zukünftigen Grenzwert.

In den Bereichen des Bebauungsplangebietes, die für die Beurteilung relevant sind, werden noch einmal geringere Werte berechnet. Sie bleiben flächendeckend auf dem Niveau der Hintergrundbelastung zwischen 15 und $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Bezugsjahr 2015 im Plangebiet auf Grund der Modellrechnungen zwar hohe NO_2 -Immissionsbelastungen um $37 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel auftreten, der zulässige Grenzwert aber deutlich eingehalten wird und mit keinen Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO_2) zu rechnen ist. Abseits der Dehnhaide liegt das Immissionsniveau weit unter dem Grenzwert.

Auch für die beiden Feinstaubfraktionen PM 10 und PM 2,5 ist mit keinen Überschreitungen der Grenzwerte innerhalb von nutzungssensiblen Bereichen zu rechnen. Eine aktuelle Betrachtung

im 2.Quartal 2019 unter Einbeziehung von Messwerten des Hamburger Luftmessnetzes durch die Behörde für Umwelt und Energie hat ergeben, dass die für 2015 prognostizierten Werte weiterhin gültig sind und auch aktuell eingehalten werden.

Die höchsten Immissionswerte treten vor den Fassaden an der Dehnhaide auf. Sie liegen bei 35 - 37 µg/m³ für NO₂ und bei 25 µg/m³ für Feinstaub PM₁₀ im Jahresmittel. Bei der Feinstaubfraktion PM_{2,5} werden maximal 16 µg/m³ im Jahresmittel erreicht.

Im Innenbereich des Plangebietes ist die Immissionsbelastung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe noch einmal deutlich geringer.

Die Ausnutzung der ausgewiesenen Bauweise wird zu keiner Überschreitung der zulässigen Grenzwerte für die verkehrsbedingten Luftschadstoffe führen.

In der Abwägung wurde festgestellt, dass im Bereich Langenrehm / Stückenstraße und Stückenstraße/Friedrichsberger Straße auf eine vollständige Baulückenschließung aus lärmtechnischen Gründen verzichtet werden kann.

5.6 Oberflächenentwässerung

Die Schmutzwasserentwässerung ist gemäß § 4 (3) HBauO sicherzustellen. Entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, Niederschlagswasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer abzuleiten, sollte das durch die Bodenversiegelung anfallende Oberflächenwasser möglichst zur Versickerung gebracht werden.

Auf den Flächen die sich für die Versickerung von Niederschlagswasser eignen, (versickerungsfähiger Untergrund und frei von Altlastverdacht) könnten Entsiegelungsmaßnahmen vorgenommen werden, z.B. auf privaten Parkplätzen und auf Gehwegen. Als weitere Maßnahme könnte auch Dachflächenwasser in Rigolen unter Gehwegen, als private Entwässerungseinrichtungen, die über eine Baulast im öffentlichen Grund zu sichern sind, zur Versickerung gebracht werden. Damit könnte ein Teil des Niederschlagswassers dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden und zu einer Entlastung des Mischwassersieles führen.

Falls eine Versickerung nicht möglich ist, sollte das anfallende Regenwasser zur Entlastung des Sielnetzes durch geeignete technische Anlagen zurückgehalten und bei Bedarf genutzt werden. Überschussswasser kann gedrosselt und zeitlich verzögert nach Maßgabe der zuständigen Stelle in das Sielnetz eingeleitet und damit die vorhandenen Siele entlastet werden.

Für alle Baugebiete ist ein Nachweis über den Verbleib des Oberflächenwassers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

In § 2 Nummer 9 ist dazu Folgendes festgesetzt:

In den Wohngebieten sind die Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Diese Festsetzung dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt insbesondere bei geeigneter Gefälleausbildung zur Teilversickerung der Niederschläge im Gebiet bei. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau,

Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung werden damit ausgeschlossen, um die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser zu verbessern und die Versiegelung des Bodens zu reduzieren. Die Befestigung verhindert die natürliche Versickerung von Regenwasser in den Boden und die Oberflächenwasserreinigung durch den Boden, verringert die natürliche Verdunstung infolge beschleunigtem Ablaufs, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen sowie Sträuchern und beeinträchtigt die Bodenaktivität und die Bodenlebewesen aufgrund mangelnder Belüftung der oberen Bodenschicht.

