

**Begründung  
zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**Winterhude 45**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>5</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan	5
3.1.2	Landschaftsprogramm mit Karte Arten- und Biotopschutz	5
3.1.3	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	6
3.1.4	Umweltprüfung	6
3.1.5	Baumschutz	7
3.1.6	Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz	7
3.1.7	Altlastverdachtflächen	7
3.1.8	Kampfmittelverdachtsflächen	7
<b>3.2</b>	<b>Andere planerische Tatbestände</b>	<b>8</b>
3.2.1	Lärmtechnische Untersuchung	8
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>13</b>
3.3.1	Lage / Anbindung	13
3.3.2	derzeitige Nutzung	13
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>13</b>
<b>4.1</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>14</b>
<b>4.2</b>	<b>Baugebiete "Wohnen und Einzelhandel"</b>	<b>17</b>
<b>4.3</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>24</b>
<b>4.4</b>	<b>Straßenverkehrsflächen und Erschließung</b>	<b>25</b>
<b>4.5</b>	<b>Oberirdische Bahnanlagen</b>	<b>27</b>
<b>4.6</b>	<b>Wasserflächen</b>	<b>27</b>
<b>4.7</b>	<b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	<b>27</b>
4.7.1	Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen	27
4.7.2	Gewässer- und Bodenschutz	29
<b>4.8</b>	<b>Oberflächenentwässerung</b>	<b>30</b>
<b>4.9</b>	<b>Altlasten / Bodenschutz</b>	<b>30</b>
<b>4.10</b>	<b>Maßnahmen zum Immissionsschutz</b>	<b>31</b>
<b>4.11</b>	<b>Energieversorgung / Klimaschutz</b>	<b>37</b>
<b>4.12</b>	<b>Bauschutzbereich</b>	<b>38</b>
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>38</b>
<b>6</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>38</b>
<b>ANLAGE 1: Umweltverträglichkeits-Vorprüfung UV-VP für den Bebauungsplan-Entwurf Winterhude 45</b>		<b>40</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, naturschutz- und Klimaschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan Winterhude 45 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Wiedernutzung einer ehemals bebauten Fläche. Planungsziele sind insbesondere die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Da die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt und da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB vor.

Der Bebauungsplan Winterhude 45 bereitet keine konkreten Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), geändert am 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163, 1168) des Bundes oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 369) unterliegen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 3/10 vom 26.01.2010 (Amtl. Anz. Nr. 10 S. 215), eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 04.01.2010 und 14.05.2010 (Amtl. Anz. Nr. 4 S. 42 und Amtl. Anz. Nr. 37 S. 870) stattgefunden.

## **2 Anlass und Ziel der Planung**

Die städtebauliche Neuordnung des Stadtraumes des ehemaligen Güterbahnhofs Barmbek stellt eines der derzeit bedeutendsten städtebaulichen Entwicklungsprojekte im Bezirk Hamburg-Nord dar. Planerisches Ziel ist es, auf den ehemaligen Bahnflächen ein städtisches, intensiv und gemischt genutztes Quartier zu entwickeln. Unter Berücksichtigung ökologischer, sozialer und ökonomischer Aspekte sollen familiengerechte Wohnungen, Arbeitsstätten und Freiräume entsprechend dem Leitbild "Wachsen mit Weitsicht" des Hamburger Senats entstehen.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Entwicklung zu schaffen, wurden bereits vor einigen Jahren die Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Land-

schaftsprogramms geändert und ein Bebauungsplan für das gesamte Areal erstellt: Der Bebauungsplan Winterhude 11 / Barmbek-Nord 10, festgestellt am 20. August 2007, setzt derzeit überwiegend allgemeine Wohngebiete und im Süden Kerngebiet fest.

Für die an der Hellbrookstraße gelegenen, im Bebauungsplan Winterhude 11 / Barmbek-Nord 10 als Kerngebiete festgesetzten Baufelder (Baufeld „1.7“ zwischen Barmbeker Stichkanal, Hellbrookstraße und Planstraße sowie Baufeld „2.7“ zwischen Planstraße, Hellbrookstraße und Bahnfläche), haben sich zwischenzeitlich veränderte Planungsziele ergeben: So soll der Anteil der Kerngebietsnutzungen reduziert und der Anteil der Wohnnutzungen erhöht werden. Ein privater Investor beabsichtigt, auf diesen Baufeldern eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben zu realisieren. Das städtebauliche Konzept wird der veränderten Nutzungsstruktur angepasst, indem das im Bebauungsplan Winterhude 11 / Barmbek-Nord 10 sehr großmaßstäbliche Baufeld „2.7“ in zwei kleinmaßstäbliche Baufelder aufgeteilt wird (Baufeld „2.7a“: Allgemeines Wohngebiet; Baufeld „2.7b“: „Wohnen und Einzelhandel (B)“). Die städtebauliche Konfiguration orientiert sich an der nördlich angrenzenden Blockstruktur der allgemeinen Wohngebiete. Konkret sind folgende Nutzungen geplant:

- Baufeld „1.7“ / Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (A)":  
Erdgeschoss: Dienstleistungen/Gastronomie/Einzelhandel  
Obergeschosse: Wohnen
- Baufeld „2.7a“ / Allgemeines Wohngebiet:  
Erdgeschoss und Obergeschosse: Wohnen
- Baufeld „2.7b“ / Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)":  
Erdgeschoss: Dienstleistungen/Gastronomie/großflächiger Einzelhandel  
Obergeschosse: Wohnen

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Winterhude 11 / Barmbek-Nord 10 stehen diesen Vorhaben zum Teil entgegen. Daher wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Änderungsbebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan Winterhude 45 ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des Gesetzes einzustufen: Ziel der Planung ist die Entwicklung einer brachliegenden Fläche in zentraler Lage im Stadtgebiet zu einem mischgenutzten Quartier. Ehemals für Bahnbetriebszwecke genutzte Flächen werden wieder nutzbar gemacht, Nachverdichtungspotenziale werden ausgeschöpft. Planungsziele sind die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen in Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandel.

Durch das kompakte städtebauliche Konzept und die hohe bauliche Dichte wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen.

Der erhaltenswerte Grün- und Baumbestand wird so weit möglich durch entsprechende Festsetzungen zur Erhaltung von Einzelbäumen sowie einer Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert.

Lage und Größe der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der den Barmbeker Stichkanal begleitenden, öffentlich zugänglichen Promenade bleiben gegenüber der ursprünglichen Plankonzeption des Bebauungsplans Winterhude 11 / Barmbek-Nord 10 unverändert.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen, Wasserflächen (Barmbeker Stichkanal), Grünflächen sowie Bahnflächen dar.

Im Beiblatt zum Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als „Kleinfläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“, gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bauschutzbereich nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.08.2010 (BGBl. I S. 1126). Die untere Grenze des Bauschutzbereichs ist mit 111 m über NormalNull (üNN) angegeben.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm mit Karte Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet die Milieus "Etagenwohnen" und "Verdichteter Stadtraum" dar. Die milieuübergreifende Funktion "Grüne Wegeverbindung" verläuft entlang der Hellbrookstraße, die milieuübergreifende Funktion "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" erstreckt sich über das gesamte Gebiet.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet die Biotopentwicklungsräume "Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil" (12), "Städtisch verdichtete Bereiche" (13) sowie "Gleisanlagen" (14 d) dar.

### 3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

#### Bebauungsplan Winterhude 11 / Barmbek-Nord 10

Der Bebauungsplan Winterhude 11 / Barmbek-Nord 10 vom 20. August 2007 (HmbGVBl. S. 277) setzt für den Bereich des Plangebiets Kerngebiete, zeitlich befristete Nutzungen als Bahnflächen, Straßenverkehrsflächen sowie Grünfläche (Böschung des Barmbeker Stichkanals) fest. Nachrichtlich dargestellt sind Flächen für Bahnanlagen sowie Wasserflächen (Barmbeker Stichkanal).

#### Bauschutzbereich nach LuftVG

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel gemäß § 12 LuftVG. Die untere Grenze des Bauschutzbereichs ist mit 111 m über NormalNull (üNN) angegeben.

#### Bahnflächen

Das Eisenbahnbundesamt (EBA) hat die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Barmbek mit Bescheid vom 06.06.2006 gem. § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. 1993 I S. 2378, 2396, 1994 I S. 2439), zuletzt geändert am 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, 2574), von Bahnbetriebszwecken bereits weitgehend freigestellt. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist damit in die Planungshoheit Hamburgs zurückgefallen. Allerdings sind zwei kleinere Flächen noch nicht freistellungsfähig. Die DB AG und der Vorhabenträger arbeiten zurzeit an deren Verlagerung, damit auch diese Flächen freigestellt werden können. Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche befindet sich zurzeit noch die Zufahrt zum Gleichrichterwerk. Sie ist entbehrlich, wenn die als Zufahrt vorgesehene öffentliche Stichstraße östlich der Nordsüd-Erschließungsstraße hergestellt ist. Auf der mit „(D)“ bezeichneten Fläche befindet sich betriebsnotwendige Leitungen, die ggf. verlagert werden müssen. Die Räumung bzw. der Ersatz der Anlagen und damit die Freistellung der Flächen sind absehbar.

### 3.1.4 Umweltprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Winterhude 45 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die im Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)" / Baufeld 2.7b geplanten Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m<sup>2</sup> unterliegen nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einer allgemeinen Vorprüfungs-

pflicht. Für die beschriebenen Nutzungen wurde eine Vorprüfung nach UVPG durchgeführt, die in der Anlage 1 dokumentiert ist. Diese Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und es sich mithin nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt.

### 3.1.5 Baumschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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).

### 3.1.6 Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zu beachten.

### 3.1.7 Altlastverdachtsflächen

Das gesamte Plangebiet wird im Fachinformationssystem Boden als Altlastverdachtsfläche geführt. Das ehemals von der Deutschen Bahn AG genutzte Gelände wurde flächendeckend mit Sanden und Beimengungen wie Ziegelresten, Betonbruch, Schlacken, Kohleresten u.ä. aufgehört. Vor diesem Hintergrund wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Winterhude 11 / Barmbek-Nord 10 umfangreiche Schadstoffuntersuchungen des Untergrundes durchgeführt. Untersucht wurden das Schadstoffspektrum Mineralölkohlenwasserstoffe, chlorierte, aromatische und leicht flüchtige Kohlenwasserstoffe sowie Arsen, Cyanid und Schwermetalle. Je nach Verdachtsmomenten wurden oberflächennahe Boden-, Bodenluftuntersuchungen und tiefgehende Untersuchungen durchgeführt. Auffüllungsbedingt ergeben sich erhöhte Schadstoffkonzentrationen für verschiedene Untersuchungsparameter. Überprüft werden die Kontaminationen durch Nutzungen wie Dieseltanks, Tankanlagen, Kohlelagerungen u.ä.

### 3.1.8 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.



## **3.2      Andere planerische Tatbestände**

### 3.2.1      Lärmtechnische Untersuchung

#### 3.2.1.1      Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in einem durch Lärmimmissionen bereits stark vorbelasteten Siedlungsbereich. Insbesondere wirken Straßenverkehrslärm der südlich gelegenen Hellbrookstraße sowie Schienenverkehrslärm der östlich verlaufenden Bahnanlagen (S-Bahn und Güterumgehungsbahn) auf das Gebiet ein. Als weitere externe Lärmquellen sind die südlich der Hellbrookstraße gelegenen gewerblichen Nutzungen, darunter der Betriebshof der Hamburger Hochbahn AG (HHA), zu nennen.

Für das Plangebiet selbst sind die durch den motorisierten Individual- und Lieferverkehr entstehenden Emissionen zu betrachten.

#### 3.2.1.2      Untersuchungsmethode

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation wurden im Bebauungsplanverfahren mehrere, auf die Bebauungs- und Nutzungskonzepte der jeweiligen Baufelder abgestimmte lärmtechnische Untersuchungen durchgeführt, um zu untersuchen, ob und durch welche baulichen Maßnahmen „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ aus schalltechnischer Sicht sichergestellt werden können.

Da mit Ausnahme der Erdgeschosse auch in den Baugebieten "Wohnen und Einzelhandel (A)" und "Wohnen und Einzelhandel (B)" vor allem Wohnnutzungen geplant sind, wurden für das gesamte Plangebiet die im Hamburger „Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ für Allgemeine Wohngebiete genannten Richtwerte zur Beurteilung herangezogen.

Das Plangebiet und seine für die schalltechnischen Bedingungen maßgebliche Nachbarschaft wurden in einem dreidimensionalen Geländemodell digital erfasst. Es wurden die vorhandenen Gebäude sowie sonstige Elemente für Abschirmung und Reflexion in Lage und Höhe aufgenommen. Es wurde eine Erschließungsstraße modelliert, die Berechnungen der Beurteilungspegel wurden entsprechend der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. Septemeber 2006 (BGBl. I S. 2146), nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90 (Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr, VkB1. Nr. 7 vom 14. April 1990 unter lfd. Nr. 79) und der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03 (Amtsblatt der Deutschen Bundesbahn Nr. 14 vom 4. April 1990 unter lfd. Nr. 133) für alle Fassaden der geplanten Bebauung durchgeführt.

Die Ausbreitungsberechnungen für den Gewerbelärm wurden nach der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm" (Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI (1998) Nr. 26, S. 503-515)) in

Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" (vom Oktober 1999) mit der Windverteilung für Hamburg (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Immissionsschutz und Betriebe - Lärmmessstelle vom 12.04.2005, Standort Fuhlsbüttel) durchgeführt.