5.7 Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen

5.7.1 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und geschützte Bäume. Für sie 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). Die Verpflichtung zu Ersatzbaumpflanzungen wird im Rahmen von Ausnahmegenehmigungen von der Baumschutzverordnung geregelt.

5.7.2 Begrünungsmaßnahmen

Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher im Planbild.

Im Westen des Plangebietes ist zwischen dem Wohn- und dem Gewerbegebiet ein 2 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Fläche ist dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung dient als Sicht- und Schutzstreifen zwischen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen.

In § 2 Nummer 11 werden zur Anpflanzung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Für festgesetzte Baum und Strauchpflanzungen sind einheimische standortgerechte Laubholzarten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Sträucher sind in der Pflanzgröße von mindestens 125 cm zu verwenden, und je 2 m² ist ein Strauch zu pflanzen.

Es sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, da diese Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum und Nahrungsgrundlage bieten. Laubgehölze wirken zudem bei Stadtklimaextremen kleinklimatisch ausgleichend. Die vorgegebenen Mindestangaben für Pflanzgrößen und Pflanzdichte stellt die Entwicklung klimatisch wirksamen Grünvolumens bereits kurz- bis mittelfristig sicher.

In den Wohngebieten soll der ruhende Verkehr in Tiefgaragen organisiert werden, sodass die Außenanlagen von Kfz-Verkehr frei bleiben können. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sollen begrünt werden?

In § 2 Nummer 12 ist dazu Folgendes festgesetzt:

Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Baumpflanzungen vorge-

nommen werden, muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.

Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind aus ökologischen und freiraumgestalterischen Gründen als Vegetationsflächen anzulegen. Die Festsetzung einer Mindestaufbaustärke für den durchwurzelbaren Substrataufbau sichert die Grundlage für eine dauerhafte Vegetationsentwicklung auch für Stauden und Sträucher. Die Festsetzung einer höheren Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats von 1 m auf einer Mindestfläche von 12 qm schafft ausreichend Wurzeltiefe und Wurzelraum für die Anpflanzung und langfristige Entwicklung von Bäumen.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen sind Baumplantagen vorzunehmen.

In **§ 2 Nummer 13** ist dazu Folgendes festgesetzt:

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm anzulegen und zu begrünen.

Durch die Baumpflanzung wird eine gestalterische Aufwertung des Erscheinungsbildes ebenerdiger Stellplatzanlagen geschaffen und die negativen klimatischen Wirkungen der Anlagen über die Beschattung, Verdunstung sowie Staub- und Schadstoffbindung durch das Blattwerk gemindert. Die Mindestgröße der Pflanzfläche ist erforderlich, um die Standortbedingungen für die Entwicklung und den langfristigen Erhalt der großkronigen Bäume zu verbessern.

Die Gründach-Strategie der Freien und Hansestadt Hamburg verfolgt das Ziel der Anpassung an den globalen Klimawandel und dem Ausgleich stadtklimatischer Wetterextreme im verdichteten Stadtgebiet. Im Plangebiet sind daher Dachflächen zu begrünen.

In **§ 2 Nummer 14** ist dazu Folgendes festgesetzt:

Die Dächer von Gebäuden mit bis zu 15 Grad geneigten Dachflächen sowie die Flachdächer überdachter Stellplätze sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen, die insbesondere Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Insekten und verschiedene Vogelarten bieten. Zugleich tragen die Dachgrünflächen zur innerstädtischen Biotopvernetzung bei. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen. Sie sind ein ökologisch und klimatisch wirksamer Ausgleich für die hohe Versiegelung in den Baugebieten. Für die Wirksamkeit und Dauerhaftigkeit der Dachbegrünung ist eine Mindestschichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung auch mit Gräsern und Stauden ermöglicht

Von der Dachbegrünung ausgenommen werden können die Flächen, die für funktionale Zwecke benötigt werden. Extensive Dachbegrünungen können mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung kombiniert werden.