### **3.2.1.5 Ergebnisse der schalltechnischen Prognose**

Für die einzelnen, geplanten Baugebiete stellen sich die Berechnungsergebnisse wie folgt dar:

#### **Straßen- und Schienenverkehrslärm**

##### **Baugebiet "Allgemeines Wohngebiet"**

Für die zu den umgebenden Straßen und zur Bahn gelegenen Fassaden des Allgemeinen Wohngebiets sind Immissionen aus Straßen- und Schienenverkehrslärm zu erwarten, die am Tage zwischen 49 und 59 dB(A) liegen. Der im Hamburgischen "Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung" für Allgemeines Wohngebiet genannte Richtwert von 59 dB(A) kann damit eingehalten werden. Im Innenbereich des Baublocks sind Beurteilungspegel zwischen 45 und 54 dB(A) zu erwarten, sodass für das Allgemeine Wohngebiet geschützte Außenwohnbereiche sichergestellt sind.

In der Nacht sind für die zu den umgebenden Straßen und zur Bahn gelegenen Fassaden des Allgemeinen Wohngebiets Beurteilungspegel zwischen 46 und 58 dB(A) zu erwarten. Im Innenbereich des Baublocks sind Beurteilungspegel zwischen 41 und 50 dB(A) zu erwarten. Der im Hamburgischen "Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung" genannte Richtwert von 49 dB(A) wird damit an den äußeren Fassaden deutlich überschritten, im Blockinneren kann er weitestgehend eingehalten werden.

##### **Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (A)"**

Für die zur Hellbrookstraße und zur Planstraße gelegenen Fassaden des Baugebiets "Wohnen und Einzelhandel (A)" sind Immissionen vorwiegend aus Straßenverkehrslärm zu erwarten, die am Tage zwischen 58 und 67 dB(A) liegen. Der im Hamburgischen "Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung" für Allgemeine Wohngebiete genannte Richtwert von 59 dB(A) wird damit zum Teil deutlich überschritten. Die Nordfassaden des Baugebiets sind weniger stark belastet, die Beurteilungspegel liegen hier zwischen 51 und 58 dB(A) und damit unterhalb des Richtwertes.

In der Nacht ergeben sich für die zur Hellbrookstraße und zur Planstraße gelegenen Fassaden Pegel zwischen 50 und 60 dB(A). Für die Südfassade des Hochhauses sind in allen Geschossen Beurteilungspegel von 59 bis 60 dB(A) zu erwarten. An den Nordfassaden sind Pegel zwischen 45 und 54 dB(A) zu erwarten. Der im Hamburgischen "Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung" genannte Richtwert von 49 dB(A) wird an allen Fassaden des Baugebiets überschritten, an der Süd- und Ostfassade deutlich. An der Südfassade zur Hellbrookstraße

und in den oberen Geschossen des Hochhauses auch an der Ostfassade zur Bahn wird der Schwellenwert von 60 dB(A) erreicht, ab dem eine Ausweisung von Wohnnutzung im Bebauungsplan kritisch zu sehen ist.

### **Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)"**

Für die zu den umgebenden Straßen und zur Bahn gelegenen Fassaden des Baugebiets "Wohnen und Einzelhandel (B)" sind Immissionen aus Straßen- und Schienenverkehrslärm zu erwarten, die am Tage zwischen 49 und 67 dB(A) liegen. Der im Hamburgischen "Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung" für Allgemeines Wohngebiet genannte Richtwert von 59 dB(A) kann nur an der Nordfassade eingehalten werden. An der Ostfassade zur Bahn kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung um 1 dB(A). An der Westfassade zur Planstraße wird der Richtwert um bis zu 4 dB(A) überschritten, zur südlich gelegenen Hellbrookstraße werden Werte von bis zu 67 dB(A) erreicht. Im Innenbereich des Baublocks kann der Richtwert von 59 dB(A) eingehalten werden, sodass geschützte Außenwohnbereiche möglich sind.

In der Nacht sind für die zu den umgebenden Straßen und zur Bahn gelegenen Fassaden des Baugebiets "Wohnen und Einzelhandel (B)" Beurteilungspegel zwischen 46 und 61 dB(A) zu erwarten. Im Innenbereich des Baublocks sind Beurteilungspegel zwischen 49 und 58 dB(A) zu erwarten. Der im Hamburgischen "Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung" genannte Richtwert von 49 dB(A) wird an allen Fassaden des Baugebiets deutlich überschritten.

### **Immissionen durch gewerbliche Nutzungen südlich des Plangebiets**

Durch den südlich der Hellbrookstraße gelegenen Betriebshof der Hamburger Hochbahn AG (HHA) sind Immissionen zu erwarten, die auf das Plangebiet einwirken.

Für die südlich des Bebauungsplangebiets gelegenen Flächen ist laut gültigem Baustufenplan Barmbek Nord vom 04.03.1955 (basierend auf dem Baustufenplan vom 08.06.1938) eine Industrienutzung ausgewiesen. Allerdings sind Betriebe, die einer Genehmigung nach § 16 der Gewerbeordnung bedürfen, ausgeschlossen. Laut Flächennutzungsplan ist das Gelände der Hochbahn als Verkehrsfläche ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund wurde für die Flächen südlich der Hellbrookstraße nicht von einer industriellen, sondern von einer tatsächlichen gewerblichen Nutzung ausgegangen. Für die Flächen wurde deshalb ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags sowie 45 dB(A) nachts angesetzt.

In den Baugebieten "Wohnen und Einzelhandel (A)" sowie "Wohnen und Einzelhandel (B)" sind für die nach Süden ausgerichteten Fassaden demnach Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) am Tage und bis zu 42 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Mithin werden die für Wohnnutzungen anzusetzenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts geringfügig überschritten.

### **Immissionen durch Veranstaltungsnutzungen im Stadtpark**

Im Hamburger Stadtpark befindet sich eine für Konzerte genutzte Freilichtbühne mit einer maximalen Kapazität von 4.000 Besuchern. Die Freilichtbühne ist rund 700 m nordwestlich des Plangebiets gelegen.

Die Freilichtbühne im Stadtpark muss bereits heute Auflagen zur Lärminderung erfüllen, die eine Einhaltung der in der TA Lärm festgelegten Richtwerte in den geplanten Baugebieten ermöglichen. Von Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung ist daher nicht auszugehen.

### **Immissionen durch den Ziel- und Quellverkehr und den Lieferverkehr der gewerblichen Nutzungen im Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)"**

Durch die geplanten Nutzungen ist im Wesentlichen von folgenden relevanten Schallquellen auszugehen:

- Tiefgarage mit Zu- bzw. Abfahrten im Süden des Baugebiets
- Anlieferungsbereich für die gewerblichen Nutzungen im Norden des Baugebiets

#### **Tiefgarage**

Für das Baugebiet sind Wohnnutzungen, Dienstleistungen und Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> und insgesamt rund 100 Stellplätzen in einer Tiefgarage geplant. Die Zu- bzw. Abfahrt der Tiefgarage soll im Süden über die Hellbrookstraße erfolgen. Für den Einzelhandelsbetrieb soll von Öffnungszeiten werktags zwischen 8.00 und 22.00 Uhr ausgegangen werden.

Die Geräuschemissionen der Tiefgaragenzufahrten wurden nach dem im Abschnitt 8.3 der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, bayerisches Landesamt für Umwelt, Umwelt Thema, 6. überarbeitete Auflage, August 2007) beschriebenen Vorgehen berechnet. Hierbei wurden die Geräusche in der Garage sowie die Pkw-Fahrten auf der Zufahrt bzw. Abfahrt berücksichtigt. Der Fahrverkehr auf der Zu-/Abfahrt zur Tiefgarage wurde gemäß den Regelungen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie als Linienschallquelle nach DIN ISO 9613-2 berechnet. Der längenbezogene Schallleistungspegel der Schallquellen 'Zu-/Abfahrt' wurde mit 69 dB(A)/m<sup>2</sup> tags bestimmt. Nachts ergibt sich ein längenbezogener Schallleistungspegel von 55 dB(A). Der flächenbezogene Schallleistungspegel der Schallquellen 'Zu-/Abfahrt Tor' wurde mit 80 dB(A)/m<sup>2</sup> tags bestimmt. Nachts ergibt sich ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 58 dB(A)/m<sup>2</sup>. Zudem wurde ein Spitzenpegelschallleistungspegel von 88 dB(A) bei der Ein- und Ausfahrt (Ansatz nach Parkplatzlärmstudie 8.3.1) berücksichtigt.

#### **Anlieferung**

Die Schallquellen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlieferung treten zum einen im Freien nördlich des Baugebiets "Wohnen und Einzelhandel (B)" (An- und Abfahrten der Lkw,

Rangieren der Lkw) sowie innerhalb der Anlieferungshalle (Be- und Entladetätigkeiten, Rangieren der Lkw) auf.

Sämtliche Annahmen bezüglich der Anlieferung durch die Lkw wurden zur 'sicheren Seite hin' nach dem Technischen Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräuschen auf Betriebsgeländen der Hessischen Landesanstalt für Umwelt aus dem Jahr 1995 und der Studie der Hessischen Landesanstalt für Umwelt aus 2005 modelliert. Es wird angenommen, dass Anlieferungen nur zwischen 7 und 20 Uhr stattfinden. Den Prognosen wurden 3 Anlieferungen durch Lkw, davon 1 Lkw mit einer Größe von 40 to zugrunde gelegt. Es wurde angenommen, dass ein Kühl-Lkw während des Be- und Entladevorgangs für ca. 15 Minuten das Kühlaggregat des Lkw laufen lässt. Der Schallleistungspegel für ein Kühlaggregat wurde mit 93 dB(A) angenommen. Die Anlieferung erfolgt an einer innenliegenden Laderampe. Für die Anlieferungsvorgänge im Bereich der Anlieferungszonen wurden als lautestes Ereignis die Überfahrten von Palettenhubwagen und Rollcontainern über die Ladebrücken berücksichtigt, dabei wurde ein Verhältnis von Palettenhubwagen zu Rollcontainern von 50 / 50% angenommen. Dabei wurde unterstellt, dass 20 Paletten bzw. Rollcontainer entladen und leer wieder aufgeladen werden, d.h. 40 Bewegungen vom und zum Lkw auftreten. Für die Betriebsbremse der Lkw wurde ein Spitzenpegel von 108 dB(A) angesetzt. Die Schallabstrahlung aus dem Inneren der Anlieferungshalle erfolgt über die Gebäudeöffnung auf der Nordseite des Gebäudes. Zu Berechnung der Schallabstrahlung aus der Anlieferungshalle wurde zunächst der mittlere Innenpegel in der Halle berechnet und die Gebäudeöffnung entsprechend als Flächenschallquelle modelliert. Dabei wurde von einem geschlossenen Garagentor während des Be- und Entladevorgangs ausgegangen. Das Garagentor wurde dabei mit einer Schalldämmung von 15 dB(A) berücksichtigt. Die Anlieferungshalle umfasst ca. 155 m<sup>2</sup> und hat eine Höhe von ca. 4 m. Unter der Annahme, dass die Raumbegrenzungsflächen aus Beton bestehen, ergibt sich eine Nachhallzeit in der Halle von etwa 1,9 Sekunden. Der auf Grundlage der getroffenen Annahmen berechneten Innenschallpegel in der Anlieferungshalle im Zeitraum von 7-20 Uhr beträgt bei der ermittelten Nachhallzeit von 1,9 Sekunden etwa  $L_i = 72$  dB(A). Als maßgebliche Spitzenschallquellen im Bereich der Tiefgaragenausfahrt werden das starke Anfahren auf der Rampe mit einem Schallleistungspegel von 87 dB(A) sowie im Verladebereiche das Entlüftungsgeräusch der Betriebsbremse eines Lkw mit einem Schallleistungspegel von 108 dB(A) angesetzt. Diese Ansätze sind den genannten Studien der Hessischen Landesanstalt für Umwelt sowie der Bayerischen Parkplatzlärmstudie entnommen. Die Lage der Spitzenschallquellen wird möglichst nächstgelegenen zu den Immissionsorten gewählt.

Die Berechnungen zeigen, dass an allen Punkten die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden können. Die Spitzenpegel, hervorgerufen durch die Anlieferung und die Tiefgaragenausfahrt, werden an allen Immissionspunkten eingehalten.

### **3.3      Angaben zum Bestand**

#### **3.3.1      Lage / Anbindung**

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Winterhude, zwischen dem Hamburger Stadtpark im Westen und dem Barmbeker Zentrum im Osten.

Für den Individualverkehr ist die Erschließung über Saarlandstraße und Hellbrookstraße gesichert. Darüber hinaus ist eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr über zwei Schnellbahnhaltstellen an der Saarlandstraße und an der Alten Wöhr, die fußläufig zu erreichen sind, sowie verschiedene Buslinien, sichergestellt.

#### **3.3.2      derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des ehemaligen Güterbahnhofs Barmbek. Die bahnbetragenen Nutzungen sowie die gewerblichen Nutzungen sind bereits verlagert oder aufgegeben, die Gebäude größtenteils abgerissen. Entlang der Ostgrenze des Plangebiets verlaufen Gleise der Güterumgehungsbahn und der Schnellbahn (Linie S 1). Westlich des ehemaligen Güterbahnhofs liegt der Barmbeker Stichkanal. Südlich der Hellbrookstraße liegt ein Betriebshof der Hamburger Hochbahn AG.