Die Begrünung von Fassaden trägt zur raschen Durchgrünung der Baugebiete bei.

In **§ 2 Nummer 15** ist dazu Folgendes festgesetzt:

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Die Fassadenbegrünung ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Sie wirkt ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei. Sie dient der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstruktur im Stadtgebiet. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksame Grünstrukturen sicher.

Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung des Gewerbegebietes können nur geringe Anteile der Grundstücksflächen begrünt werden.

In **§ 2 Nummer 10** ist dazu Folgendes festgesetzt:

Im Gewerbegebiet sind mindestens 10 vom Hundert (v. H.) der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Damit wird geregelt, dass eine dauerhafte Mindestbegrünung der baulich verdichteten Gewerbegrundstücke vorgenommen, ökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen und ein aufgelockertes Erscheinungsbild erzielt wird. Die Flächen sollen dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Dabei ist auf den kleinteiligen Gewerbegrundstücken anteilig mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzflächen sollen vorrangig im Bereich nicht unterbauter Grundstücksflächen angeordnet werden, um günstige Voraussetzungen für die langfristige Entwicklung der Gehölze zu schaffen.

5.8 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I 2017 S. 2808, 2831, 2833, 2018 S. 472) Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet ist das Objekt Dehnhaide 55 auf Flurstück 561 als Denkmal gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Ham-

burgische Denkmalliste eingetragen. Bei dem Objekt handelt es sich um eine ehemalige Mietfabrik von um 1925. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Das Denkmal wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen.

5.10 Abwägungsergebnis

Im Masterplan 2020 vom September 2010 mit seiner Fortschreibung 2015 vereinbaren Senat und Handwerkskammer, auf ein ausreichendes Angebot an qualitativ und preislich für Handwerksbetriebe geeigneten Flächen hinzuarbeiten. Insbesondere in verdichteten Stadtteilen mit großer Einwohnerzahl soll darauf hingewirkt werden, dass eine quartiersbezogene Versorgung der Bevölkerung durch ansässige Handwerksbetriebe sichergestellt wird.

Die Gebiete, die sich für eine Ansiedlung von insbesondere „nicht wesentlich störenden“ Handwerksbetrieben zur wohnortnahen Versorgung eignen, werden im Rahmen der Fortschreibung der Gewerbeflächenkonzepte 2015 / 2016 in den Bezirken identifiziert. Den Gemengelage soll bei der Fortschreibung der Konzepte eine stärkere Bedeutung zukommen.

Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat am 5. November 2015 beschlossen, ausgewählte Festsetzungen nach Baupolizeiverordnung in neues Planrecht nach Baunutzungsverordnung umzuwandeln. Dabei soll u.a. das Planrecht für alle Geschäftsgebiete nach Baupolizeiverordnung in Hamburg unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bestands aktualisiert werden.

Die vorgefundene Situation im Plangebiet entspricht dem Bestand zufolge eher dem eines Gewerbegebietes als eines Misch- oder Kerngebietes. Daher wurde für den Bereich des bisher geltenden Durchführungsplans Barmbek-Süd D 393 mit den Ausweisungen Geschäftsgebiet und Wohnen (mit kleiner Ladenfläche am Langenrehm) ein eingeschränktes Gewerbegebiet und dem Bestand entsprechend an der Friedrichberger Straße und am Langenrehm allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer geringen Erweiterungsmöglichkeit in den Eckbereichen Langenrehm/Stückenstraße und Friedrichsberger Straße/Dehnhaid, zum Teil aus stadtbildgestalterischen Gründen sowie zum Schutz vor Straßenlärm (Dehnhaid/Friedrichsberger Straße).

Anlass der Planung und vorrangiges Ziel dieses Bebauungsplan ist die Sicherung von Arbeitsstätten, eine Erweiterung von Wohnbauflächen ist in diesem durch Arbeitsstätten geprägten Bereich nicht vorgesehen, Die Flächen angrenzend außerhalb der ausgewiesenen Wohngebietsflächen eignen sich aufgrund der bereits genehmigten Gewerbebetriebe innerhalb des Gewerbegebiets nicht für Wohnnutzungen.

Ein weiteres Planungsziel ist der Erhalt und die Entwicklung innerstädtischer Gewerbegebiete ohne zunehmend störenden Einzelhandel, welches Einzelhandel ausschließt, aber die genehmigten Einzelhandelsbetriebe weiterhin zulässt.

Die Ausweisungen von Wohn- und Gewerbegebiet direkt nebeneinander orientieren sich am Bestand. Das Vorhandensein einer Gemengelage wird angenommen. Diese liegt vor, wenn Gebiete überplant werden, die bereits vollständig oder teilweise bebaut sind und wenn Gewerbe und schutzwürdige Wohnnutzung direkt aneinandergrenzen. Diese Situation ist im vorliegenden Fall gegeben. In einem lärmtechnischen Gutachten wurde das Nebeneinander von Wohnen und Ge-

werbe untersucht und Lösungsvorschläge unterbreitet. Der vom Gutachter vorgeschlagenen Geräuschkontingentierung wurde im Abwägungsprozess mit den Trägern öffentlicher Belange nicht gefolgt, da nach Einschätzung von Fachleuten der damaligen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (heute Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen) eine Geräuschkontingentierung in diesem Gebiet nicht erforderlich ist, da es sich hier um ein eingeschränktes Gewebegebiet handelt, welches sich in einer sogenannten Gemengelage befindet, in dem Wohnen und Arbeiten bereits seit Jahrzehnten nebeneinander existieren. Hier gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Für einen Bebauungsplan-Plan in einer solchen Gemengelage bedeutet dies, dass der Emittent seine Emissionen unter Ausschöpfung des Standes der Technik soweit möglich vermindern muss und die danach verbleibenden Immissionen von den Betroffenen hinzunehmen sind. (Hamburger Lärmleitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010)

Darüber hinaus hat eine Wohnnutzung dann einen geringeren Anspruch auf Rücksichtnahme gegenüber bestehenden Gewerbebetrieben, wenn sie in einer vorbelasteten Situation an die emittierende Nutzung heranrückt. Die möglichen erweiterten Wohnnutzungen Ecke Langenrehm/Stückenstraße und Friedrichsberger Straße/Dehnhaiden grenzen nur an den Schmalseiten an bestehende Gebäude, die zudem an diesen Stellen geschlossene Fassaden (ohne Fenster) aufweisen.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

6.1 Naturschutzfachliche Bewertung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind damit zulässig.

Bei Durchführung des vereinfachten Bebauungsplanverfahrens sind jedoch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu gehören insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie den Menschen und seine Gesundheit. Die Eingriffsregelung, eine Bilanzierung des Eingriffs und naturschutzfachliche Abwägung nach der Eingriffsregelung entfallen. Das Vermeidungsgebot ist jedoch anzuwenden auch wenn keine Ausgleichspflicht besteht.

Das neue Planrecht sieht die Sicherung und Arrondierung der vorhandenen Wohnbauflächen und der Gewerbeflächen vor. Die Festsetzungen im Plangebiet sind überwiegend bestandsgemäß. Die Neuausweisungen betreffen mögliche Gebäudeaufstockungen, geringe Erhöhungen der Blockrandbautiefen, Blockrandschließungen und Baufeldflächenausweisungen im Blockinnern. Die Flächenausweisungen liegen weitgehend im Bereich der bereits bebauten und versiegelten Flächen im Blockinnern. Die Blockrandschließungen erfolgen des Plangebietes vorwiegend im Bereich befestigter Flächen, sodass nur auf zwei Eckgrundstücken offene Bodenfläche und Grünfläche in geringem Umfang überbaut werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine erheblichen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt und das Ortsbild verbunden. Der Anteil versiegelter Fläche wird nicht erhöht, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens und des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden mit den

Neuregelungen eher verbessert. Es können jedoch innerhalb der Bauflächen nach der BaumSchVO geschützt Bäume betroffen sein, die gefällt werden müssen. Der Ersatz ist jeweils in Verbindung mit dem jeweiligen Einzelbauvorhaben auf der Grundlage der BaumSchVO zu regeln. Die Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten nach § 44 BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) beschreibt die nachfolgende artenschutzrechtliche Betrachtung.