In der Hellbrookstraße sind Fernwärmeanlagen der Vattenfall AG vorhanden. Ein Anschluss der zukünftigen Bebauung an das Fernwärmenetz ist möglich. Im Plangebiet befindet sich die Vattenfall AG-Netzstation 04143 (Gegenüber der Hellbrookstraße 2). Auf den Flächen für Bahnanlagen sowie in der Hellbrookstraße verläuft eine Leitungstrasse (110-kV-Kabel) zu einem vorhandenen, eingezäunten, ca. 160 m nördlich der Hellbrookstraße gelegenen Gebäude auf Flächen für oberirdische Bahnanlagen (auch zukünftig). Diese Leitung ist im Bebauungsplan als Kennzeichnung ("E") übernommen. In der Hellbrookstraße befinden sich Gas-Hochdruck- und Niederdruckleitungen der E.ON Hanse AG (e.on). Die Leitungen sind zur Versorgung und hydraulischen Netzsicherheit unverzichtbar und dürfen nicht überbaut werden. Sämtliche Baumaßnahmen sind mit den Leitungsträgern rechtzeitig abzustimmen.

## **4      Planinhalt und Abwägung**

Städtebauliches Ziel dieses Planverfahrens ist, ein städtisches, intensiv und gemischt genutztes besonderes Quartier zu ermöglichen. Es sollen hochwertige Wohnungen, Arbeitsstätten und Freiräume unter Berücksichtigung ökologischer, sozialer und ökonomischer Aspekte entstehen.

Für die gewünschte spezielle architektonische und städtebauliche Gestaltung sind relativ restriktive Ausweisungen erforderlich. Das moderne Quartier soll für positive Identifikation und Lebensqualität stehen und damit hohen Ansprüchen zukünftiger Nutzer und Bewohner genügen. Die strengen Blöcke und Höfe lassen interessante gestalterische Parallelen zu dem östlich gelegenen Milieuschutzgebiet Barmbek-Nord erkennen.

Für die Umsetzung der beschriebenen städtebaulichen Ziele und Gestaltungsgrundsätze werden die folgenden § 2 Festsetzungen mit Bezug auf alle Baugebiete getroffen:

In § 2 Nummer 13 wird festgesetzt, dass in den Baugebieten, nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll eine moderne, städtebaulich gewünschte kubische Form der Blöcke erreicht werden. Es sollen keine unverhältnismäßigen Gebäudehöhen durch überhöhte Steildächer/Giebel, mit negativer Auswirkung auf eng gesetzten Abstandsflächen entstehen. Die Festsetzung ermöglicht auch die Aufstellung von Solarkollektoren auf den zahlreichen Ost-West-orientierten Gebäuden.

In § 2 Nummer 9 wird festgesetzt, dass in den Baugebieten eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m zulässig ist. Balkone und Erker sind im Bereich von Straßenverkehrsflächen unzulässig. Dadurch soll der städtebaulich gewünschte kantige Charakter aller Baufelder umgesetzt und optisch erlebbar werden. Gleichzeitig soll eine architektonische Gliederung der Außenwände ermöglicht und ein gewisser Gestaltungsspielraum eröffnet werden bzw. da, wo es städtebaulich vertretbar ist, Außenwohnräume zugelassen werden.

In § 2 Nummer 10 wird festgesetzt, dass in den Baugebieten Staffelgeschosse über die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus unzulässig sind. Technische Aufbauten (zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten) sind ausnahmsweise mit einer Höhe bis zu 3 m zulässig. Damit soll eine städtebaulich gewünschte signifikante Architektur unterstützt und Gebäudehöhen verhindert werden, die über die festgesetzte maximale Geschossigkeit hinausgehen und damit zu einer Verschlechterung der Besonnungs- und Belichtungssituation führen würden.

Für die gewünschte städtebauliche Ordnung sind für die einzelnen Flächen unterschiedlicher Nutzung noch weitere Regelungen erforderlich. Sie sind unter den folgenden Ziffern zugeordnet und begründet und werden zum Teil in städtebaulichen Verträgen weiter bestimmt.

#### **4.1 Allgemeines Wohngebiet**

##### Art der baulichen Nutzung

Die nördliche Baufläche (Baufeld „2.7a“) wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzungsart des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben. Die Planung dient der Befriedigung der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum in innerstädtischer Lage. Geplant ist die Errichtung von rund 107 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, die sich in drei Baukörper gliedern.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt und die zulässige Nutzung mit Allgemeinem Wohngebiet allgemein festgesetzt wird, werden ge-

mäß § 12 Abs. 3a BauGB ausschließlich diejenigen Vorhaben im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrags verpflichtet (vgl. § 2 Nummer 1).

In § 2 Nummer 4 wird gemäß § 9 Absatz 2 BauGB festgesetzt, dass die Baugebietsfestsetzung des Allgemeinen Wohngebiets auf den mit „(C)“ und „(D)“ bezeichneten Flächen, die derzeit als Eisenbahnbetriebsanlagen dem Fachplanungsrecht unterliegen, erst mit der Freistellung der Flächen nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. 1993 I S. 2378, 2396, 1994 I S. 2439), zuletzt geändert am 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, 2574), in Kraft tritt. Damit wird die derzeitige Nutzung zu Bahnbetriebszwecken ebenso planerisch gesichert wie die zukünftig beabsichtigte Nutzung.

### Maß der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Entwurf, welcher der Planung des gesamten Entwicklungsbereichs "Ehemaliger Güterbahnhof Hamburg-Barmbek" zugrunde liegt, wurde im Rahmen des städtebaulich/landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs „Wohnen und Arbeiten am Stadtpark“ (April/Mai 2001) erarbeitet. Grundlegende Entwurfsprinzipien sind die Schaffung städtisch geprägter öffentlicher Räume durch einen reduzierten Straßenquerschnitt bei gleichzeitiger Ausbildung hochwertiger, begrünter Blockinnenbereiche.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen bzw. geplanten benachbarten, nördlich angrenzenden Wohnbebauung und beträgt für die im Westen und im Süden gelegenen Baukörper vier Vollgeschosse. Der im Osten gelegene, L-förmige Baukörper weist zur Bahn hin eine maximale Geschossigkeit von fünf Vollgeschossen auf und staffelt sich an seiner nordwestlichen Ecke auf vier Vollgeschosse ab. Die höhere Geschossigkeit in diesem Bereich dient vor allem dem Lärmschutz gegenüber den östlich gelegenen Bahnflächen.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird für das allgemeine Wohngebiet mit 0,5 festgesetzt. Es wird zudem festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden darf (vgl. § 2 Nummer 8). Durch diese Festsetzung wird in Bezug auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücksflächen die Errichtung von Tiefgaragen privilegiert und gefördert. Aufgrund des absehbaren Stellplatzbedarfs ist es städtebaulich erforderlich, dass die Grundflächenzahl für den Bau von Tiefgaragen überschritten werden darf.

Für das allgemeine Wohngebiet wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. einer höchstzulässigen Geschossfläche (GF) verzichtet. Die höchstzulässige Bruttogeschossfläche wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

Für das geplante Vorhaben ergibt sich rechnerisch eine GFZ von 1,7. Damit wird die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung geltende Obergrenze für das bauliche Maß der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet überschritten. Die Überschreitung ist jedoch städtebau-



lich notwendig, um das zugrunde liegende planerische Konzept der städtischen Blockstrukturen in dem Baugebiet umzusetzen. Die hohe bauliche Dichte des neuen Quartiers ist überdies städtebaulich vertretbar: Der Grünzug des Barmbeker Stichkanals begrenzt im Westen das Plangebiet, der Hamburger Stadtpark befindet sich in fußläufiger Entfernung. In den Blockinnenbereichen des Plangebiets werden zudem hochwertige, private Freiflächen geschaffen, da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen vorgesehen ist. Insgesamt wird durch die Planung also gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Auch stehen sonstige öffentliche Belange nicht entgegen.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Bebauung wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die angestrebte städtebauliche Struktur wird durch eine baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen eindeutig geregelt. Die städtebauliche Eigenart der Planung und die damit verbundene Dichte erfordern eine differenzierende Baukörperausweisung, um das räumliche Erscheinungsbild und die Anforderungen, die sich an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben, planungsrechtlich zu sichern. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen in einer Tiefe von 13,5 m festgesetzt.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stellen Baukörperausweisungen im Sinne von § 6 Abs. 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), dar.

In § 2 Nummer 11 wird festgesetzt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Damit soll ausreichend Platz für die Anordnung notwendiger Stellplätze neben engen Baukörperausweisungen ermöglicht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Abstandsflächen nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) zwischen den Baukörpern geringfügig (2 - 3 m) unterschritten. Die Unterschreitung wird als städtebaulich verträglich bewertet (vgl. Absatz "Maß der baulichen Nutzung"). Zu den angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie zu benachbarten Grundstücken werden die Abstandsflächen eingehalten.

### Gestalterische Festsetzungen

In § 2 Nummer 14 wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet die nach außen orientierten Fassaden mit roten bis rotbunten Verblendsteinen, die nach innen orientierten Fassaden mit hellem Putz zu gestalten sind. Mit dieser Festsetzung sollen stadträumlich relevante Gebäudeteile in typischer „Hamburger“ Klinkerbauweise und die privaten, relativ engen Blockinnenbereiche individuell, lebendig und freundlich gestaltet werden.

## 4.2 Baugebiete "Wohnen und Einzelhandel"

### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die beiden an der Hellbrookstraße gelegenen Baugebiete markieren den Eingang zum Quartier am Alten Güterbahnhof und den Übergang zu den angrenzenden Stadtquartieren. Dementsprechend sieht die planerische Konzeption vor, an dieser Stelle Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren. Diese Nutzungen werden in den Erdgeschossen angeordnet.

Das Wohnen bildet auch in den beiden Baugebieten "Wohnen und Einzelhandel" die Hauptnutzung: Planerisches Ziel ist es, auf die steigende Nachfrage nach attraktiven Wohnungen in zentraler, gut erschlossener Lage zu reagieren. Zudem kann durch die Schaffung von Wohnraum dem Leitbild der Hansestadt Hamburg ("Wachsen mit Weitsicht") entsprochen werden, wonach innerhalb Hamburgs ein Bevölkerungswachstum gefördert werden soll, um die soziale Stabilität zu fördern, die Auslastung vorhandener Infrastruktur zu sichern und die Wirtschaftskraft der Stadt Hamburg zu stärken.

Um die planerisch gewünschte Funktionsmischung zu ermöglichen und diese zugleich nachhaltig vor Verdrängung durch andere Nutzungen abzusichern, wird für die beiden Baugebiete nicht auf eines der in den §§ 2 bis 11 BauNVO aufgeführten Baugebiete zurückgegriffen, sondern es werden auf Grundlage von § 12 Absatz 3 BauGB die Baugebiete "Wohnen und Einzelhandel (A)" und "Wohnen und Einzelhandel (B)" mit einem spezifischen Nutzungsspektrum definiert.

#### 4.2.1.1 Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (A)"

Die in dem Baugebiet mit der Bezeichnung "Wohnen und Einzelhandel (A)" zulässigen Nutzungen werden in Form einer abschließenden Positivliste festgesetzt (vgl. § 2 Nr. 2):

*In dem Baugebiet mit der Bezeichnung "Wohnen und Einzelhandel (A)" sind folgende Nutzungen zulässig:*

*Im ersten Vollgeschoss:*

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen*
- Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 300 m<sup>2</sup>*
- Schank- und Speisewirtschaften*
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter*

*Oberhalb des ersten Vollgeschosses:*

- Wohnungen*

*- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO*

*In den Untergeschossen sind Stellplätze sowie Lager-, Abstell- und Technikräume zulässig. Darüber hinaus sind im Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (A)" Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.*

Für das westliche Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (A)" ist der Bau von rund 77 Wohnungen geplant. Ergänzend sind im Erdgeschoss kleinere Läden, Dienstleistungen und Gastronomie geplant. Durch die rechtwinklige Anordnung der Baukörper wird ein großzügiger Stadtplatz entstehen, der sich zum Barmbeker Stichkanal und zur Hellbrookstraße hin öffnet.

Im Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (A)" sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 300 m<sup>2</sup> zulässig. Ausschließlich zulässig sind dort kleinere Geschäfte, die überwiegend der Versorgung des Quartiers am alten Güterbahnhof dienen sollen. Hieraus erklärt sich die Begrenzung auf eine Verkaufsfläche bis zu 300 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.1.2 Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)"

Die in dem Baugebiet mit der Bezeichnung "Wohnen und Einzelhandel (B)" zulässigen Nutzungen werden in Form einer abschließenden Positivliste festgesetzt (vgl. § 2 Nr. 3):

*In dem Baugebiet mit der Bezeichnung "Wohnen und Einzelhandel (B)" sind folgende Nutzungen zulässig:*

*Im ersten Vollgeschoss:*

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen*
- Einzelhandel des periodischen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.800 m<sup>2</sup>*
- Schank- und Speisewirtschaften*
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter*

*Oberhalb des ersten Vollgeschosses:*

- Wohnungen*
- Wohnheime*
- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO*

*In den Untergeschossen sind Stellplätze sowie Lager-, Abstell- und Technikräume zulässig. Darüber hinaus sind im Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)" Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.*

Für das östliche Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)" ist der Bau von rund 124 kleinteiligen Wohneinheiten geplant. Im Erdgeschoss ist eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Die zentral am Eingangsbereich zum Quartier „Alter Güterbahnhof Barmbek“ gelegenen Baugebiete "Wohnen und Einzelhandel (A)" und "Wohnen und Einzelhandel (B)" eignen sich in besonderer Weise für die Ansiedlung von Einrichtungen der Nahversorgung, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen, die nicht nur den Baugebieten des Bebauungsplans Win-

terhude 45, sondern dem gesamten neuen Quartier „Alter Güterbahnhof Barmbek“ dienen können.

Dieses planerische Ziel wurde bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplans Winterhude 11 / Barmbek-Nord 10 deutlich, der an dieser Stelle Kerngebietsnutzungen und Einzelhandel des periodischen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.800 m<sup>2</sup> festsetzte. Die Größe der im Bebauungsplan Winterhude 45 festgesetzten, zulässigen Verkaufsfläche hält sich im Rahmen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Winterhude 11 / Barmbek-Nord 10: In § 2 Nummer 3 wird festgesetzt, dass nur Einzelhandel des periodischen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.800 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Der periodische Bedarf bezieht sich auf die so genannte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Hierzu zählen vor allem Nahrungs- und Genussmittel (NuG) einschließlich Ladenhandwerk, wie Bäckerei und Fleischerei sowie auch Gebrauchsgüter bzw. Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus wie z. B.: Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (WPR), Haushaltspapierwaren, Parfümerie-, Drogerie- und freiverkäufliche Pharmaziewaren, Zeitungen und Zeitschriften (ohne Abonnements), Schnittblumen und Heimtierfutter.

Für das Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)" ist die Ansiedlung eines qualifizierten Vollsortimenters geplant. Es werden daher auch Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die als großflächig im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO einzustufen sind. Es wird eine maximale Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass sich ein Einzelhandelsbetrieb des periodischen Bedarfs in dieser Größenordnung noch nicht negativ auf den Verkehr oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirkt. Die lärmtechnischen Auswirkungen eines solchen Betriebes wurden in einer lärmtechnischen Untersuchung betrachtet (vgl. Kapitel 3.2.1). Demnach sind für die angrenzenden, schutzwürdigen Wohnnutzungen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Beschränkung der maximalen Verkaufsflächen in den Baugebieten ist erforderlich, um die Zentrenstruktur zu schützen, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt. Im Erläuterungsbericht zur Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes von 1997 wird die Fuhlsbüttler Straße als Bezirkszentrum (B1) geführt (vgl. Seite 65 des Erläuterungsberichtes). Die uneingeschränkte Zulassung von Einzelhandel in den Baugebieten würde insbesondere die Entwicklung und den Bestand des Zentrums an der Fuhlsbüttler Straße beeinträchtigen und damit zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen. Bereits jetzt ist der Einzelhandel an der Fuhlsbüttler Straße durch Leerstände und so genannte Billigläden gekennzeichnet. Um die Attraktivität des Bezirkszentrums zu verbessern, wurde das Gebiet an der Fuhlsbüttler Straße als Sanierungsgebiet nach § 136 Baugesetzbuch ausgewiesen. Es wird bezogen auf das konkrete Bebauungsplangebiet davon ausgegangen, dass Einzelhandel, der über eine Größe von 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinausgeht, einen soweit über das Plangebiet hinausgehenden Einzugsbereich hätte, dass die Sanierungsbemühungen der Fuhlsbüttler Straße unterlaufen würden. Die Grenze der Verträglichkeit wird bei 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angenommen. Die Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche auf 1.800

m<sup>2</sup> war auch bereits im Vorgängerbebauungsplan Winterhude 10 / Barmbek-Nord 11 festgesetzt gewesen, hieran soll festgehalten werden.

Da Kellergeschosse im Geschosswohnungsbau in der Regel auch für die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume und zur Unterbringung technischer Anlagen genutzt werden, ist für beide Baugebiete "Wohnen und Einzelhandel" festgesetzt, dass in Untergeschossen neben Stellplätzen auch diese Funktionen bzw. Flächen zulässig sind. Um in den Baugebieten auch die Zulässigkeit erforderlicher Nebenanlagen entsprechend der in § 14 und § 23 Absatz 5 BauNVO für die Baugebiete eingeräumten Möglichkeit zu gewährleisten, wird dies in § 2 Nummern 2 und 3 geregelt.

In § 2 Nummer 4 wird gemäß § 9 Absatz 2 BauGB festgesetzt, dass die Baugebietsfestsetzung "Wohnen und Einzelhandel (B)" auf den mit „(C)“ und „(D)“ bezeichneten Flächen, die derzeit als Eisenbahnbetriebsanlagen dem Fachplanungsrecht unterliegen, erst mit der Freistellung der Flächen nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. 1993 I S. 2378, 2396, 1994 I S. 2439), zuletzt geändert am 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, 2574), in Kraft tritt. Damit wird die derzeitige Nutzung zu Bahnbetriebszwecken ebenso planerisch gesichert wie die zukünftig beabsichtigte Nutzung als Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel".

#### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Dem Bebauungskonzept für die beiden Baugebiete „Wohnen und Einzelhandel“ liegt der städtebauliche Entwurf für den Entwicklungsbereich "Ehemaliger Güterbahnhof Hamburg-Barmbek" zugrunde. Da die beiden an der Hellbrookstraße gelegenen Baugebiete den Eingang zum Quartier am Alten Güterbahnhof und den Übergang zu den angrenzenden Stadtquartieren markieren, ist an dieser Stelle eine höhere Bebauungsdichte vorgesehen.

Im nördlichen Bereich des Baugebiets "Wohnen und Einzelhandel (A)" ermöglichen die Festsetzungen eine Bebauung mit einer maximalen Geschossigkeit von sechs Vollgeschossen. Die östliche Ecke des Baufeldes, an der Einmündung der Planstraße in die Hellbrookstraße, stellt den Eingang in das Quartier dar und soll entsprechend städtebaulich akzentuiert werden. Für die Eckbebauung wird daher eine maximale Geschossigkeit von zwölf Vollgeschossen festgesetzt. In der Abwägungsentscheidung spielte die Auswirkung des Neubaus auf das Stadtbild und speziell die Sichtbeziehung vom Stadtpark (Planetarium) eine besondere Rolle, deren Zusammenspiel und Raumbildung in verschiedenen bildlichen Darstellungen überprüft wurde. Durch den zurückgesetzten Gebäudekanten der beiden Baukörper entstehen zwei hochwertige Platzräume, die eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität an dieser Stelle bedeuten.

Für das Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)" sieht das Bebauungskonzept einen Baukörper in Form einer nahezu geschlossenen Blockrandbebauung vor, die sich nach Südosten hin öffnet. Die Bebauung nimmt die geplanten Gebäudehöhen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung auf. Für den nordwestlichen Teil der geplanten Bebauung beträgt die maximale Geschossigkeit vier Vollgeschosse. Der im Osten gelegene, L-förmige Gebäudeteil weist zur Bahn hin eine maximale Geschossigkeit von fünf Vollgeschossen auf. Die höhere Geschossigkeit in diesem Bereich dient vor allem dem Lärmschutz gegenüber den östlich gelegenen Bahnflächen. Für die Eckbebauung an der Einmündung der Planstraße in die Hellbrookstraße wird eine maximale Geschossigkeit von sechs Vollgeschossen festgesetzt, um die städtebauliche Eingangssituation zu betonen. Im Blockinnenbereich wird durch die Festsetzung eines eingeschossigen Baufeldes die Möglichkeit geschaffen, die angestrebten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen unterzubringen.

Für die Baugebiete "Wohnen und Einzelhandel (A)" und "Wohnen und Einzelhandel (B)" wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich damit an dem für Kerngebiete in zentraler Lage üblichen, nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Höchstmaß. Für das Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (A)" wird zudem festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden darf (vgl. § 2 Nummer 7); für das Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)" darf die Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 8).

Durch diese Festsetzung wird in Bezug auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücksflächen die Errichtung von Tiefgaragen privilegiert und gefördert. Aufgrund des absehbaren Stellplatzbedarfs ist es städtebaulich erforderlich, dass die Grundflächenzahl für den Bau von Tiefgaragen überschritten werden darf. Die Möglichkeit zur Überschreitung lässt keine oder nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens erwarten.

Für die Baugebiete "Wohnen und Einzelhandel (A)" und "Wohnen und Einzelhandel (B)" wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. einer höchstzulässigen Geschossfläche (GF) verzichtet. Die höchstzulässige Bruttogeschossfläche wird im Durchführungsvertrag festgelegt. Für das Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (A)" ergibt sich rechnerisch eine GFZ von ca. 3,3, für das Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)" eine GFZ von ca. 2,1. Damit werden in den Baugebieten bauliche Dichten erreicht, die oberhalb der in § 17 Absatz 1 BauNVO beschriebenen Werte liegen, welche als Orientierungswerte bei städtebaulichen Neuplanungen herangezogen werden können. Die Grund- und Geschossflächen, die mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden, sind planerische Zielsetzung, da sie dem besonderen, in einem Wettbewerb entwickelten städtebaulichen Konzept entsprechen. Sie sind für die zentrale Lage des Plangebiets angemessen und städtebaulich erforderlich,

- da eine große Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen in zentralen Lagen mit guter Infrastruktur besteht; Angebote, die diese Nachfrage befriedigen, können der Abwan-

derung von Familien in das Umland entgegenwirken, und so zum Erhalt von gemischten Bewohnerstrukturen beitragen;

- weil ein innenstadtnahes Wohn- und Mischgebiet mit urbanen Qualitäten entwickelt wird, das ein vielgestaltiges Leben für Bewohner und Besucher ermöglicht und das Quartier belebt (Entwicklung einer städtischen Eigenart),
- um die bauliche Nutzung in einem infrastrukturell gut erschlossenen Gebiet zu konzentrieren und so die vorhandenen, leistungsfähigen Infrastruktureinrichtungen möglichst wirtschaftlich zu nutzen;
- um die städtebauliche Idee von flächensparendem Bauen zu verwirklichen und um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche (flächensparendes Bauen) kann die bauliche Nutzung von Außenbereichen verhindert werden. Damit wird die Vorschrift des § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, planungsrechtlich umgesetzt.

Sie werden zudem durch die bevorzugte Lage des Gebiets kompensiert, insbesondere durch die Freiflächenqualitäten in der Umgebung wie der angrenzende Grünzug am Barmbeker Stichkanal und der nahegelegene Hamburger Stadtpark.

Im Einzelnen erfolgt der Ausgleich durch

- die Schaffung hochwertiger privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen,
- die günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten, die eine Vermeidung zusätzlicher Verkehrs bewirken kann,
- die Aufwertung der Freiräume durch die überwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen,
- die Begrünung von baulichen Anlagen.

Diese ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept wird durch Baukörperfestsetzungen gesichert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Baugebieten in Tiefen zwischen 15,0 m und 20,0 m festgesetzt. Diese relativ großen Bautiefen sind zur Umsetzung des angestrebten besonderen Nutzungskonzeptes erforderlich.

Für die Bebauung wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Die städtebauliche Struktur wird durch die baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen eindeutig geregelt. Die städtebauliche Eigenart der Planung und die damit verbundene Dichte erfordern eine differenzierende Baukörperausweisung, um das räumliche Erscheinungsbild und die damit verbundenen besonderen Anforderungen, die sich aus der besonderen städtebaulichen Situation am Eingang des Quartiers und aus den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben, planungsrechtlich zu sichern.

Durch die baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen ergeben sich geringere als die in § 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370) vorgeschriebenen Abstandsflächen. In § 6 Abs. 8 HBauO, heißt es in Bezug auf die Abstandsflächen: "Zwingende Festsetzungen eines Bebauungsplans, die andere Bemessungen der Abstandsfläche ergeben, haben Vorrang." Bei den getroffenen Festsetzungen handelt es sich um zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 8 HBauO.

In § 2 Nummer 11 wird festgesetzt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Damit soll ausreichend Platz für die Anordnung notwendiger Stellplätze neben engen Baukörperausweisungen ermöglicht werden.

#### Abstandsflächen und § 17 BauNVO

Durch die baukörperähnlichen Festsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen, die gemäß § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) als vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind.

In den Baugebieten "Wohnen und Einzelhandel (A)" und "Wohnen und Einzelhandel (B)" überlagern sich die Abstandsflächen nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) der beiden sich an der Planstraße gegenüberliegenden Baukörper im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche um bis zu 4,8 m. Die Baukörper des Baugebiets "Wohnen und Einzelhandel (A)" lösen ferner Abstandsflächen aus, welche die Mitten der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen überschreiten. Zu dem nördlich gelegenen, benachbarten Baufeld 1.6 kommt es zu einer Überlagerung der Abstandsflächen von rund 2,5 m.

Die Unterschreitungen der Abstandsflächen und die Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Dichte ist städtebaulich vertretbar: Die Grund- und Geschossflächen, die mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden und die Unterschreitung der Abstandsflächen nach HBauO sind planerische Zielsetzung, für die zentrale Lage des Plangebiets angemessen und städtebaulich erforderlich,

- da eine große Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen in zentralen Lagen mit guter Infrastruktur besteht; Angebote, die diese Nachfrage befriedigen, können der Abwanderung von Familien in das Umland entgegenwirken, und so zum Erhalt von gemischten Bewohnerstrukturen beitragen;



- um ein städtebauliches Konzept mit hohem architektonischem Niveau zu verwirklichen, das sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung auch der Umgebung auswirken wird,
- weil ein innenstadtnahes Wohn- und Mischgebiet mit urbanen Qualitäten entwickelt wird, das ein vielgestaltiges Leben für Bewohner und Besucher ermöglicht und das Quartier belebt (Entwicklung einer städtischen Eigenart),
- weil ein Schutz vor Bahnlärm bzw. Straßenverkehrslärm durch eine zusammenhängende Lärmschutzbebauung gewährleistet werden muss;
- um die bauliche Nutzung in einem infrastrukturell gut erschlossenen Gebiet zu konzentrieren und so die vorhandenen, leistungsfähigen Infrastruktureinrichtungen möglichst wirtschaftlich zu nutzen;
- um die städtebauliche Idee von flächensparendem Bauen zu verwirklichen und um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche (flächensparendes Bauen) kann die bauliche Nutzung von Außenbereichen verhindert werden. Damit wird die Vorschrift des § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, planungsrechtlich umgesetzt.

Die möglichen Überschreitungen werden zudem durch die bevorzugte Lage des Gebiets kompensiert, insbesondere durch die Freiflächenqualitäten in der Umgebung wie der angrenzende Grünzug am Barmbeker Stichkanal und der nahegelegene Hamburger Stadtpark.

Im Einzelnen erfolgt der Ausgleich durch

- die Schaffung hochwertiger privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen,
- die günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten, die eine Vermeidung zusätzlicher Verkehrs bewirken kann,
- die Aufwertung der Freiräume durch die überwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen,
- die Begrünung von baulichen Anlagen.

Diese ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

### **4.3 Grünflächen**

Die Böschung an der Ostseite des Barmbeker Stichkanals gehört zum Gewässerflurstück

und wird dem Bestand entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Böschung ausgewiesen. Der vorhandene, durchgängige Baumbestand soll erhalten werden, um den grünteprägtsten Rahmen des Stichkanals zu stärken.

#### **4.4 Straßenverkehrsflächen und Erschließung**

Im Bebauungsplan wird die Hellbrookstraße bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird eine neue zentrale öffentliche Erschließungsstraße als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

##### Haupterschließungsstraße

Für die Erschließung des Quartiers sind neue Straßenverkehrsflächen erforderlich. Die Baugebiete werden über eine 18,5 m breite zweistreifige Straße erschlossen. Besucherparkplätze sind zu beiden Seiten in Längsaufstellung bzw. in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Bäume sollen in Abwechslung mit den Parkplätzen angeordnet werden. Damit wird ein alleeartiger Charakter des Straßenraums erreicht. Radfahrer werden zusammen mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt.

##### Erschließung der Baugebiete westlich der Haupterschließung

Die Baufelder werden in Ost-West-Richtung über 12 m breite Erschließungsstraßen erschlossen, um die Teilbarkeit der Grundstücke zu erleichtern. Die Straßenstiche werden bis an die Promenade geführt, wo sie jeweils in einer Mischfläche enden. Die platzartig zu gestaltenden Mischflächen sind Teil der Uferpromenade und dienen gleichzeitig als Pkw-Kehre. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Verkehr abzuwickeln.

##### Privater Erschließungsweg

Die Erschließungsstraße zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)" soll als privater Erschließungsweg realisiert werden und wird daher im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt. Die genaue Ausgestaltung der Straßenflächen wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.

##### Gehrecht

Ein durchgehender, in Nord-Süd-Richtung verlaufender Fuß- und Radweg von der Straße Alte Wöhr bis zur Hellbrookstraße soll die einzelnen Quartiere des Entwicklungsbereichs "Alter Güterbahnhof" untereinander sowie mit den angrenzenden Grün- und Freiflächen verbinden.

Er soll in ganzer Länge behindertengerecht ausgestaltet und beleuchtet werden. Im Bereich des Bebauungsplans Winterhude 45 verläuft der Weg über private Flächen. Der Weg soll als gemischte Verkehrsfläche im Sinne einer Promenade ausgebildet werden, die der Wohnbebauung als Zugang zu den Häusern (nicht aber als Zufahrt), als wohnungsbezogene Kinder-spiel- und Freizeitfläche und als Feuerwehrezufahrt dient. Zum Schutz der Gehölze auf der Böschung soll von der Böschungsoberkante bis zur Promenade ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden. Deshalb wird in § 2 Nummer 12 festgesetzt, dass das auf der Westseite des Baugebiets "Wohnen und Einzelhandel (A)" festgesetzte Gehrecht die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfasst, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Die Herstellungs- und Unterhaltungspflicht für den betroffenen Abschnitt dieses Weges wird in einem Durchführungsvertrag auf die Grundeigentümer übertragen.

### Stellplätze

Zur Sicherung einer hochwertigen Freiraumgestaltung, und um qualitätsvolle Außenräume zu schaffen, sind in den Baugebieten die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen (vgl. § 2 Nummer 11). Die Festsetzung dient zudem dem Ziel, im Inneren ein Quartier ohne Kfz-Verkehr mit hoher Aufenthaltsqualität und ein besonders kinderfreundliches Wohnumfeld zu schaffen. Aufgrund des absehbaren Stellplatzbedarfs ist es städtebaulich erforderlich, dass die Grundflächenzahl für den Bau von Tiefgaragen überschritten werden darf. Um die Errichtung von Tiefgaragen zu privilegieren und zu fördern, wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung bis zu einem Maß von 0,9 für die Baugebiete "Allgemeines Wohngebiet" und "Wohnen und Einzelhandel (B)" und bis zu einem Maß von 1,0 für das Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (A)" (vgl. § 2 Nummer 8) überschritten werden darf. In § 2 Nummer 18 ist festgesetzt, dass die Gehwege sowie die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Aus diesem Grunde sind trotz der Möglichkeiten zu einer Überschreitung der GRZ keine oder nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten, da trotz großflächiger Versiegelung eine Versickerung möglich bleibt.

Oberirdische Besucherparkplätze nach den Planungshinweisen für Stadtstraßen (PLAST) werden entlang der Hellbrookstraße, der Haupterschließungsstraße und der westlichen Stichstraße angeordnet. Die nach PLAST geforderten 20% Besucherparkplätze können in den genannten öffentlichen Straßenräumen nahezu vollständig berücksichtigt werden. Weitere Besucherparkplätze werden im Bereich des privaten, östlichen Wohnwegs geschaffen.

### Anlieferung

Die Anlieferung der Einzelhandelsnutzungen im Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)" erfolgt über den nördlich des Baufeldes gelegenen, privaten Erschließungsweg. Die Anlieferung der gewerblichen und gastronomischen Nutzungen im Baugebiet "Wohnen und Einzel-

handel (A)" kann überwiegend von der HAUPTerschließungsstraße aus erfolgen. Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sowie die Anlieferungsbereiche werden baulich in die Gebäude integriert, um die Immissionsbelastungen für die angrenzenden Wohnnutzungen so gering wie möglich zu halten.

#### **4.5 Oberirdische Bahnanlagen**

Die Flächen für die Güterumgehungsbahn und die S-Bahnlinie wird dem Bestand entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

#### **4.6 Wasserflächen**

Der Barmbeker Stichkanal wird dem Bestand entsprechend in die Planzeichnung übernommen.

#### **4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Da der Bebauungsplan Winterhude 45 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist das gestalterische Konzept für die Freiflächenplanung sowie für Neupflanzungen dargestellt. Über den Durchführungsvertrag wird diese Planung verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

##### **4.7.1 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende 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).

##### **Erhaltung von Einzelbäumen**

Einzelbäume, die wegen ihrer Größe oder ihres Alters für die städtebauliche Situation maßgebend von Bedeutung sind, das Landschaftsbild der Umgebung prägen oder von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind, werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Dies

betrifft zum einen eine Linde, die an der östlichen Grenze des Baugebiets "Wohnen und Einzelhandel (B)" gelegen ist, sowie einen Ahorn im südwestlichen Teil des Baugebiets "Wohnen und Einzelhandel (A)", am Beginn der öffentlich zugänglichen Promenade. Die zentral im Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (A)" gelegene großkronige Eiche kann nicht erhalten werden. Die Krone ragt bereits jetzt in das zukünftige Baufeld. Die vor dem Baum liegenden Räume und Geschäfte würden durch den Baum in ihrer Belichtung erheblich beeinträchtigt. Der bisher freistehende Baum würde völlig neuen kleinklimatischen Bedingungen unterworfen sein, die Chancen für einen langfristigen Erhalt erscheinen gering. Der Standort des Baumes ist zudem nicht mit einer wirtschaftlichen Planung der für dieses Baugebiet notwendigen Tiefgarage in Einklang zu bringen. Aufgrund der Grundwasserverhältnisse scheidet eine mehrgeschossige Tiefgarage aus. Um die notwendigen Stellplätze nachweisen zu können, ist daher eine nahezu vollflächige Unterbauung des Baugebiets zwingend erforderlich. Die städtebauliche Konzeption sieht für dieses Baufeld vor, einen Stadtplatz mit besonderem gestalterischen Anspruch und einer herausgehobenen Aufenthaltsqualität zu schaffen. Oberirdische Stellplätze scheiden aus diesem Grunde als Alternative aus. Als Kompensation für den Verlust des besonders stadtbildprägenden Baumes wird der Stadtplatz durch Neupflanzungen von klein- bis mittelkronigen Bäumen neu gestaltet. Die Neupflanzungen erfolgen auf der Tiefgaragendecke.

In § 2 Nummer 16 ist festgesetzt, dass für die zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Mit dieser Vorschrift sollen bei natürlichem Abgang dieser Bäume Ersatzpflanzungen und damit der erhaltenswerte Baumbestand in seiner Qualität langfristig sichergestellt werden. Geländeaufhöhungen sind unzulässig, weil sie zu einer Verdichtung des Wurzelraums führen, der in seiner Ausdehnung dem Kronenbereich entspricht, wodurch die Sauerstoffversorgung der Feinwurzel gestört wird und weil sich die Zerstörung der belebten Bodenzone im Kronenbereich negativ auf die Vitalität der Bäume auswirkt. Abgrabungen sind unzulässig, weil sie zu erheblichen Wurzelverlusten, damit zu einer verminderten Nährstoff- und Wasserversorgung und zu einer Schwächung der betroffenen Bäume führen.

#### Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Wegen der besonderen ökologischen und landschaftsbildprägenden Bedeutung des vorhandenen Gehölzstreifens auf der alten Böschung im Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)" an der Hellbrookstraße / Bahnfläche (Linden, Eschen, Kastanien und Robinien) wird dieser mit einem planzeichnerischen Anpflanz- und Erhaltungsgebot, verbunden mit einer entsprechenden Nachpflanzverpflichtung für den Fall abgängiger Gehölze ausgewiesen. In § 2 Nummer 17 ist festgesetzt, dass für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenanpflanzungen standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden sind. Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils 1 m über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> mit mindestens 1 m durchwurzelbarer Bodentiefe anzulegen. Außerhalb der öffentlichen Stra-

ßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Damit soll erreicht werden, dass die mit einer Mindestgröße zu pflanzenden Bäume sich kurzfristig der ursprünglichen Baumqualität angleichen und sich visuell, klimatisch und lufthygienisch positiv auswirken. Es sind einheimische Laubbäume zu verwenden, da einheimische Pflanzenarten in besonderem Maße der einheimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind. Eine offene Vegetationsfläche von 12 m<sup>2</sup> ist anzulegen, weil der Kronenbereich der Bäume, der in etwa dem Wurzelbereich entspricht, mindestens jedoch eine 12 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche, nicht versiegelt werden soll. Durch das Freihalten der Pflanzfläche bleibt der Boden offenporig und leicht durchwurzelbar, wodurch die Standortbedingungen für den Baum verbessert werden. Des Weiteren nimmt der Boden das Niederschlagswasser zur Versorgung des Baumes auf.

#### Neupflanzung / Freiflächenplanung

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Begrünungsmaßnahmen haben städtebaulich-freiraumplanerische Funktionen, indem sie das Baugebiet aufwerten. Bäume und Gehölze haben eine hohe Bedeutung für das Kleinklima und die Lufthygiene, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Verbindungselement in der Biotopvernetzung. Die Anpflanzungen sichern eine ökologisch und optisch wirksame Eingrünung der Neubaufflächen sowie eine Ergänzung der vorhandenen Strukturen.

Aufgrund des besonderen städtebaulichen Konzepts für die Baugebiete werden große Teile der Grundstücksflächen unterbaut. Neupflanzungen müssen daher überwiegend auf Tiefgaragen (Allgemeines Wohngebiet und "Wohnen und Einzelhandel (A)") bzw. auf den eingeschossigen Gebäudeteilen ("Wohnen und Einzelhandel (B)") erfolgen. Hierbei ist auf die Ausbildung einer ausreichenden, durchwurzelbaren Substratauflage zu achten. Soweit Anpflanzungen vorgenommen werden, muss der Substrataufbau mindestens 60 cm betragen. Diese Mindestabdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Bäumen und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen.

Durch das geplante Vorhaben kann das im Landschaftsprogramm für den gesamten Innenstadtbereich ausgewiesene Verbesserungsgebot *Entwicklungsbereich Naturhaushalt* nur bedingt, durch eine vorgesehene teilweise Dachbegrünung der Baukörper, erfüllt werden.

#### 4.7.2 Gewässer- und Bodenschutz

In § 2 Nummer 18 ist festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen die Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Diese Festsetzung dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt insbesondere bei geeigneter Gefälleausbildung zur Teilversickerung der Niederschläge im Gebiet bei. Es ist eine entsprechende Verwendung von Materialien wie z.B. wassergebundene Decke (Grand), Kies, Rasenfugen-Pflaster (z.B. für Zuwegungen und Stellplätze) oder Lochpflaster (z.B. Fahrwege) gefordert, die gleichzeitig eine Erhöhung des Anteils durchwurzelbarer Flächen zulässt. Für die Herstellung dieser Flächen sind Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder

Asphaltierung, nicht zulässig.

#### **4.8 Oberflächenentwässerung**

Der Bebauungsplan überplant ein Teilgebiet des bestehenden Bebauungsplans Winterhude 11 / Barmbek-Nord 10. Im Rahmen des Verfahrens zum genannten Bebauungsplan wurde für das gesamte Areal des ehemaligen Güterbahnhofs eine gemeinsame Oberflächenentwässerung geplant.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Baugebieten wird über Regensiele zusammengefasst und in einem Retentionsraum nordwestlich des Plangebiets aufgefangen. Das Wasser wird dann verzögert in den Barmbeker Stichkanal eingeleitet. Damit sollen sauerstoffarme Zustände in stehenden Gewässern vermieden werden. Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser wird verrohrt dem Retentionsraum zugeleitet, ebenso wie das anfallende Oberflächenwasser auf den Straßenflächen. Die Zuleitung wird in der zentralen Planstraße nach Norden geführt. Der Entwässerungsgraben mündet in den Barmbeker Stichkanal.

Grundlage für die Einleitung sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert am 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163, 1168) und Hamburgische Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501).

#### **4.9 Altlasten / Bodenschutz**

Für das gesamte Plangebiet - mit Ausnahme der Hellbrookstraße sowie des Barmbeker Stichkanals und seiner Böschung - wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erforderlich, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind. Die Kennzeichnung erfolgt großflächig, da die Belastungen lokal stark variieren und somit bei der gegebenen Untersuchungsdichte möglicherweise weitere lokale Belastungsschwerpunkte nicht ausgeschlossen werden können.

Eine Sanierung der Fläche ist notwendige Voraussetzung für die angestrebten Nutzungen. Die Untersuchungen zeigen, dass im Gebiet Sanierungen notwendig werden bzw. dass das Bodenmaterial nur eingeschränkt verwendbar ist. Das Sanierungserfordernis ergibt sich vornehmlich zum Schutz der menschlichen Gesundheit (Wechsel zu sensibleren Folgenutzungen, Gefährdungspfad Boden-Mensch). Das Bodenmaterial ist nur eingeschränkt für den Wiedereinbau geeignet. Örtlich treten größere nutzungsbedingte Verunreinigungen auf, die

einer Deponierung oder Behandlung bedürfen. Allgemein gilt, dass im Rahmen der Baumaßnahmen die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten sind. Dies betrifft insbesondere die gekennzeichneten Bereiche, aber auch das Plangebiet insgesamt. Sollten die verunreinigten oberflächennahen Auffüllungen im Bereich von sensiblen Nutzungen ggf. nicht bereits vorsorgend, z.B. im Rahmen der Baumaßnahmen, vollständig saniert bzw. entsorgt oder anderweitig ordnungsgemäß verwertet worden sein, sind im Vorfeld ergänzend unter Berücksichtigung der tatsächlich planungsrechtlich möglichen Nutzung und der konkret geplanten Nutzung/Bebauung Untersuchungsmaßnahmen und Bewertungen gemäß Bundesbodenschutzverordnung zur Prüfung des Gefährdungsfades Boden-Mensch erforderlich. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Verunreinigungen im Untergrund angetroffen werden, sind die Flächensanierer der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat Flächenrecycling/Vorhaben -U23- zu beteiligen.

## **4.10 Maßnahmen zum Immissionsschutz**

### **4.10.1 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Festsetzungen**

Das Plangebiet liegt in einem durch Lärmimmissionen bereits stark vorbelasteten Siedlungsbereich. Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation im Bereich des Bebauungsplans wurde eine umfassende lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, zu untersuchen, ob und durch welche baulichen Maßnahmen „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ aus schalltechnischer Sicht sichergestellt werden können. Die Ergebnisse der schalltechnischen Prognose sind im Kapitel 3.2.1 dargestellt.

Da mit Ausnahme der Erdgeschosse auch in den Baugebieten "Wohnen und Einzelhandel (A)" und "Wohnen und Einzelhandel (B)" vor allem Wohnnutzungen geplant sind, wurden für das gesamte Plangebiet die im Hamburger „Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ vom Januar 2010 für Allgemeine Wohngebiete genannten Richtwerte von 59 dB(A) und 49 dB(A) zur Beurteilung herangezogen.

Für Schlafräume, hierzu zählen bei Ein-Zimmer-Wohnungen auch Wohn- und Schlafräume sowie Kinder- und Gästezimmer, ist nachzuweisen, dass ein Innenschallpegel von unter 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern nachts eingehalten werden kann. Für diesen Nachweis wurden für jedes Baufeld typische, konflikträchtige Räume untersucht. Grundlage der Prognose waren die von den Architekten zur Verfügung gestellten Entwürfe für jeweils ein Regelgeschoss in den Baugebieten. Aus den vorliegenden Grundrissentwürfen wurden Räume ermittelt, für die exemplarisch die Einhaltung des Innenpegels berechnet wurde.

In Verdichtungsräumen wie Hamburg sind situationsbedingt erhebliche Lärmvorbelastungen vorhanden, welche die Planung von auch der Wohnnutzung dienenden Gebieten erschweren. Die Planung von (auch) zum Wohnen bestimmten Gebieten in Flächen hinein, die von gesundheitsgefährdenden Immissionen betroffen sind, ist jedoch grundsätzlich unzulässig. Die Gefahrengrenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ist in der Rechtsprechung des



Bundesgerichtshofs in Übereinstimmung mit dem Bundesverwaltungsgericht anhand von Gutachten entwickelt worden. Abweichend davon kann es jedoch zulässig sein, durch Festsetzung von Lärmschutzwänden oder Wällen, durch Vorschriften über die Stellung von Baukörpern und deren Nutzung sowie weiteren Schutzmaßnahmen, dafür zu sorgen, dass ein Gebiet der Wohnnutzung zugänglich gemacht wird, an dessen äußerem Rand gesundheitsgefährdende Immissionen eintreffen, die dann jedoch mittels der im Bebauungsplan festgesetzten Vorkehrungen für das Gebiet selbst unschädlich gemacht werden.

Es ist das Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg, bisher ungenutzte Standorte mit besonderen Lagequalitäten am Wasser, an Parkanlagen oder im Einzugsbereich von Haltestellen für den Wohnungsbau zu aktivieren (vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Räumliches Leitbild, Entwurf 2007). Solche potenziellen Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges sind häufig durch Lärmimmissionen von benachbarten Verkehrswegen oder bestehenden Nutzungen vorbelastet. Gerade in diesen Gebieten kann jedoch ein berechtigtes Interesse bestehen, neue Baugebiete auszuweisen, um eine Abwanderung von Bevölkerungsteilen in ländliche Gebiete zu vermeiden.

Im vorliegenden Fall wird das Planungsziel verfolgt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB die Wiedernutzbarmachung einer zentral im Hamburger Stadtgebiet gelegenen, ehemaligen Bahnfläche für Zwecke des Wohnungsbaus zu ermöglichen. Die Fläche weist eine hohe Lagegunst auf und erscheint daher für den Wohnungsbau besonders geeignet. Es besteht zudem ein städtebauliches Interesse daran, die Stadtteile Barmbek und Winterhude um die Flächen des alten Güterbahnhofs zu erweitern und damit die Infrastrukturen (ÖPNV, soziale Einrichtungen, Einzelhandel) dieser Stadtteile besser zu nutzen.

Allein durch die Wahrung von Abständen zu den Lärmquellen wäre es nicht möglich, schädliche Umweltauswirkungen auf die neu zu planenden, schutzwürdigen Nutzungen zu vermeiden. Es ist daher zunächst zu prüfen, ob es durch die städtebauliche Planung möglich ist, lärmabgewandte Seiten zu schaffen, für welche die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können. Lärmschutzwände sind im vorliegenden Fall für die lärmzugewandten Gebäudeseiten nicht möglich, da aus städtebaulicher Sicht zur Bildung des Straßenraums eine Straßenrandbebauung erforderlich ist. Im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm und den gewerblichen Lärm aus Richtung Süden, den Bahnlärm aus Richtung Osten, den Gewerbelärm aus Richtung Süden, trifft das lärmabschirmende städtebauliche Konzept jedoch Vorsorge:

- Für das Allgemeine Wohngebiet wird zur Bahn hin ein fünfgeschossiger Lärmschutzriegel festgesetzt, der vor den Schienenverkehrslärmimmissionen schützt und der im Blockinnenbereich lärmabgewandte Fassaden und geschützte Außenwohnbereiche sicherstellt.

- Für die Gebäude im Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)" wird eine dreiseitig geschlossene Blockrandbebauung festgesetzt, um im Blockinnenbereich lärmabgewandte Fassaden und geschützte Außenwohnbereiche zu sichern.

### **Maßnahmen für den Tagzeitraum**

Die für den Tagzeitraum ermittelten Beurteilungspegel liegen überwiegend deutlich unter 70 dB(A). Daher kann auf die Immissionssituation am Tag neben Maßnahmen wie Grundrissgestaltung, Wintergärten und Loggien auch mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) reagiert werden. Bei überschrittenem Außenpegel am Tag, d.h. im vorliegenden Fall ab 59 dB(A), müssen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Wenn keine verglasten Balkone oder Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen sind, ist der Schutz der Wohnräume durch passive Schallschutzmaßnahmen, das heißt Schallschutzfenster vorzusehen.

Um eine flexible Gestaltung der Gebäude mit Außenwohnbereichen zu ermöglichen, wird Folgendes festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 7):

*„Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) 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) bei teilgeöffneten Fenstern / Bauteilen erreicht wird.“*

### **Maßnahmen für den Nachtzeitraum**

Für Schlafzimmer, Kinderzimmer und sonstige (auch) zum Schlafen genutzte Räume ist die Nachtsituation die kritischere Situation. Zur Erreichung des nächtlichen Schutzziels – maximal 30 dB(A) in Schlafräumen (Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu bewerten) sind folgende Maßnahmen bei teilgeöffnetem Fenster – denkbar:

*Außenpegel von bis zu 50 dB(A):*

Die zu öffnenden Fenster oder Teilfenster können verkleinert und mit Begrenzungen der Öffnungsfläche ausgestattet werden (etwa Kippfenster mit Öffnungsbegrenzern, die den Kippwinkel des Fensters beschränken). In der Regel sind jedoch, je nach Fenstergröße und Grundfläche des zu schützenden Raumes, zusätzliche Maßnahmen, wie absorbierend ausgeführte Fensterlaibungen und -stürze erforderlich.

*Außenpegel von 50 dB(A) bis etwa 55 dB(A):*

In Abhängigkeit von Fenster- und Raumgröße sind kleinere zu öffnende Teilfenster sowie

absorbierend ausgeführte Fensterlaibungen und -stürze vorzusehen. Oftmals sind zusätzlich besondere Fensterkonstruktionen erforderlich. Soweit aus schalltechnischen Prüfzeugnissen oder Herstelleraussagen entsprechende Funktionsnachweise vorliegen, sind hier auch Kastenfenster mit jeweils einem innen liegenden und einem außen liegenden teilgeöffneten Element oder so genannte Ausstellfenster denkbar.

*Außenpegel über 55 dB(A):*

Für Außenpegel über 55 dB(A) reichen selbst Fensterkonstruktionen mit hochabsorbierenden Fensterlaibungen und –stürzen in der Regel nicht mehr aus. Für diese Fassaden wird eine Ausrichtung der zu öffnenden Fenster in einen verglasten Vorbau (Loggia oder Wintergarten) empfohlen.

Die genannten besonderen Schallschutzmaßnahmen werden durch textliche Festsetzung gesichert (vgl. § 2 Nummern 5 und 6):

*„Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag vor Wohngebäuden oder 60 dB(A) in der Nacht vor Schlafräumen erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.“*

*„Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“*

#### **4.10.2 Geplante Schallschutzmaßnahmen für das Bauvorhaben**

Die aus schalltechnischer Sicht für das Bauvorhaben erforderlichen Maßnahmen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

##### **Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (A)" (Baufeld 1.7)**

In der Gebäudeplanung bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan zur Bebauung in dem Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (A)" wurden folgende Schallschutzmaßnahmen bereits berücksichtigt:

Nördlicher Baukörper:

- Die Schlafräume werden zur ruhigeren Nordfassade angeordnet.
- Es werden sowohl Öffnungsbegrenzer als auch hochabsorbierende Laibungen an entsprechend belasteten Schlafräumen notwendig.
- Für den Schallschutz im Tagzeitraum werden für Aufenthaltsräume an der West- und Südfassade des Nordriegels Schallschutzfenster notwendig.

#### Hochhaus:

- Für die Westfassade des Hochhauses sind an den Schlafräumen als Schallschutzmaßnahmen Öffnungsbegrenzer sowie hochabsorbierende Laibungen und Stürze notwendig.
- Für Schlafräume bzw. Kinderzimmer oder sonstige zum Schlafen vorgesehene Räume an der Süd- und Ostfassade (in den oberen Geschossen) sind verglaste Loggien oder Wintergärten erforderlich. Bei den Fenstern der Loggien sowie zwischen der Loggia und dem Schlafräum sind hierbei zusätzlich Öffnungsbegrenzer und hochabsorbierende Laibungen und Stürze notwendig.
- In den Bereichen, in denen an der Fassade nachts Beurteilungspegel von 60 dB(A) oder mehr zu erwarten sind, dürfen die aus schalltechnischen Gründen als geöffnet zu betrachtenden Fenster ausschließlich in einen Wintergarten oder in eine verglaste Loggia ausgerichtet sein.
- Für den Schallschutz im Tagzeitraum werden für Aufenthaltsräume an der West-, Süd- und Ostfassade des Hochhauses Schallschutzfenster notwendig.

#### **Baugebiete "Allgemeines Wohngebiet" (Baufeld 2.7a)**

In der Gebäudeplanung bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan zur Bebauung in dem Baugebiet "Allgemeines Wohngebiet" wurden folgende Schallschutzmaßnahmen bereits berücksichtigt:

- Alle Schlafräume der zur Bahn zugewandten Seite und Fassaden mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von über 54 dB(A) verfügen über verglaste Loggien. Für die meisten verglasten Loggien ergibt sich, abhängig vom Außenpegel, die Notwendigkeit, auch hier hochabsorbierende Fensterlaibungen und –stürze sowie Öffnungsbegrenzer vorzusehen. Dies gilt sowohl für die Außenverglasung als auch die Verglasung zwischen Raum und Loggia.
- Bei den übrigen Fassaden kann das Schutzziel durch besondere Fensterkonstruktionen mit hochabsorbierenden Fensterlaibungen und –stürzen sowie Kippbegrenzung erreicht werden.

#### **Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)" (Baufeld 2.7b)**

In der Gebäudeplanung bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan zur Bebauung in dem Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)" wurden folgende Schallschutzmaßnahmen bereits berücksichtigt:

- Alle Schlafräume, die an Fassaden mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von über 54 dB(A) liegen, verfügen über eine verglaste Loggia.

- Für die an der Fassade zur Hellbrookstraße gelegenen Räume können Innenpegel von 30 dB(A) nachts erreicht werden: Bei einem Außenpegel von 61 dB(A) nachts liegt der Innenpegel der Loggia bei teilgeöffneten Fenstern bei 47 dB(A). Es wurden somit 50 dB(A) als „Außenpegel“ für die weitere Betrachtung genutzt, für den Schlafräum ergibt sich, auch bei teilgeöffnetem Fenster, ein Innenpegel von unter 30 dB(A). Die verglaste Loggia muss, wie auch die Verglasung zwischen Loggia und Innenraum, sowohl über Kippbegrenzungen an den zu öffnenden Fensterflächen als auch über hochabsorbierende Fensterlaibungen und – stürze verfügen.

- Bei den übrigen Fassaden kann das Schutzziel durch besondere Fensterkonstruktionen mit hochabsorbierenden Fensterlaibungen und –stürzen sowie Kippbegrenzung erreicht werden.

### **Weitere Maßnahmen**

Maßnahmen zum Schutz des Baugebiets vor Immissionen durch Veranstaltungen im Stadtpark sowie durch Immissionen durch den Ziel- und Quellverkehr und den Lieferverkehr der gewerblichen Nutzungen in den Baugebieten selbst werden nicht erforderlich, da die entsprechenden Richtwerte eingehalten werden. Die Voruntersuchungen haben zudem gezeigt, dass bei geeigneter Ausführung der Tiefgaragenzufahrten und der Anlieferung des Einzelhandels die dadurch zu erwartenden Beurteilungspegel sowohl tags als auch nachts unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen.

An den Südfassaden der Baugebiete "Wohnen und Einzelhandel (A)" und "Wohnen und Einzelhandel (B)" sind geringfügige (bis zu 2 dB(A)) Überschreitungen der maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm durch Immissionen der südlich gelegenen, gewerblichen Nutzungen zu erwarten. Von den Gewerbelärmimmissionen betroffen sind im Plangebiet hauptsächlich Fassaden, für die bereits aus Gründen des Schutzes vor Verkehrslärm besondere Schallschutzmaßnahmen, wie verglaste Loggien oder Wintergärten erforderlich und geplant sind. Weitergehende Festsetzungen sind aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich, weil die getroffenen Maßnahmen bereits geeignet sind, Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) bei geöffneten Außenbauteilen zu Innenpegeln von höchstens 30 dB(A) abzubauen. Die durch gewerbliche Emittenten erzeugten Beurteilungspegel von nachts nicht mehr als 42 dB(A) werden durch diese Maßnahmen in den Schlafräumen auf deutlich unter 30 dB(A) reduziert. Auch ist zukünftig nicht mit einer Beeinträchtigung bzw. Einschränkung der gewerblichen Nutzungen aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung zu rechnen, da bereits ein hoher baulicher Schutzstandard für die Wohnnutzungen realisiert wird.

### Zusammenfassung

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch bauliche Schallschutzmaßnahmen die lärmtechnischen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden können.

Durch die dargestellten Festsetzungen und die geplanten baulichen Vorkehrungen können für alle betroffenen Aufenthaltsräume im Plangebiet die Anforderungen der DIN 4109 an den Schallschutz im Hochbau erfüllt werden. Ebenso kann für alle Schlafräume die Forderung erfüllt werden, dass nachts Innenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

#### **4.11 Energieversorgung / Klimaschutz**

Im Sinne des Klimaschutzes und der Einsparung von Energie sollen im Plangebiet die Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen und Wohnen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme, Kälte und elektrischem Strom genutzt werden. Gleichzeitig sollen im Sinne der zukünftigen Energiekunden frühzeitig die Weichen in Richtung auf eine sichere und preiswerte Energieversorgung gestellt werden.

Das Anschluss- und Benutzungsgebot nach § 2 Nummer 15 erfolgt aus Gründen des Klimaschutzes durch Einsparung von Primärenergie, um den Zielsetzungen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes zu entsprechen und damit auch eine nachhaltigen städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Für die Beheizung und die Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein vorhandenes oder zu errichtendes Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird (vgl. § 2 Nummer 15 Absatz 1 Satz 1). Es sind erneuerbare Energien einzusetzen, um gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), den Anteil dieser Wärmeversorgungsart zum Schutz des Klimas durch Reduzierung des Primärenergieverbrauchs zu erhöhen. Erneuerbare Energien sind nach § 2 Absatz 1 Satz 4 HmbKliSchG thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen (Holzpellet-, oder Holzhackschnitzelanlagen), usw. Die Festsetzung in § 2 Nummer 15 Absatz 1 Satz 1, wonach überwiegend erneuerbare Energien einzusetzen sind, erlaubt die Deckung der Spitzenlast auch mit nicht erneuerbaren Energieträgern.

Wird die Wärme durch Kraft-Wärme-Kopplung oder durch Abwärmenutzung hergestellt, die nicht mit erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind mindestens 30 v.H. des Jahreswarmwasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken (vgl. § 2 Nummer 15 Absatz 1 Satz 2). Diese Anforderung wird i.d.R. bei Solaranlagen erfüllt, wenn im Geschosswohnungsbau mindestens 1 m<sup>2</sup> Kollektorfläche je Wohneinheit installiert wird.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Absatz 1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizenergiebedarf der Gebäude gemäß der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007, geändert am 29. April 2009 (BGBl. I S. 954), den Wert von 15 kWh / m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigt (vgl. § 2 Nummer 15 Absatz 2). Hiermit wird der Rege-

lung des § 4 Absatz 2 HmbKliSchG entsprochen. Bei Plangebieten, in denen alle neuen Gebäude mit einem deutlich verbesserten baulichen Wärmeschutz errichtet werden, entstehen vergleichbare CO<sup>2</sup>-Emissionen wie mit konventionell errichteten Gebäuden mit einer energetisch vorteilhaften zentralen Wärmeversorgung.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach § 2 Nummer 15 Absatz 1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden (vgl. § 2 Nummer 15 Absatz 3). Diese Regelung entspricht der Forderung des § 12 Absatz 1 HmbKliSchG und soll nicht vorhersehbare Fälle einer unbilligen Härte vermeiden. Da sich die besonderen Umstände im Laufe der Jahre ändern können, und somit die Gründe, die zur Befreiung geführt haben, entfallen können, soll die Befreiung zeitlich befristet werden.

#### **4.12 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die Einschränkungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 5. August 2010 (BGBl. I S. 1126). Die untere Grenze des Bauschutzbereichs ist mit 111 m über NormalNull (üNN) angegeben. Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

### **5 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 45 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten zu tragen.

### **6 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

### **7 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 27.500 m<sup>2</sup> groß. Die als Grünflächen oder Wasserflächen festgesetzten Flurstücke befinden sich bereits im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg. Die

als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flurstücke befinden sich teilweise bereits im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg. Entsprechend der Regelungen des Erschließungsvertrags vom 30. Oktober 2007 in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag vom 27. November 2006 über die Herstellung und Kostentragung der festgesetzten neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg keine weiteren Kosten. Die Herstellung der Promenade, des Stadtplatzes sowie der privaten Verkehrsfläche ist im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan geregelt, diese Kosten werden vom Vorhabenträger getragen. Es werden keine zusätzlichen Flächen benötigt. Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen keine weiteren Kosten.

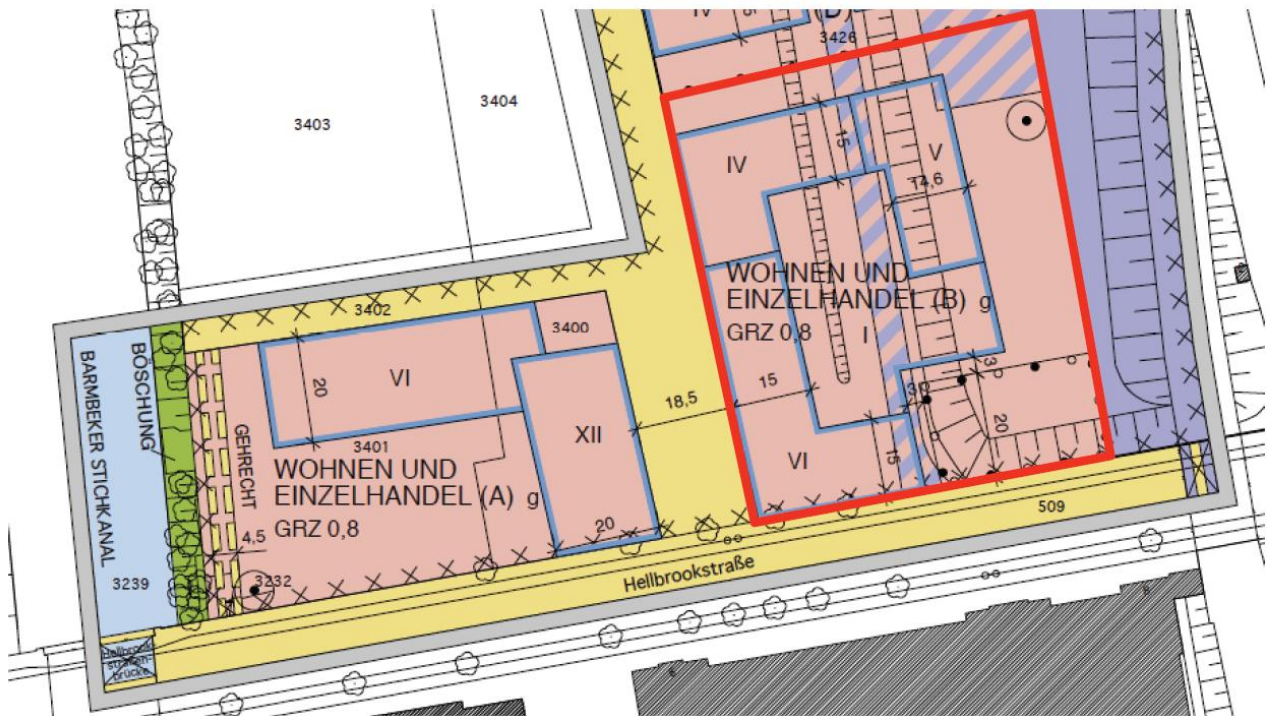


## **ANLAGE 1:**

### **Umweltverträglichkeits-Vorprüfung UV-VP für den Bebauungsplan-Entwurf Winterhude 45**

#### **Einzelhandelsnutzungen im Baugebiet**

#### **"Wohnen und Einzelhandel (B)"**



## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Anlass und Rechtsgrundlagen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs Winterhude 45 ermöglichen im Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)" die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m<sup>2</sup>. Die Geschossfläche für die Einzelhandelsnutzung von ca. 2.575 m<sup>2</sup> liegt oberhalb des Schwellenwertes von 1.200 m<sup>2</sup>, ab dem eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung nach § 3c Anlage 1 Ziffer 18.8 i.V.m. 18.6.2 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), geändert am 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163, 1168) durchzuführen ist.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 369), findet keine Anwendung, da die Ziffern 18.8. bzw. 18.6.2 Anlage 1 zu § 3c UVPG keine UVP-Pflicht nach Maßgabe des Landesrechts beinhalten. Dementsprechend ist gemäß Ziffer 2 der Anlage 1 zum HmbUVPG eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung für entsprechende Vorhaben (Ziffer 2.5.2 der Anlage 1) nur vorgesehen, soweit nicht eine UVP in einem Be-

bauungsplanverfahren entsprechend den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 des UVPG durchgeführt wird.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeits-Vorprüfung soll ermittelt werden, ob ein Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Ist dies der Fall, wäre eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die Prüfkriterien für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sind in Anlage 2 zum UVPG aufgeführt und insgesamt abzuarbeiten. Gegenstand der Prüfung ist die geplante Einzelhandelsnutzung, wobei die übrigen im Plangebiet zulässigen Nutzungen mit betrachtet werden, soweit sich kumulierende Wirkungen ergeben. Dies betrifft hier die Themenbereiche Verkehr und Lärm.

Als Änderungsbebauungsplan, welcher der Wiedernutzung brachgefallener, innerstädtischer Bahnflächen dient, wird der Bebauungsplan Winterhude 45 als *Bebauungsplan der Innenentwicklung* gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Daher ist die Vorprüfung auch deshalb erforderlich, um zu ermitteln, ob das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann. Im Ergebnis der UV-VP, d.h. nach überschlägiger Prüfung anhand der Kriterienliste, ist nach § 3c i.V.m. § 3b UVPG festzuhalten, ob das Vorhaben nach Einschätzung des zuständigen Fachamts für Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Hamburg-Nord erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, oder ob dies zu verneinen ist. Das Ergebnis ist zur Beachtung der Vorschriften in § 214 BauGB (Fehlerfolgen) entsprechend zu dokumentieren.

## **1.2 Fachgrundlagen bzw. externe Beurteilungen, Untersuchungen und Gutachten**

Folgende umweltrelevante Fachgrundlagen und Untersuchungen standen im Rahmen der UV-VP Winterhude 45 zur Verfügung:

- Funktionsplan zum geplanten Vorhaben (nhm Architekten, Stand 08.03.2010)
- Grundrisse des Baufeldes 2.7b (Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)") (nhm Architekten, Stand 08.03.2010)
- Lärmtechnische Untersuchung zu den voraussichtlichen Lärmimmissionen aus dem Betrieb der Tiefgarage und der Anlieferung im Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)" (Lärmkontor GmbH, Stand 18.02.2010)

## 2. ALLGEMEINE UMWELTVERTRÄGLICHKEITS- VORPRÜFUNG (UV-VP)

### TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG

<b>Prüfstelle, Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens:</b>		
Prüfende Stelle:	Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Nord	
Bezeichnung des Vorhabens:	voraussichtlicher großflächiger Einzelhandelsbetrieb	
Planart und Bezeichnung:	Bebauungsplan Winterhude 45	
bestehendes Planrecht:	Winterhude 11 / Barmbek-Nord 10 (wird hier überplant)	
<b>Kumulierende Vorhaben – Prüfung gemäß § 3b Abs. 2 und 3 UVPG:</b>		
Abs. 2: Werden mehrere Vorhaben der selben Art gleichzeitig in engem Zusammenhang mit o.g. Vorhaben verwirklicht und erreichen diese zusammen die maßgeblichen Größen gem. Anlage 1 UVPG?	[ ] ja	[X] nein
Abs. 3: trifft hier nicht zu	-	-

<b>Art des Vorhabens und Ermittlung des Schwellenwertes nach UVPG:</b>		
Art des Vorhabens:	Einzelhandelsvorhaben gemäß Anlage 1 zum UVPG Ziff. 18.6.2 (Geschossfläche über 1.200 m <sup>2</sup> ), das nach 18.8 UVPG in einem sonst. Gebiet geplant ist, in dem ein Bebauungsplan aufgestellt wird.	
Ermittlung des maßgeblichen Schwellenwertes:		
zulässige Geschossfläche im Baugebiet	ca. 12.000 m <sup>2</sup>	
§ 2 Festsetzung maximal zulässige Verkaufsfläche	1.800 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung	ca. 2.575 m <sup>2</sup>	
<b>Ergebnis</b>		
Das Vorhaben unterschreitet den Prüfwert. Es ist keine Vorprüfung und keine UVP erforderlich.	[ ] ja	[X] nein
Das Vorhaben erreicht bzw. überschreitet den Prüfwert. Die Vorprüfung ist durchzuführen.	[X] ja	[ ] nein
Das Vorhaben erreicht bzw. überschreitet den oberen Schwellenwert. Es besteht eine UVP-Pflicht.	[ ] ja	[X] nein

## TEIL 2 – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG

### 1. Merkmale des Vorhabens<sup>1</sup>

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

#### 1.1 Größe des Vorhabens,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Von insgesamt 5.769 m<sup>2</sup> als "Wohnen und Einzelhandel (B)" festgesetzter Bruttogrundfläche sind 2.575 m<sup>2</sup> zur Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nutzbar.</p> <p><b>Die festgesetzte maximale Verkaufsfläche für das Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)" beträgt insgesamt 1.800 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><u>Geschossigkeit</u> In der Höhe gestaffelter Baukörper mit vier bis sechs Geschossen</p> <p><u>Bauhöhe ü NN/über Geländeoberkante (GOK)</u> 22 – 29 m üNN / ca. 15 - 22 m üGOK</p> <p><u>Geschossfläche:</u> BGF oberirdisch voraussichtlich 11.920 m<sup>2</sup> BGF EG voraussichtlich 2.975 m<sup>2</sup></p>	[ ]	[X]	[ ]

#### 1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Überwiegend versiegelte ehemalige Bahnbetriebsflächen des Güterbahnhofs Barmbek.</p> <p>Stattdessen Errichtung mehrerer Baukörper für Wohnnutzungen, in den Erdgeschossen Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel des periodischen Bedarfs. Unterbauung durch eine Tiefgarage. Landschaftliche Neugestaltung der Außenanlagen, Neupflanzung von Bäumen, überwiegender Erhalt des alten Baumbestands (Böschung).</p> <p>Urban gestalteter Innenhofbereich auf dem Dach der Einzelhandelsnutzung mit Terrassenflächen und mit Kinderspielflächen,</p>	[ ]	[ ]	[X]

#### 1.3 Abfallerzeugung,

<sup>1</sup> Originaltext der Anlage 2 UVPG kursiv gesetzt

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Abfälle aus der großflächigen Einzelhandelsnutzung (je nach Erdgeschossnutzung ggf. mit Abfällen aus gewerblicher oder gastronomischer Nutzung und kleinflächigem Einzelhandel kumulierend; Gesamtumfang jedoch im üblichen Rahmen)	[ ]	[ ]	[X]

#### 1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Lärm- und Luftschadstoff-Emissionen durch Ziel- und Quellverkehr der Einzelhandelskunden, mit Ziel- und Quellverkehr anderer gewerbl. Erdgeschossnutzungen und der Wohnnutzung kumulierend; aufgrund guter ÖPNV-Anbindung ist hoher ÖPNV-Anteil zu erwarten; aufgrund der zentralen Lage im Quartier ist ein hoher Anteil an Kunden zu erwarten, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen.	[ ]	[ ]	[X]

#### Überschlägige Abschätzung der Verkehrserzeugung und Lärmimmissionen des geplanten Einzelhandelsprojekts

Durch die geplanten Nutzungen ist im Wesentlichen von folgenden relevanten Schallquellen auszugehen:

- Tiefgarage mit Zu- bzw. Abfahrten im Süden des Baugebiets
- Anlieferungsbereich für die gewerblichen Nutzungen im Norden des Baugebiets

Die Verkehrserzeugung und die zu erwartenden Lärmemissionen wurden in einer lärmtechnischen Untersuchung abgeschätzt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im Kapitel 3.2.1.5 der Begründung beschrieben. Die Berechnungen zeigen, dass an allen Punkten die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden können. Die Spitzenpegel, hervorgerufen durch die Anlieferung und die Tiefgaragenausfahrt, werden an allen Immissionspunkten eingehalten.

Im Ergebnis ist nach überschlägiger Abschätzung nicht davon auszugehen, dass sich durch das Vorhaben erhebliche Belästigungen ergeben können. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

#### 1.5 Unfallrisiko, insbes. mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.

Beschreibung	erheblich	möglicherw.	nicht

		<i>erheblich</i>	<i>erheblich</i>
keines	[ ]	[ ]	[X]

## **2. Standort des Vorhabens**

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

### **2.1 bestehende Nutzung des Gebiets, insbes. als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentl. Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),**

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<u>Gestalt und Vornutzungen:</u> ehemaliger Güterbahnhof Barmbek, ehemalige Bahnbetriebsflächen, tlw. gewerblich zwischengenutzt; Gelände weitgehend versiegelt und vegetationslos, Altlastenverdachtsfläche <u>Restnutzungen:</u> keine, Bahnnutzung in den zu überplanenden Bereichen vollständig aufgegeben, Betriebsanlagen bereits zurückgebaut <u>Umfeldnutzungen:</u> Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen (Zentrum Barmbek), ausgedehnte Grün- und Erholungsfläche des Stadtparks in geringem Abstand <u>Verkehrsnutzung, ÖPNV:</u> angrenzend übergeordnete Verbindungsstraße Saarlandstraße; fußläufig gelegene Schnellbahnhaltestellen Alte Wöhr und Barmbek	[ ]	[ ]	[X]

### **2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets (Qualitätskriterien),**

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<u>Boden:</u> aufgrund der Vornutzung als Bahngelände sind die natürlichen Bodenfunktionen stark eingeschränkt; die Böden sind zum Teil stark belastet, eine Sanierung bzw. ein Austausch wird erforderlich <u>Wasserhaushalt:</u> keine Oberflächengewässer, geringe Filterfunktion des Bodens	[ ]	[ ]	[X]

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<u>Klima/Luft:</u> innerstädtische Klimaausprägung, Bäume und Sträucher in den Randbereichen, Lärm des Verkehrs <u>Biotope:</u> Baumreihe entlang des Barmbeker Stichkanals sowie Baumbestand auf der Böschung Ecke Hellbrookstraße / Bahntrasse (bleiben erhalten) <u>Artenvorkommen:</u> Vorkommen geschützter Tierartengruppen aufgrund des vegetationsarmen Bestandes als sehr unwahrscheinlich zu werten <u>Landschafts-/Stadtbild:</u> heute: Brachfläche des ehemaligen Güterbahnhofs Barmbek, Planung: städtisch geprägtes Wohnquartier <u>Erholungsfunktionen:</u> geplante Promenade entlang des Barmbeker Stichkanals, Stadtpark in unmittelbarer Nähe <u>Landschaftsprogramm:</u> Es besteht gemäß Zielsetzung des Lapro ein Verbesserungsgebot für den Naturhaushalt (Entwicklungsbereich)			

**2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):**

2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des BNatSchG,

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[X]

2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[X]

2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[X]

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 BNatSchG,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[X]

2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[X]

2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[X]

2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[X]

2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[X]



2.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[X]

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbes. Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Die Grundsätze der Raumordnung sind nicht berührt bzw. werden eingehalten.</p> <p>Durch die Beschränkung der maximalen Verkaufsflächen im Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)" auf insgesamt 1.800 m<sup>2</sup> sowie die Begrenzung des Sortiments auf den periodischen Bedarf soll die Zentrenstruktur geschützt werden, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt. Im Erläuterungsbericht zur Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes von 1997 wird die Fuhlsbüttler Straße als Bezirkszentrum (B1) geführt. Eine Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche auf 1.800 m<sup>2</sup> war bereits im Vorgängerbebauungsplan Winterhude 10 / Barmbek-Nord 11 festgesetzt. Hieran soll festgehalten werden.</p> <p>Bei einer uneingeschränkten Zulassung von Einzelhandel in den Baugebieten würde hingegen insbesondere eine Beeinträchtigung der Entwicklung und des Bestandes des Zentrums an der Fuhlsbüttler Straße zu befürchten sein. Es wird bezogen auf das konkrete Bebauungsplangebiet davon ausgegangen, dass Einzelhandel, der über eine Größe von 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinausgeht, einen soweit über das Plangebiet hinausgehenden Einzugsbereich hätte, dass die Sanierungsbemühungen der Fuhlsbüttler Straße unterlaufen würden. Unter Berücksichtigung ist hingegen davon auszugehen, dass sich ein Einzelhan-</p>	[ ]	[ ]	[X]

delsbetrieb des periodischen Bedarfs mit bis zu 1.800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche an diesem Standort noch nicht negativ auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteils auswirken wird.			
--	--	--	--

2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind,

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[ X ]

### **3. Merkmale der möglichen Auswirkungen**

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

#### **3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
- Durch Neugestaltung und Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wird der Aufenthaltscharakter verbessert. - Die Verkehrszunahme hat leichte Auswirkungen auf die Bevölkerung in der unmittelbaren Umgebung (geringfügige Lärmzunahme) - Die Versorgungssituation des weitaus überwiegenden Teils der Bevölkerung in der Umgebung verbessert sich deutlich insbesondere hinsichtlich der Angebotsqualität.	[ ]	[..]	[X]

#### **3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[X]

#### **3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Es sind keine schwerwiegenden Auswirkungen und	[ ]	[ ]	[X]

keine komplexen Auswirkungen zu erwarten.			
---	--	--	--

### **3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,**

<i>Beschreibung</i>	<i>wahr-scheinlich</i>	<i>eher wahr-scheinlich</i>	<i>unwahr-scheinlich</i>
Die beschriebenen möglichen Auswirkungen treten wahrscheinlich ein.	[X]	[ ]	[ ]

### **3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.**

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
Die beschriebenen möglichen Auswirkungen sind von Dauer	[ ]	[X]	[ ]

## **4. *Überschlägige Gesamteinschätzung***

Gegenstand der Umweltverträglichkeits-Vorprüfung für das im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Winterhude 45 gelegene Baugebiet "Wohnen und Einzelhandel (B)" ist eine heute brachliegende, überwiegend vegetationslose Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Hamburg-Barmbek. Das Grundstück weist aufgrund seiner Gestalt und des vorhandenen Altlastenverdachts nur sehr geringe Funktionen für Wasser, Boden, Natur und Landschaft auf.

Das geplante Einzelhandelsvorhaben fügt sich nach Gestalt und Nutzungszweck in den derzeit auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs entstehenden, verdichteten städtischen Siedlungsraum ein. Stadtgestalterisch ist eine deutliche Veränderung vom ungestalteten, brachliegenden ehemaligen Bahngelände hin zu einem urban gestalteten Raum mit öffentlicher Aufenthaltsqualität zu erwarten. Die Nahversorgungssituation des Quartiers "Alter Güterbahnhof" wird infolge der Umsetzung der Planung erheblich verbessert. Zukünftig wird es den Bewohnern des Quartiers möglich sein, sich fußläufig mit Gütern des periodischen Bedarfs zu versorgen.

Dem im Landschaftsprogramm dargestellten Verbesserungsgebot im *Entwicklungsbereich Naturhaushalt* wird durch die Planung entsprochen, indem umfangreiche Grünfestsetzungen getroffen werden. Die das Landschaftsbild prägenden und ökologisch wertvollen alten Baumbestände werden durch Festsetzungen in ihrem Erhalt geschützt.

Die beschriebenen, möglichen Auswirkungen des Vorhabens (geringfügige Verkehrszunahme, geringfügige Zunahme der Lärmbelastung) treten zwar wahrscheinlich auf, bewegen sich jedoch in einem geringen Umfang und stellen keine erheblichen Auswirkungen dar, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen könnten. Insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen wurde nachgewiesen, dass keine erheblichen nachteiligen

Auswirkungen zu erwarten sind. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

## **5. Ergebnis**

Die Umweltverträglichkeits-Vorprüfung UV-VP für den Bebauungsplan-Entwurf Winterhude 45 ergibt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Planung kann deshalb in der vorliegenden Form umgesetzt werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kann zur Anwendung kommen. Ein Umweltbericht wird nicht erforderlich.