Das Ortsbild wird verbessert. Es wird mit den Blockrandschließungen und der Durchgrünung der Gewerbeflächen mit Gehölzanzpflanzungen sowie der Dachbegrünungen eine Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes erzielt. Die festgesetzte Dachbegrünung übernimmt darüber hinaus Teilfunktionen des Bodens, erhöht die Lebensraumvielfalt für Pflanzen und Tiere im Plangebiet insbesondere für Vögel und Insekten und wirkt bioklimatisch ausgleichend auf Extreme des Stadtklimas. Da der Bebauungsplan nur geringe bauliche Erweiterungen ermöglicht, und es sich um kleinteilige Grundstückstrukturen handelt, ist bei der Entwicklung des Plangebietes von einer sukzessiven mittel- bis langfristigen Umsetzung des Planrechts und der damit verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild auszugehen.

6.2. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Bei der Feststellung der potenziell vorkommenden und zu betrachtenden potenziell betroffenen Arten ist zu unterscheiden, ob sie nach europäischen oder nur nach nationalem Recht geschützt sind. Für die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in diesem Verfahren ausschließlich die nach europäischem Recht geschützten Arten zu berücksichtigen. Soweit nur nach nationalem Recht geschützte Arten wie z.B. Igel, Maulwurf, Eichhörnchen (Bundesartenschutzverordnung) betroffen sind, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines zulässigen Vorhabens kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Diese artenschutzrechtliche Privilegierung ist jedoch begrenzt. Wenn Beeinträchtigungen dieser geschützten Arten ohne weiteres vermieden werden können, wie z.B. im Rahmen der Ausführung von Baggerarbeiten, sind die Beeinträchtigungen durch entsprechend geeignete Handlungen zu vermeiden.

Es ist das potenzielle Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL (FloraFaunaHabitat-Richtlinie) und der nach der VSchRL (Vogelschutz-Richtlinie) europäisch geschützten Vögeln zu prüfen. Betrachtet werden hier die Tierartengruppe der Fledermäuse und europäischen Vogelarten, denn andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen im städtischen Siedlungsgrün des Plangebiet nicht vorkommen.

Die Bestandserfassung wird in Form einer Potenzialanalyse vorgenommen. Es wird abgeschätzt, was anhand der vorhandenen Biotopausstattung und Habitatstruktur im Plangebiet von den zu betrachtenden Tierartengruppen vorkommen kann. Mit einer fachkundigen Begehung wurde der Baumbestand und die Gebäude von außen hinsichtlich ihrer potenziellen Eignung für Fledermäuse sowie auf besondere Nistplätze von Vögeln erkundet.

Fledermäuse

Aufgrund der allgemeinen Lebensraumsprüche können im Plangebiet von den potenziell im Siedlungsbereich verbreiteten Arten vor allem die Breitflügelfledermaus mit Quartieren in Gebäuden und die Zwergfledermaus mit Quartieren in Gebäuden oder Bäume potenziell auftreten. Fledermäuse benötigen drei verschiedene wichtige Biotopkategorien: Sommer- und Winterquartiere

als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte sowie Jagdreviere (Nahrungsraum). Jagdreviere mit insektenreichen Biotopen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Quartier (Sommer- und Winterquartier) geeignete Baumhöhlen und anbrüchige Stellen sind in dem gepflegten Baumbestand mittleren Alters (50 – 60 Jahre) nicht gegeben, sodass Quartiere im Baumbestand ausgeschlossen werden können.

Das Vorkommen geeigneter Quartiere an Gebäuden kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, da ältere Gebäude mit Satteldächern und alten Dachstühlen sowie sonstige Gebäudenischen generell als Quartier geeignet sein können. Im Plangebiet handelt es sich jedoch um Nachkriegsgebäude mit glatten Fassaden und vorwiegend Flachdächern, sodass lediglich von einem geringen Potenzial geeigneter Quartiere auszugehen ist. Das Plangebiet ist insgesamt von geringer Bedeutung für das Vorkommen von Fledermäusen einzustufen.

Eventuelle einzelne Verluste potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten können aufgrund des großen Aktionsradius der Tiere durch Ausweichen in geeignete Strukturen der Umgebung oder die Bereitstellung von Fledermauskästen ausgeglichen werden. Die baulichen Erneuerungen werden zudem über längere Zeitabstände verteilt und in kleineren Einzelbauvorhaben umgesetzt, sodass vor dem Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit geeigneten Quartiersstrukturen aktuell Einzeluntersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen sind.

Vögel

Bei den potenziell im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten handelt es sich um Arten der Gärten und Siedlungsgebiete, die im Hamburger Stadtgebiet in stabilen Populationen verbreitet sind. Sie sind in ihren Lebensraumsansprüchen wenig spezialisiert und relativ unauffällig gegenüber Störungen. Es können Gehölzbrüter sein, die in Hecken und Bäumen nisten oder Gebäudebrüter, die ihre Brutplätze in Gebäudenischen und Dachüberständen finden. Besondere Nistplatzvorkommen an Gebäuden wurden nicht vorgefunden. Für potenziell vorkommende Gehölzbrüter wäre der Verlust einzelner Bäume oder Hecken unbedenklich, da ein Ausweichen innerhalb des Gebietes oder in benachbarte Siedlungsgebiete möglich ist. Die an Gebäude brütenden Vogelarten können durch den Abbruch von Bestandsgebäuden, Gebäudeteilen und Dächern durch den Verlust von Nistmöglichkeiten betroffen sein. Ein Ausweichen in die Umgebung ist bei der Umsetzung von Einzelbauvorhaben jederzeit möglich, sodass die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Ggf. können Nistkästen bereitgestellt werden, um verlorengelassene Gebäudenischen zu ersetzen.

Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Zur Umsetzung der neuen Planausweisungen können Bestandsgebäude bzw. Dachstühle abgerissen und Gehölzbestände gerodet werden und damit Tierhabitate der besonders geschützten Arten zerstört werden. Das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird im Hinblick auf Vögel vermieden, wenn bei den Gehölzrodungen die Schutzfristen gemäß § 39 BNatSchG eingehalten werden (1. März – 30. September). Um die Tötung potenzieller Fledermausarten zu vermeiden, ist bei Gebäudeabbrüchen mit Anzeichen potenzieller Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartier) gezielt zu prüfen, ob sich aktuell Fledermäuse dort aufhalten. Bei besetzten Quartieren ist gegebenenfalls der Abbruch zeitlich zu verschieben und das Ende der Quartiersnutzung abzuwarten. Andernfalls ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG treten durch den Baubetrieb für potenziell vorhandene Fledermausarten sowie Vögel nicht ein, da es sich um störungsgewohnte Arten des Siedlungsraumes handelt.

Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und von Vögeln können beim Abbruch von Dachstühlen und von Bestandsgebäuden betroffen sein, sodass der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG eintreten könnte. Gebäudebrüter könnten einen Brutplatz und Fledermäuse ein Quartier verlieren

Ein Verstoß gegen das Verbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44.Abs.5 BNatSchG). Dies muss im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben überprüft werden und kann ggf. durch die Bereitstellung von Ersatzquartieren an den Neubauten gewährleistet werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden bei Berücksichtigung der angeführten Vermeidungsmaßnahmen nicht eintreten. Dem Bebauungsplan stehen somit keine unüberwindbaren Hindernisse entgegen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

8. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für den Bereich des Plangebietes wird folgender Plan aufgehoben:

Durchführungsplan Barmbek-Süd D 393 vom 9.07.1958 (Hmb.GVBl. S.238), zuletzt geändert am 4.11.1997 (Hmb.GVBl. S. 494, 511, 512)

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 29.655 m² groß. Davon entfallen auf:

Wohngebietsflächen	ca. 4.115 m ²
Gewerbegebietsflächen	ca. 16.370 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 9.170 m ²

9.2 Kostenangaben

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

Quellenangaben:

Karte bzw. Planunterlagen für Bebauungsplan: Alkis (Amtliches Liegenschaftskataster – Informationssystem)

Luftbild, Ausschnitt Flächennutzungsplan und Durchführungsplan: FHH Atlas (Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)

Foto: Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung