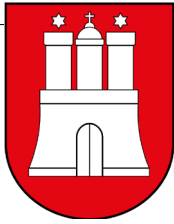


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

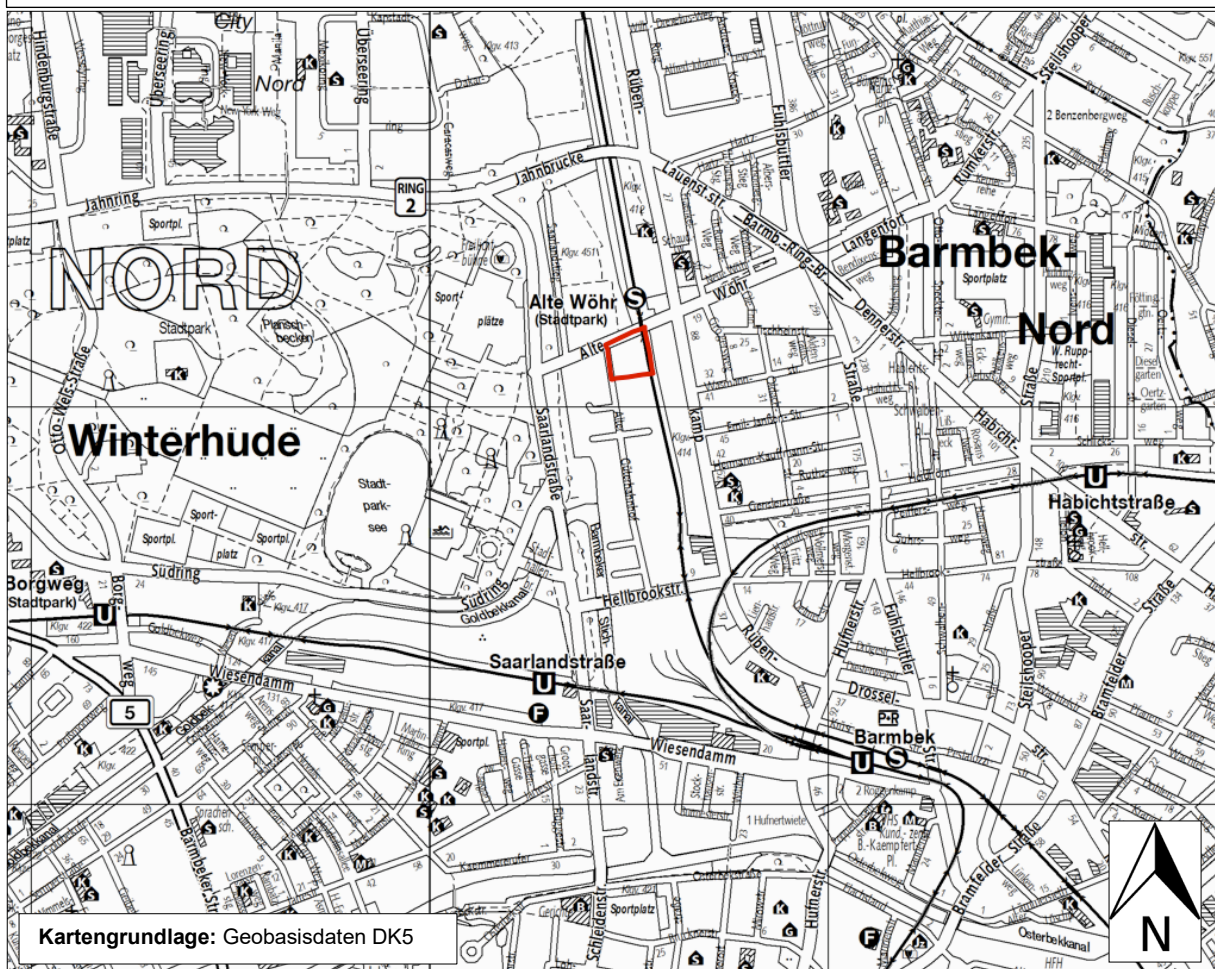
Winterhude 81 / Barmbek-Nord 81 Begründung

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 409/428

Übersichtsplan

ohne Maßstab



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	4
2. Grundlage und Verfahrensablauf	4
3. Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1 Flächennutzungsplan	5
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	5
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2 Denkmalschutz/ Erhaltungsverordnung	6
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen	6
3.2.4 Kampfmittelverdacht	6
3.2.5 Schutzgebiete	6
3.2.6 Wasser/ Hochwasserschutz	6
3.2.7 Baumschutz	6
3.2.8 Artenschutz	7
3.2.9 Bau- und Anlagenschutzbereich Hamburg-Airport	7
3.2.10 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan	7
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	7
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	7
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	8
3.4 Angaben zum Bestand	9
4. Umweltbericht	10
5. Planinhalt und Abwägung	10
5.1 Allgemeines Wohngebiet	10
5.1.1 Beschreibung des Vorhabens	10
5.1.2 Art der baulichen Nutzung	12
5.1.3 Maß der baulichen Nutzung	13
5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
5.2 Verkehrsflächen	17
5.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen	17
5.2.2 Fußwegeverbindung	18
5.2.3 Ruhender Verkehr/ Tiefgarage	18
5.3 Technischer Umweltschutz	19
5.3.1 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm	19
5.3.2 Maßnahmen zum Schutz vor Veranstaltungslärm	22
5.3.3 Maßnahmen zum Schutz vor Belästigungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall	22
5.3.4 Maßnahmen des vorbeugenden Bodenschutzes	24
5.4 Wasser	25
5.4.1 Niederschlagswasser	25
5.4.2 Schmutzwasser	26

5.5	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz	26
5.5.1	Baumschutz.....	26
5.5.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	26
5.5.3	Besonderer Artenschutz.....	28
5.5.4	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	29
5.6	Abwägungsergebnis	32
5.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	32
5.7.1	Oberirdische Bahnanlagen.....	32
5.7.2	Bau- und Anlagenschutzbereich Hamburg-Airport	32
5.8	Kennzeichnungen	33
5.8.1	Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet).....	33
5.8.2	Hochwasserrisikogebiet Sturmflut.....	33
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....	33
7.	Aufhebung bestehender Pläne	33
8.	Flächen- und Kostenangaben.....	33
8.1	Flächenangaben.....	33
8.2	Kostenangaben	33

1. Anlass der Planung

Das Plangebiet umfasst einen Teil des städtebaulichen Entwicklungsprojekts „Stadt-parkquartier“ im Hamburger Stadtteil Winterhude.

Die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Barmbek wurden seit den späten 1990er Jahren kaum noch genutzt. Daher beschloss die Stadt Hamburg die Schaffung von Flächen für „Wohnen und Arbeiten am Stadtpark“. Die unmittelbare Nähe zur größten Parkanlage Hamburgs, dem Stadtpark, und die hervorragende Anbindung an das öffentliche Nahversorgungsnetz begünstigten die Planungen. Im Jahr 2001 wurde ein städtebaulich-landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb für die Fläche zwischen Saarlandstraße, Alte Wöhr, den nebenliegenden Bahntrassen und der Hellbrookstraße durchgeführt. Der Wettbewerbsentwurf von Carsten Lorenzen Architekten und dem Landschaftsarchitekten Peter Becht bildet die Grundlage für die seitdem verfolgten Planungen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung zu schaffen, wurden bereits vor einigen Jahren die Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms geändert und ein Bebauungsplan für das gesamte Areal erstellt. Der Bebauungsplan Winterhude 11/ Barmbek-Nord 10, festgestellt am 20. August 2007, setzt vorwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Der überwiegende Teil des Quartiers ist zwischenzeitlich erbaut worden. Das an der Einmündung der Straße *Alter Güterbahnhof* in die Straße *Alte Wöhr* gelegene Baufeld ist eines der letzten noch unbebauten Baufelder. Es ist derzeit als Kerngebiet festgesetzt, wobei in den zur Straße *Alte Wöhr* und zur Bahntrasse gelegenen Bereichen Wohnen ausgeschlossen ist.

Da sich für eine Kerngebietsnutzung an dieser Stelle seit zehn Jahren keine Interessenten finden ließen, ist es nun Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von dringend benötigtem, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, das brachliegende Grundstück für die Stadtentwicklung zu aktivieren und die vorhandene Baulücke im Quartier städtebaulich zu schließen. Der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ sieht den Bau von etwa 10.000 Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet pro Jahr vor, wobei anteilig 3.000 geförderte Mietwohnungen entstehen sollen. Die Vorhabenträgerin SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg beabsichtigt in diesem Zusammenhang, im Plangebiet zu 100 % geförderten Mietwohnungsbau umzusetzen. Das Bauvorhaben kann damit - bezogen auf den Bezirk Hamburg-Nord - einen großen Beitrag zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum leisten.

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 1/18 vom 24. April 2018 (Amtl. Anz. S. 1059) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 12. Januar 2016 (Amtl. Anz. S. 42) am 28. Januar 2016 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat

nach der Bekanntmachung vom 27. Juli 2018 (Amtl. Anz. S. 1611) in der Zeit vom 6. August bis einschließlich 10. September 2018 stattgefunden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Westlich angrenzend sind Grünfläche und Wohnbaufläche dargestellt. Östlich angrenzend ist eine Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Nordöstlich des Plangebiets ist eine Haltestelle der S-Bahn gekennzeichnet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar. Es sind keine Änderungen bzw. Berichtigungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Verdichteten Stadtraum mit Entwicklungsbereich für den Naturhaushalt“ dar. Im Norden schließt sich Etagenwohnen an. Östlich des Plangebiets ist die oberirdische Gleisanlage und westlich eine Parkanlage gekennzeichnet.

In der Karte Arten- und Biotopschutz ist das Plangebiet dem Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ zugeordnet.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der am 20.08.2007 (HmbGVBl. I S. 277ff) festgestellte Bebauungsplan Winterhude 11/ Barmbek-Nord 10, der Kerngebiet (MK) mit geschlossener Bauweise sowie die Straßenverkehrsflächen der Straßen *Alte Wöhr* und *Alter Güterbahnhof* festsetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind baukörperähnlich festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,8 fest und ermöglicht Gebäudetiefen von bis zu 16,0 m bei mindestens drei bis maximal fünf Geschossen. An der Nordostecke des Plangebiets, an der Straße *Alte Wöhr*, soll mit bis zu acht Geschossen eine städtebauliche Akzentuierung ermöglicht werden. Für die zur Straße *Alte Wöhr* und zur Bahn ausgerichteten überbaubaren Grundstücksflächen sind Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen worden.

Eine Teilfläche des Kerngebiets ist überlagernd als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt, die Kerngebietsausweisung ist aufschiebend bedingt mit Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken wirksam geworden.

Entlang der Straße *Alte Wöhr* sind 6 Neupflanzungen von straßenbegleitenden Bäumen auf privatem Grund festgesetzt, sowie eine Vormerkung für Anlagen der Oberflächenentwässerung eingetragen.

Große Teile des Plangebiets sind aufgrund der Vornutzung als Güterbahnhof als potenzielle Altlastflächen gekennzeichnet worden.

3.2.2 Denkmalschutz/ Erhaltungsverordnung

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Für das Plangebiet besteht keine städtebauliche Erhaltungsverordnung.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Grundsätzlich sind aufgrund der Vornutzung als Güterbahnhof Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen, konkrete Verdachtsfälle liegen jedoch nicht vor.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Bodengutachten erstellt. In den vorhandenen Auffüllungen wurden teils Schadstoffe festgestellt, die durch anthropogene Veränderungen entstanden sind. Die oberflächennahen Bodenschichten sind als unbedenklich zu bezeichnen.

Eine weitere Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche ist daher entbehrlich.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Für das Plangebiet liegt eine Kampfmitteluntersuchung vom Oktober 2017 vor. Demnach besteht im Bereich des Flurstücks 3326 und im Bereich des Flurstücks 3718 ein allgemeiner Bombenblindgängerverdacht durch Trümmerflächen aus dem II. Weltkrieg. Die Verdachtsflächen wurden bereits sondiert und abgeräumt.

3.2.5 Schutzgebiete

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile oder Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1, 10) bzw. nach § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92) gesetzlich geschützten Biotope.

3.2.6 Wasser/ Hochwasserschutz

Teile des Plangebiets liegen laut der Kartierung zur EG-Richtlinie zum Hochwassermanagement (2007/60/EG vom 23.10.2007) innerhalb des „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)“ und wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Von einer Betroffenheit ist jedoch nur bei einem sehr seltenen Extremereignis auszugehen, bei dem die Wirkung der Hochwasserschutzanlagen außer Acht gelassen wird.

3.2.7 Baumschutz

Für vorhandene Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126). Bei Fällungen und Schnittmaßnahmen im Gehölzbestand sind die Regelungen der Baumschutzverordnung einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich.

3.2.8 Artenschutz

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

3.2.9 Bau- und Anlagenschutzbereich Hamburg-Airport

Das gesamte Plangebiet liegt gemäß § 12 Absatz 1, Nr. 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409 S. 1, 31) im Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport. Eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist bei Gebäuden von +11 m ü NHN bis +111 m ü NHN ansteigend erforderlich.

3.2.10 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Vorhabengebiet beschränkt sich auf die Flurstücke 3716, 3717, 3718, 3326 und 3554 der Gemarkung Winterhude, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen. Im Zuge der Realisierung ist geplant, diese Flurstücke zu einem Flurstück zusammenzuführen, was zukünftig eine neue Nummerierung bedingt. Für das vorgesehene Bauvorhaben wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Durchführungsvertrag beinhaltet Regelungen zur Ausführung und Gestaltung des Vorhabens sowie die Übernahme aller Planungskosten durch den Vorhabenträger. Für die geplante Erweiterung der Verkehrsfläche der Straße *Alte Wöhr* auf öffentlichem Grund wird ebenfalls im Durchführungsvertrag die Übernahme der mit der Erschließung verbundenen Kosten geregelt. Außerhalb des Vorhabengebiets liegen die angrenzenden Straßenverkehrs- und Bahnflächen.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 81/ Barmbek-Nord 81 existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Bezirkliches Wohnungsbauprogramm 2017

Im „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zwischen den Bezirken und dem Senat wurde neben der Festlegung von Zielzahlen für die durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbaugenehmigungen gleichzeitig vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten und diese jährlich aktualisieren.

Das Wohnungsbauprogramm 2017 für den Bezirk Hamburg-Nord stellt das Plangebiet als Wohnungsbaupotenzialfläche für 100% öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau dar.

Masterplan Magistralen: Die Straße *Alte Wöhr* liegt zwar außerhalb des Betrachtungsraum der Magistralen 11, Ring 2, jedoch nördlich in unmittelbarer Nähe.

Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel: Um die Verträglichkeit von Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandels für die Hamburger Zentren zu gewährleisten, wurden 2014 die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ beschlossen und 2019 im Zuge der Aktualisierung des Hamburger Zentrenkonzepts fortgeschrieben. In Verbindung mit dem Zentrenkonzept und den in den Nahversorgungskonzepten der Bezirke festgelegten „Zentralen Versorgungsbereichen“, bilden die in den Leitlinien verankerten Ziele und Ansiedlungsregeln eine verlässliche Richtschnur bei der Beurteilung von Vorhaben.

Bei der Planaufstellung ist der stadtweite Programmplan „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) zu beachten.

Hamburg ist eine attraktive, wachsende Stadt, in der viele Menschen leben möchten. Aufgabe des Senats und der Bezirke ist es, dieses Wachstum verantwortungsvoll zu gestalten und eine gute und gerechte Balance für die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an die endliche Ressource „Fläche“ zu finden. Durch die „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ werden durch den Senat und die Bezirke angemessene städtebauliche Lösungen sowie eine verträgliche Dichte und Höhe der Bebauung vorgegeben. Die Leitlinien beziehen sich auf verschiedene Quartierslagen und alle Nutzungsarten. Ziel ist es, die begrenzte Ressource Fläche effizient zu nutzen und eine nachhaltige und zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Die Leitlinien leisten somit auch einen Beitrag zur Umsetzung des Senatsziels von jährlich 10.000 zu erteilenden Baugenehmigungen für Wohnungen, die überwiegend in bestehenden Siedlungsgebieten liegen.

Die Umsetzung des „Vertrags für Hamburgs Stadtgrün“ von 2021 soll für Hamburg mehr Grün und bessere Naturqualität bringen. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Biotop-Verbund werden genauso gesichert wie das Grüne Netz der Stadt. Tiere und Pflanzen profitieren zudem von unterschiedlichen Projekten und Maßnahmen

Gründachstrategie für Hamburg: Die Gründachstrategie bedeutet mehr Lebensqualität in der Stadt. Grüne Dächer erschließen bisher ungenutzte sowie neue Freiräume, erhöhen die Biodiversität in der Stadt, fördern die positive Wirkung des Stadtklimas, bieten Rückhaltung und Verdunstung für 50–90 % der anfallenden Niederschläge und können die Überlastung der Entwässerungssysteme und die Gefahr der Überflutung in Hamburg verringern.

Strategie Grüne Fassade (Senatsdrucksache Drucksache 22/14976): Grüne Fassaden tragen zu einem besseren Stadtklima bei, insbesondere bei hohen Temperaturen, ermöglichen sie zukunftsfähigen Umgang mit Regenwasser, sind ein wirksames Element zur Gebäudeoptimierung und leisten einen positiven Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität, zur Lärmreduktion und zur Steigerung der Biodiversität in der Stadt.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 81/ Barmbek-Nord 81 liegen folgende Untersuchungen zugrunde:

- Schalltechnische Untersuchung vom Juni 2017

- Erschütterungs- und Sekundärluftschallgutachten vom Juli 2015
- Bodengutachten vom August 2014
- Baumbestandskartierung und -bewertung vom Februar 2016
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Potentialanalyse für Vögel und Fledermäuse) vom Februar 2016
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung und Planung der Tiefgarage vom September 2016
- Lageplan Entwässerung vom Oktober 2007

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt seit mehreren Jahren brach und weist keinerlei hochbaulichen Bestand auf. Die Baulichkeiten aus der Vornutzung (Güterbahnhof, Kleingärten) sind im Plangebiet vollständig zurückgebaut.

Die Fläche ist jüngst als Baustelleneinrichtungsfläche im Rahmen der Arbeiten an der Güterumgehungsbahn genutzt worden. Aus diesem Grund ist nur wenig Gehölzbestand vorhanden. Der Boden ist unversiegelt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine Böschung ausgebildet, die sich noch aus der Vornutzung als Bahnanlage ergibt. Im Plangebiet sind insgesamt 38 Bäume mit Stammdurchmessern mind. 12 cm vorhanden. Die meisten der Bäume sind auf der Böschung im nördlichen Teil des Plangebiets gewachsen, es handelt sich vorwiegend um Birken und Ahornbäume. Weiterhin sind zwei kleinere Bereiche des Baugrundstücks durch Wildaufwuchs (vorwiegend Weiden und Birken) gekennzeichnet.

Entlang der Straße *Alte Wöhr* wurden im Rahmen der Erschließungsmaßnahme des Stadtparkquartiers fünf Linden als Straßenbäume neu gepflanzt. Ein Baum wurde zwischenzeitlich gefällt, um die Fläche als Baustellenzufahrt für Brückenarbeiten an der Güterumgehungsbahn zu nutzen. Eine Nachpflanzung erfolgte bisher aus Rücksicht auf das geplante Bauvorhaben nicht, ist jedoch noch erforderlich.

Die Straße *Alter Güterbahnhof* ist vollständig hergestellt, entlang der Straße befinden sich öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung im Wechsel mit Straßenbäumen.

Südlich der Straße *Alte Wöhr* verläuft auf den Flurstücken 3713, 3714, 3715 und 3653 ein verrohrter Graben (DN 500), der von Norden kommt (Unterquerung der Straße *Alte Wöhr* im Bereich des Flurstücks 3715), die Straße *Alter Güterbahnhof* unterquert und letztlich südwestlich des Plangebiets in den Retentionsraum nördlich des Barmbeker Stichkanals einleitet.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und der an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücke befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsleitungen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, und Fernwärmeleitungen zur örtlichen Versorgung.

Das Gelände im Plangebiet steigt von Westen nach Osten um ca. 2-3 m an. Die Straße *Alter Güterbahnhof* fällt im Bereich des Plangebiets zur Straße *Alte Wöhr* um ca. 2 m ab. Die Straße *Alte Wöhr* fällt im Bereich des Plangebiets nach Osten in Richtung Bahnunterführung um ca. 0,5 m ab. Der größte Niveauunterschied ergibt sich im Bestand demnach im Nordosten des Plangebiets zwischen dem Straßenniveau *Alte Wöhr* und der baumbestandenen Böschung, er beträgt hier rund 4,5 m.

4. Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzt. Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 03. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1) zu beachten sind. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Es wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Insgesamt besteht daher keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), zuletzt geändert am 8. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 151 S. 1, 41) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54). Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind jedoch in die Abwägung einzustellen.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Allgemeines Wohngebiet

5.1.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung öffentlich geförderter Geschosswohnungsbaus mit etwa 128 Wohnungen. Von diesen stehen bis zu drei Einheiten für die Kinderbetreuung durch Tagesmütter zur Verfügung. Aus diesem Grund unterliegen sie nicht der Förderung.

Grundlegende Entwurfsprinzipien des Stadtparkquartiers sind die Schaffung städtisch geprägter öffentlicher Räume durch einen reduzierten Straßenquerschnitt bei gleichzeitiger Ausbildung hochwertiger, begrünter Blockinnenbereiche.

Dem Bebauungsplan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde, der sich im Hinblick auf den Städtebau am Masterplan für das Stadtparkquartier orientiert. Die Planung sieht eine überwiegend fünf- bis sechsgeschossige blockrandartige Bebauung vor, die in zwei Baukörper gegliedert ist. In der nordöstlichen Ecke des Plangebiets an der Straße *Alte Wöhr* ist ein städtebaulicher Hochpunkt mit acht Geschossen vorgesehen, um den nördlichen Abschluss bzw. Auftakt des Stadtparkquartiers zu betonen.

Aufgrund der Topographie im Plangebiet können über die Straße *Alte Wöhr* geschosshohe, nutzbare Räume über Erdgleiche erschlossen werden, die für Einzelhandelsnutzungen und Abstellräume für die Bewohner genutzt werden sollen. Von der Straße *Alte Wöhr* aus ergibt sich durch dieses zusätzliche Sockelgeschoss damit der Eindruck einer sechs- bzw. neungeschossigen Bebauung. Es ist eine Gewerbenutzung mit einer Geschossfläche von rund 70 m² an der Straße *Alte Wöhr* und ein Büro für einen Hauswart an der Straße *Alter Güterbahnhof* geplant.

Der Baublock öffnet sich im Norden zur Straße *Alte Wöhr* sowie im Südwesten zur Straße *Alter Güterbahnhof* in Form zweier größerer Fugen zwischen den Gebäuden.

Die südwestliche 6,7 m breite Öffnung dient der fußläufigen Erschließung des Innenhofs von der Straße *Alter Güterbahnhof* aus. Ein weiterer Zugang zum Innenhof wird in Form eines ebenerdigen, ca. 3,2 m breiten, überbauten Durchgangs im Erdgeschoss des südlichsten Gebäuderiegels ausgebildet. Aufgrund des bestehenden Höhenunterschieds gibt es keinen direkten Zugang vom Innenhof zur Straße *Alte Wöhr*. Der Innenhof wird hier an die Geländekante herangeführt und mit einem Geländer abgegrenzt.

Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt vom öffentlichen Straßenraum der Straßen *Alte Wöhr* und *Alter Güterbahnhof* aus und über einen bestehenden privaten Erschließungsstich im Süden des Plangebiets sowie eine neu anzulegende fußläufige Erschließung im Osten des Plangebiets. Lediglich der an der Straße *Alter Güterbahnhof* gelegene Gebäudeteil wird aufgrund des ansteigenden Höhenverlaufs der Straße *Alter Güterbahnhof* nicht von der Straße aus, sondern vom Innenhof aus erschlossen.

Aus Gründen des Schallschutzes ist es erforderlich, dass Schlafräume soweit möglich zum Innenhof orientiert werden. Die geplanten Wohnungsgrundrisse sehen vor, dass die Wohnungen durchgesteckt organisiert werden. Hieraus ergeben sich verhältnismäßig geringe Gebäudetiefen von 10 - 13 m. Zum Innenhof werden Balkone ausgebildet, während zu den Straßen und zur Bahntrasse Loggien und Dachterrassen geplant sind.

Die Feuerweherschließung ist vom öffentlichen Straßenraum der Straßen *Alte Wöhr* und *Alter Güterbahnhof* sowie von dem bestehenden privaten Erschließungsstich im Süden und dem neu anzulegenden privaten Erschließungsweg im Osten des Plangebiets aus vorgesehen.

Die privaten PKW-Stellplätze für die Bewohner werden vollständig in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Straße *Alte Wöhr* aus erschlossen wird.

Die überwiegend geschlossene Bebauungsstruktur bildet einen ruhigen Innenhof mit Erholungs- und Spielflächen aus. Dieser ist über eine Treppenanlage von der Straße *Alter Güterbahnhof* sowie ebenerdig über einen Durchgang im Süden erreichbar. Der Innenhof wird vollständig von motorisiertem Verkehr und auch von Feuerwehrflächen freigehalten, was eine qualitativ hochwertige Begrünung mit Stauden und Gehölzen

ermöglicht. Außerdem werden ca. 1.330 m² Kinderspielflächen hergestellt. Den Erdgeschosswohnungen ist jeweils ein privater Außenbereich mit Terrassen vorgelagert.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden, bereits erbauten Baublöcke sind von Osten überwiegend über einen privaten fußläufigen Weg erschlossen. Um eine durchgängige Verbindung zwischen dem Stadtparkquartier und der nordöstlich des Plangebiets gelegenen S-Bahn-Haltestelle „Alte Wöhr“ zu ermöglichen, ist geplant, den zur Erschließung der Wohngebäude erforderlichen privaten Fußweg über eine Treppenanlage an die Straße *Alte Wöhr* anzubinden.

Das Wohnungsbauvorhaben löst einen Betreuungsbedarf von 25 Kitaplätzen aus. Es ist vorgesehen, bis zu drei Wohnungen an Tagesmütter zur Verfügung zu stellen, um dort eine Betreuung umsetzen zu können. Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfs und der Freianlagenplanung werden im Bebauungsplan festgesetzt und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt, weitergehende Details, wie z.B. die Fassadengestaltung, werden im Vorhaben- und Erschließungsplan über Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

5.1.2 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohngebiets für Geschosswohnungsbau. Das Plangebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung führt damit die vorherrschende Nutzungsart des Stadtparkquartiers fort.

Die Vorhabenträgerin wird sich im Durchführungsvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg verpflichten, im Plangebiet sämtliche Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen nach den geltenden Förderbestimmungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) zu errichten. Damit wird in der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein bedeutender Beitrag zur Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum im Bezirk Hamburg-Nord und im Stadtteil Winterhude sichergestellt.

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind im Plangebiet unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen. Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung für das Plangebiet zum einen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt.

Vgl. § 2 Nummer 1: „Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

In allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden regelhaft auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. auch Einrichtungen zur Kinderbetreuung) allgemein zulässig, sodass auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben und im Gebiet wohnungsnahe Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden können. Hierfür ist eine Einheit mit ca. 70 m² Geschossfläche im Gebäude an der Straßenecke *Alte Wöhr/ Alter Güterbahnhof* vorgesehen.

Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, d.h. „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, werden nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Vgl. § 2 Nummer 2: "Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen."

Der Ausschluss dieser Nutzungen wird festgesetzt, um Konflikte mit der geplanten und angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Grundfläche

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird geringfügig überschritten.

Die Unterbauung von Teilen des Baugebiets durch Tiefgaragen und Kellerräume führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens. Insgesamt beläuft sich die Versiegelung durch bauliche Anlagen oberhalb oder unterhalb der Geländeoberfläche zusammen auf ein Maß von ca. 85 Prozent des Baugrundstücks. Das Maß der Gesamtversiegelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO liegt damit etwas oberhalb der über § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bei einer für allgemeine Wohngebiete theoretisch möglichen Unterbauung von 0,8. Die geringfügig höhere Versiegelung ist erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Vorhaben- und Erschließungsplanung umsetzen und eine durchgängige Tiefgarage gestalten zu können.

Es wird daher festgesetzt, dass für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO, d.h. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden darf.

Vgl. § 2 Nummer 3: „Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“

Festgelegte Geländeoberfläche und Geschossigkeiten

Das vorgesehene neue Geländeniveau des Innenhofs bildet die maßgebliche Bezugshöhe für die Gebäude im Plangebiet. Daher wird für das allgemeine Wohngebiet gemäß § 9 Absatz 3 BauGB das vorgesehene neue Geländeniveau des Innenhofs von 10,45 m über Normalhöhennull (ü NHN) (einschließlich Erdüberdeckung) als neue festgelegte Geländeoberfläche in der Planzeichnung und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

Für den städtebaulichen Hochpunkt im Nordosten werden acht Geschosse, für den Riegel entlang der Bahntrasse sechs Geschosse und für die übrigen Gebäudeteile im

Süden und Westen fünf Geschosse festgesetzt. Ein kleiner Teilbereich im südlichen Innenhof wird mit einem Geschoss festgesetzt.

Das Sockelgeschoss an der Straße *Alte Wöhr* gilt als Kellergeschoss, da es unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche liegt. Jedoch ergeben sich aufgrund des Geländeversprungs zwischen dem Wohngebiet und der Straße *Alte Wöhr* geschosshohe Räume, die einseitig natürlich belichtet sind und sich nicht zuletzt aufgrund ihrer Lage und fußläufigen Erreichbarkeit (Nähe zur S-Bahn-Haltestelle „Alte Wöhr“) gut für gewerbliche Nutzungen (Handel, Dienstleistung) eignen.

In der Ansicht von der Straße *Alte Wöhr* ergibt sich damit der Eindruck einer sechs- bzw. neungeschossigen Bebauung.

Es wird eine zwingende Geschossigkeit festgesetzt, um zum einen die gewünschte städtebauliche Silhouette zu erzielen und zum anderen eine lärmschützende Bebauung in wirksamer Höhe zu erreichen.

Technische Aufbauten sowie Ausstiegsbauwerke und Aufzugsüberfahrten sollen bis zu einer Höhe von 1,5 m auch oberhalb des obersten Geschosses - ab Oberkante Attika - zulässig sein. Die Festsetzung dient der Sicherung der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung.

Vgl. § 2 Nummer 4: „Technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) und Aufzugsüberfahrten sind bis zu einer Höhe von 1,5 m allgemein zulässig.“

Die Gebäudehöhen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

Es verläuft eine Richtfunktrasse diagonal über das Plangebiet, die frei zu halten ist. Um Konflikte mit dem Richtfunkbetrieb auszuschließen, darf die Bauhöhe 36 m über Gelände nicht überschreiten. Die Planung für das achtgeschossige Gebäude sieht eine Gebäudehöhe von 24,33 m über Gelände vor, somit sind Konflikte mit dem Richtfunkbetrieb ausgeschlossen.

Geschossfläche

Die Geschossfläche wurde aus dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept ermittelt und beträgt in der Summe etwa 13.300 m². Die städtebauliche Geschossfläche beinhaltet gemäß § 20 Absatz 4 BauNVO in Zusammenhang mit § 2 Nr. 5 der Verordnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch die Flächen von Loggien, Balkonen und Vordächern. Rechnerisch wird damit eine GFZ von 2,36 erreicht.

Durch die Festsetzung des Höhenniveaus des Innenhofs als neue Geländeoberfläche und damit städtebauliche Bezugshöhe liegt das Untergeschoss mit der Tiefgarage vollständig unterhalb der Geländeoberfläche und ist bei der Berechnung der Geschossfläche und der Anzahl der Vollgeschosse nicht mitzurechnen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden weder Geschossfläche noch Geschossflächenzahl festgesetzt, da mit den baukörperbezogenen Baugrenzen, der GRZ und den zwingenden Geschossigkeiten das Maß der baulichen Nutzung schon hinreichend bestimmt wird. Im Durchführungsvertrag wird die geplante Geschossfläche vertraglich festgehalten.

Die Obergrenze des § 17 BauNVO von 1,2 wird damit in Bezug auf die theoretisch ermittelte GFZ deutlich überschritten. Die GRZ wird geringfügig überschritten (s.o.).

Diese höhere Dichte ist aus städtebaulichen Gründen jedoch erforderlich, um das zugrunde liegende planerische Konzept für das Stadtparkquartier umzusetzen. Die Ausbildung einer weitgehend geschlossenen, fünf- bis achtgeschossigen Bebauung parallel und senkrecht zur Bahnlinie ist auch aus Gründen des Schallschutzes im Zusammenhang mit der Güterumgehungsbahn geboten. Zudem soll sich das Plangebiet in den Kontext und das Gefüge der vorhandenen Bebauung des Stadtparkquartiers mit einer angemessenen Dichte einbinden.

Die Überschreitung des Dichtewerts nach § 17 BauNVO ist städtebaulich vertretbar. Die Grund- und Geschossflächen, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht werden, entsprechen der Maßgabe des städtebaulichen Entwurfs und sind der zentralen stadträumlichen Lage des Plangebiets angemessen. Zudem sind sie aus städtebaulichen Gründen erforderlich,

- um ein planerisches Konzept mit hohem architektonischem Niveau zu verwirklichen, das sich auch positiv auf die städtebauliche Entwicklung der Umgebung auswirken wird,
- weil ein Schutz vor Verkehrslärm aus östlicher Richtung durch eine hohe, weitgehend zusammenhängende Lärmschutzbebauung gewährleistet werden muss,
- da die Bebauung als nördlicher Auftakt des qualitativ hochwertigem Wohnstandorts „Stadtparkquartier“ städtebaulich angemessen reagieren muss,
- um die hohe Lagegunst des Standorts in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt „Alte Wöhr“ für eine verdichtete Bebauung zu nutzen,
- um die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen möglichst wirtschaftlich zu nutzen,
- um die städtebauliche Leitlinie des flächensparenden Bauens zu verwirklichen und um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche 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.

Trotz der hohen städtebaulichen Dichte werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch folgende mindernde und ausgleichende Maßnahmen gewahrt:

- die Schaffung hochwertiger privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen,
- die Gestaltung von hochwertigen, geschützten Außenwohnbereichen für die Bewohner, da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage vorgesehen ist,
- die intensive Begrünung der Tiefgarage und eine extensive Begrünung eines Teils der Gebäudedachflächen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden dadurch vermieden, dass

- eine umfangreiche Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen erfolgt,
- eine umfangreiche extensive Begrünung der Gebäude-Dachflächen erfolgt.

Mit der größten öffentlichen Parkanlage Hamburgs, dem Stadtpark, in unmittelbarer Nähe westlich angrenzend und einem großen öffentlichen Spielplatz westlich der Straße

Alter Güterbahnhof sind qualitätsvolle Freiräume und Naherholungsmöglichkeiten für die Bewohner des Plangebiets fußläufig erreichbar.

In Kombination der Festsetzungen der zulässigen Grundfläche, der Geschossigkeit und der überbaubaren Grundstücksflächen wird sichergestellt, dass eine dem Standort angemessene städtebauliche Dichte ermöglicht wird.

5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist die Sicherung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bebauungsstruktur.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen festgesetzt, um die Qualitäten des städtebaulichen Entwurfs zu sichern. Lediglich die vorgesehenen, kleinteiligen Rückstaffelungen der obersten Vollgeschosse werden nicht gesondert über Baugrenzen nachvollzogen.

Um die städtebaulich gewünschte Ausprägung einer durch zwei Fugen nach außen geöffneten Blockrandbebauung sicherzustellen, ist es erforderlich, dass die nach § 6 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455) vorgeschriebenen Abstandsflächen - durch die Überlagerung von einander gegenüberliegenden Giebelwänden - unterschritten werden. Die Überlagerung beträgt im Südwesten ca. 5,70 m und im Nordosten ca. 8,00 m. Um das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsbeitrag zum Stadtparkquartier planungsrechtlich umzusetzen, sind innerhalb des Plangebiets Baukörperausweisungen mit zwingender Geschosszahl festgesetzt. Durch die baukörperähnlichen Festsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen, die gemäß § 6 Absatz 8 der HBauO als vorrangige zwingende Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig sind.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden jedoch nicht beeinträchtigt, da jeweils an einer der gegenüberliegenden Giebelwände eine geschlossene Fassade ausgebildet wird. Der Brandschutz kann dadurch ebenfalls sichergestellt werden.

Bauweise

Für das Plangebiet wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Planung sieht vor, dass jeder Wohnung ein privater Außenwohnbereich zugeordnet wird. Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2 m überschreiten. Weiterhin wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig ist.

Zum Wetterschutz der Eingangsbereiche der Gebäude können Vordächer erforderlich werden. Daher wird festgesetzt, dass die Baugrenzen für Vordächer um bis zu 2 m Tiefe überschritten werden dürfen.

Vgl. § 2 Nummer 5: „Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vordächer bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig. Die Überschreitungen sind bis zu der Hälfte der Länge einer Fassadenseite zulässig. Balkone im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind unzulässig und

Vordächer nur bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen kann für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zugelassen werden.“

Mit der Festsetzung soll eine architektonische Gliederung der Außenwände ermöglicht und ein gewisser Gestaltungsspielraum für Außenwohnräume, Balkone und Terrassen eröffnet werden. In Anlehnung an die städtebauliche Struktur des Stadtparkquartiers werden Balkone im Bereich der öffentlichen Straßenfläche ausgeschlossen.

Um die privaten Freiflächen des Plangebiets nicht wesentlich durch Stellplätze und Garagen zu beeinträchtigen, zur Sicherung der Wohnruhe im Plangebiet und zur Ermöglichung eines qualitativ ausreichend großen Begrünungsanteils auf dem Grundstück, wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet nur in einer Tiefgarage zulässig sind. Für eine ausreichend große Tiefgarage und Abstellflächen ist es erforderlich, das Untergeschoss auch außerhalb der für die Gebäude festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

Die Tiefgarage wird zusammen mit Abstellräumen für Mieter und Fahrradabstellräume unter dem gesamten Innenhof errichtet.

Vgl. § 2 Nummer 6: „Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“

5.2 Verkehrsflächen

5.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Straßen *Alte Wöhr* und *Alter Güterbahnhof* an das Verkehrsnetz angeschlossen.

Um einen Ausbau der Nebenflächen an der Straße *Alte Wöhr* zu ermöglichen, wird die vorhandene Straßenverkehrsfläche um 5,3-7,5 m nach Süden erweitert. Die Straße *Alte Wöhr* wird derzeit baulich neu gestaltet. Damit geht auch eine Veränderung der Nebenflächen im Bereich des Plangebiets einher. Es ist vorgesehen, den Radverkehr zukünftig beidseitig auf einem 1,5 m breiten Schutzstreifen neben der 6 m breiten Fahrbahn zu führen. Neben einem 0,5 m breiten Sicherheitsstreifen ist die Anordnung von Längsparkständen (2,1 m Tiefe) geplant. Die neue Gehwegbreite ist laut Planungsunterlage mit 2,6 m angegeben. Für die Zu- und Abfahrt der geplanten Tiefgarage werden einige der vorgesehenen neuen Längsparkstände entfallen.

Durch die Erweiterung der Verkehrsfläche ergibt sich die Möglichkeit, die Gehwegflächen (einschl. Baumreihe) vor der geplanten gewerblichen Nutzung zu erweitern und großzügig zu gestalten. Unterirdisch wird sich im Bereich der Gehwegfläche zukünftig auch das vorhandene, verrohrte Gewässer befinden.

Die Verkehrsflächen im Bereich *Alter Güterbahnhof* wurden vor wenigen Jahren im Zuge der Gesamterschließungsmaßnahme Stadtparkquartier ausgebaut. Da keine baulichen Veränderungen oder zusätzlichen Überfahrten geplant sind und die Flächen ausreichend dimensioniert sind, werden sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lediglich bestandsgemäß festgesetzt.

Die Anlieferung der kleinen Gewerbeeinheit erfolgt über die Tiefgarage.

5.2.2 Fußwegeverbindung

Der bestehende, östliche Fußweg entlang der Bahntrasse soll von Süden über das Plangebiet bis zur Straße *Alte Wöhr* fortgeführt werden. Damit soll eine durchgängige Verbindung zwischen dem Stadtparkquartier und der nordöstlich des Plangebiets gelegenen S-Bahn-Haltestelle „Alte Wöhr“ ermöglicht werden. Diese private, fußläufige Erschließung wird, wie bei den bereits erbauten Baublöcken, im Durchführungsvertrag gesichert. Die Überwindung des Höhenniveaus zwischen Erdgeschosebene (+10,45 m ü NHN) und der Straßenebene (+5,92 m ü NHN) soll über eine Treppenanlage gelöst werden. Die Herstellung einer barrierefreien Rampe ist aufgrund der beengten Verhältnisse und des großen Höhenunterschieds von ca. 4,60 m nicht möglich. Eine barrierefreie Erschließung erfolgt über die Straße *Alter Güterbahnhof*.

5.2.3 Ruhender Verkehr/ Tiefgarage

Zur Sicherung eines ruhigen, kinderfreundlichen und seniorengerechten Wohnumfelds mit hoher Aufenthaltsqualität wird festgesetzt, dass Stellplätze nur in einer Tiefgarage angeordnet werden dürfen (vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung).

Eine Zu- und Abfahrt von der Straße *Alte Wöhr* schließt die Tiefgarage mit rund 50 Plätzen an das Straßennetz an. Die Stellplätze stehen anteilig dem Wohnungsbau und der Gewerbeinheit zur Verfügung.

Aufgrund der Topographie des Plangebiets ist eine ebenerdige Einfahrt in die Garage von der Straße *Alte Wöhr* aus möglich. Unter anderem aus diesem Grund wurden alternative Erschließungsvarianten von der Straße *Alter Güterbahnhof* oder der privaten Erschließung im Süden des Plangebiets aus verworfen. Durch den Entfall eines Rampenbauwerks kann eine größtmögliche Anzahl Stellplätze erzielt werden und die Zu- und -abfahrt lässt sich in die Gebäudefassade an der Straße *Alte Wöhr* gestalterisch integrieren. Durch die Zu- und Abfahrt kann einer der Straßenbäume (Linde) nicht gehalten werden. Der Ersatz erfolgt an der Straße *Alte Wöhr* und wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme hat ein Neuverkehrsaufkommen für das Plangebiet von maximal 320 Kfz-Fahrzeugen pro Werktag (Summe Quell- und Zielverkehr) ermittelt. In den maßgebenden Spitzenstunden sind Verkehrsstärken von nicht mehr als rund 25 Pkw/h im Quellverkehr und 5 Pkw/h im Zielverkehr morgens bzw. von ca. 15 Pkw/h im Quellverkehr und 25 Pkw/h im Zielverkehr nachmittags zu erwarten. Mit einer ebenerdigen, zweistreifigen Zu- und Ausfahrt können Behinderungen des Verkehrsflusses auf der Straße *Alte Wöhr* vermieden werden.

Im Bereich des Plangebiets sind straßenbegleitend zur Straße *Alter Güterbahnhof* 20 öffentliche Besucherparkplätze als Senkrechtparkstände und straßenparallel zur Straße *Alte Wöhr* 14 öffentliche Besucherparkplätze vorhanden. Selbst sofern durch die laufende Umgestaltung der Straßennebenflächen *Alte Wöhr* und der Ausbildung der Tiefgaragenzu- und -abfahrt einzelne Parkplätze entfallen, ist gewährleistet, dass die Anforderung der „Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg“ (PLAST), wonach je 100 Wohneinheiten 20 öffentliche Parkstände und je 75 m² Verkaufsnutzfläche ein Parkstand für Besucher angeboten werden sollen, erfüllt wird.

Die privaten Fahrradabstellräume werden dezentral im Untergeschoss untergebracht. Insgesamt werden hier rund 270 Fahrradstellplätze für die Bewohner nachgewiesen.

Vor den Hauseingängen sind mind. 26 (20%) Fahrrad-Besucher-Parkstände auf privatem Grund geplant.

5.3 Technischer Umweltschutz

5.3.1 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

In urbanen Verdichtungsräumen wie Hamburg sind situationsbedingt erhebliche Lärmvorbelastrungen vorhanden, welche die Planung von Wohngebieten erschweren. Das Plangebiet liegt in einem durch Lärmimmissionen bereits vorbelasteten Siedlungsbe- reich. Östlich des Plangebiets verläuft eine Bahnstrecke mit S-Bahn- und Güterzugbe- trieb, die durch Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirkt. Nördlich des Plangebiets verläuft die zweispurige Verkehrsstraße *Alte Wöhr*.

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. Auch wenn solche potenziellen Flä- chen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges häufig durch Immissionen von be- nachbarten Verkehrswegen oder bestehenden Nutzungen vorbelastet sind, kann jedoch ein berechtigtes Interesse bestehen, neue Baugebiete auszuweisen, um der bestehen- den Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen und damit eine Abwanderung von Be- völkerungsteilen in ländliche Gebiete zu vermeiden.

Im vorliegenden Fall wird das Planungsziel verfolgt, durch die Aufstellung eines vorha- benbezogenen Bebauungsplans die Wiedernutzbarmachung einer zentral gelegenen, brach liegenden Fläche für Zwecke des Wohnungsbaus zu ermöglichen. Die Fläche weist aufgrund ihrer Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt „Alte Wöhr“ eine sehr gute Lagegunst auf und ist daher für den Wohnungsbau besonders geeignet. Es besteht zudem ein städtebauliches Interesse daran, das Stadtparkquartier durch eines der letzten un- bebauten Baufelder zu komplettieren.

In der Bebauungsplanung sind zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Prüfung der Immissionssituation und die Festsetzung von Maßnahmen des Immis- sionsschutzes erforderlich. Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, zu ermitteln, mit welchen Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus schalltechnischer Sicht sichergestellt werden können.

Gewerbliche Nutzungen in der Umgebung sind nicht vorhanden. Untersuchungen zum Schutz vor Gewerbelärmimmissionen waren somit nicht erforderlich.

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung be- stehen nicht. Da im Plangebiet vor allem Wohnnutzungen geplant sind, erfolgte die Beur- teilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm anhand des „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ in Anlehnung an die „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)“ vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334). Die Richtwerte betragen 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Grundsätzlich trägt das städtebauliche Konzept bereits wesentlich zur Minderung des Lärmkonflikts bezogen auf den Verkehrslärm im Plangebiet bei, indem eine weitestge- hend geschlossene Bebauung vorgesehen ist, die einen lärmabgewandten, ruhigen Innenhofbereich ausbildet.

Die berechneten Pegel aus Straßen- und Schienenverkehrslärm können an den hofseitigen Fassaden der geplanten Wohngebäude am Tage zwischen 44 und 55 dB(A) betragen, der einschlägige Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird damit um mindestens 4 dB(A) unterschritten. Für den Nachtzeitraum wurden an den hofseitigen Fassaden der Wohngebäude Pegel von 42 dB(A) und bis zu 49 dB(A) berechnet, der einschlägige Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird damit unterschritten bzw. knapp erreicht. Insgesamt ergeben sich im Innenhof qualifizierte, lärmabgewandte Gebäudeseiten.

Die lärmzugewandten, äußeren Fassaden der Wohngebäude sind in stärkerem Maße von Verkehrslärmimmissionen betroffen. Für den Tagzeitraum wurden hier Pegel zwischen 53 und 69 dB(A) berechnet. Überschreitungen des einschlägigen Grenzwerts der 16. BImSchV von 59 dB(A) treten durchgängig an den Gebäudefassaden an der Straße *Alte Wöhr*, an der Bahn sowie an der südöstlichen Ecke des Plangebiets auf. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags) wird im gesamten Plangebiet nicht erreicht.

In der Nachtzeit können Pegel auftreten, die zwischen 49 und 69 dB(A) liegen. Auch hier sind vor allem die Gebäudefassaden an der Straße *Alte Wöhr*, an der Bahn sowie an der südöstlichen Ecke des Plangebiets betroffen. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (60 dB(A) nachts) wird an den zur Bahn orientierten Fassaden des östlichen Gebäudes, der südöstlichen Ecke des Plangebiets sowie an den Gebäuden im nordöstlichen Bereich der Straße *Alte Wöhr* überschritten.

Es werden für die geplante Wohnbebauung somit Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Schutzwände oder -wälle, scheiden innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen aus. Im Bereich der Brücke und im folgenden nördlichen Verlauf der Bahntrasse wurde im April 2017 vom Eisenbahnbundesamt ein Bescheid für den Bau einer Lärmschutzwand entlang der Güterumgehungsbahn erteilt. Die Lärmschutzwand befindet sich bereits in der Realisierung.

Auf Maßnahmen an den bestehenden Schienenwegen kann der Bebauungsplan keinen Einfluss nehmen. Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen zur Stellung der Gebäude wird bereits auf die Lärmbelastung reagiert und es wird ein lärmarmen, ruhiger Innenhofbereich geschaffen.

Über die Grundrissgestaltung kann sichergestellt werden, dass die Schlafräume zu dieser ruhigen Seite angeordnet werden. Die Vorhabenplanung sieht fast ausschließlich durchgesteckte Wohnungen vor, deren Schlafräume zum Innenhof orientiert sind. Für die am stärksten von Verkehrslärm betroffenen Gebäudeteile an der Bahn bzw. an der Straße *Alte Wöhr* ist vorgesehen, zu den lärmzugewandten Gebäudeseiten lediglich Bäder, Küchen und Flure anzuordnen.

Eine Ausnahme bildet der achtgeschossige Gebäudeteil, dessen obere Geschosse über die Blockrandbebauung herausragen und daher stärker lärmexponiert sind. Die Ausbildung eines städtebaulichen Hochpunktes als Auftakt zum Stadtparkquartier ist ein wichtiges Ziel der Entwurfsplanung. Für den Turmbau ist es aus Gründen der inneren Gebäudeorganisation nicht möglich, alle Wohnungen lärmabgewandt zu orientieren. Zudem sind in den oberen Geschossen auch die lärmabgewandt gelegenen Fassaden mit Immissionen oberhalb von 49 dB(A) nachts beaufschlagt.

Eine vergleichbare Situation ergibt sich für die Gebäudeecke *Alte Wöhr/ Alter Güterbahnhof* sowie die südöstliche Gebäudeecke. Auch hier ist es in der Grundrissorganisation nicht möglich, alle Schlafräume lärmabgewandt zu orientieren. Insgesamt sind von 128 Wohneinheiten 5 Wohnungen im Südosten und 6 Wohnungen im Turm betroffen, die einem höheren Lärmpegel als 60 dB(A) nachts ausgesetzt sind. Alternative Grundrisslösungen wären bei Würdigung der strengen Vorgaben der Förderrichtlinien der IFB nur mit Einbußen bei der Grundrissqualität möglich.

Wenngleich für diese Immissionsorte (in der Planzeichnung mit „(A)“ bezeichnete Fassaden) ausweislich der Vorhabenplanung eine Grundrissorientierung nicht möglich ist, kann der Schutz vor Schallimmissionen im Einzelfall durch passive Schutzmaßnahmen hinreichend gewährleistet werden. Dabei wird insbesondere auf den Schutz der Nachtruhe abgestellt mit dem Ziel, für Schlaf- und Kinderzimmer einen Innenraumpegel von nicht mehr als 30 dB(A) am Ohr des Schläfers bei teilgeöffnetem Fenster einzuhalten.

Vgl. § 2 Nummer 7 Satz 1-5: „Im allgemeinen Wohngebiet sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. An den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden kann von einer lärmabgewandten Orientierung abgesehen werden, sofern durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt wird, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“

Für die Giebelseite, die dem Turmgebäude westlich gegenüberliegt, ist eine geschlossene Fassade vorgesehen, die in den Anlagen zum Durchführungsvertrag verbindlich festgehalten wird. Demnach ist für diesen Bereich keine besondere Festsetzung erforderlich.

An den zur Straße *Alter Güterbahnhof* ausgerichteten Fassaden können in der Nachtzeit Pegel von bis zu 53 dB(A) auftreten, an den lärmabgewandten, hofseitigen Fassaden Pegel von bis zu 47 dB(A). Eine Grundrissorientierung von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite ist für diesen Bereich nicht zwingend erforderlich, grundsätzlich aber wünschenswert. Daher wird für die zur Straße *Alter Güterbahnhof* ausgerichteten Fassaden statt der zwingenden Grundrissklausel (Blockrandklausel) die allgemeine Grundrissklausel gemäß Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung festgesetzt. Die Fassade an der Straße *Alter Güterbahnhof* wird mit „(B)“ bezeichnet.

Vgl. § 2 Nummer 7 Satz 6-9: „Bei den mit „(B)“ bezeichneten Gebäudeteilen sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht mög-

lich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausrei-

chender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“

Neben dem Schutz der Wohnruhe ist auch die Gewährleistung einer angemessenen Aufenthaltsqualität in den privaten Freiräumen sicherzustellen. Die vorgesehenen Balkone sowie Terrassen im Innenhof befinden sich auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, ein Schallschutz ist hier lediglich im Bereich der Öffnung zur Straße *Alte Wöhr* erforderlich.

Die im Entwurf teilweise auch an den lärmzugewandten Seiten vorgesehenen Loggien sind Verkehrslärmimmissionen aus dem Schienen- und Straßenverkehr ausgesetzt. Es ist sicherzustellen, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten etc.) in dem jeweiligen Außenbereich ein Tagpegel von weniger als 65 dB(A) gewährleistet wird.

Vgl. § 2 Nummer 8: „Im allgemeinen Wohngebiet ist für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“

Sofern eine Wohnung über mehrere Außenwohnbereiche, Loggien, Balkone bzw. Terrassen verfügt, und von diesen mindestens ein Außenwohnbereich die o.g. Anforderungen erfüllt, so können für diese Wohnung weitere Außenwohnbereiche an der lärmzugewandten Gebäudeseite errichtet werden, ohne dass für diese die o.g. Maßnahmen erforderlich sind.

5.3.2 Maßnahmen zum Schutz vor Veranstaltungslärm

In einer Entfernung von ca. 500 m Luftlinie befindet sich im Stadtpark eine Open-Air-Bühne, auf der im Sommer regelmäßig Konzerte stattfinden. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Winterhude 42/ Alsterdorf 42/ Barmbek-Nord 42 wurden entlang der Straße *Alte Wöhr* im Bereich des Plangebiets Schallimmissionen der Veranstaltungen im Stadtpark von max. 45 dB(A) im Tagzeitraum (6-22 Uhr) berechnet.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen aus dem Veranstaltungslärm erfolgt in Anlehnung an die TA Lärm (Immissionsrichtwerte: 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts).

Bei Nutzungen der Open-Air-Anlage werden zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den Veranstaltern Verträge geschlossen, die den Schallpegel der Lautsprecheranlage limitieren. Diese Daten wurden der Berechnung zugrunde gelegt. Nach 22 Uhr bzw. zur Nachtzeit finden keine Veranstaltungen statt.

Die Immissionsrichtwerte werden somit nicht überschritten, es sind keine Maßnahmen notwendig.

5.3.3 Maßnahmen zum Schutz vor Belästigungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall

Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse können Erschütterungen und damit verbundene sekundäre Luftschallimmissionen für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. In einer erschütterungstechnischen Untersuchung wurden die möglichen Immissionen prognostiziert. Erschütterungseinwirkungen, soweit sie ein Gebäude nicht hinsichtlich

seiner Standsicherheit gefährden, sind als Belästigungen zu bewerten. Eine Abwägungsrelevanz ist im Hinblick auf die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorhanden.

Erschütterungen

Das Gutachten zur Prognose der Erschütterungsimmissionen aus dem Schienenverkehr kommt zu dem Ergebnis, dass aus dem Güterverkehr im geplanten Gebäudekomplex Erschütterungsimmissionen zu erwarten sind, die die Anforderungen der DIN 4150-2 („Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“) für „Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume“ für die Nachtzeit nicht erfüllen. Die Normanhaltswerte für die Tagzeit hingegen werden eingehalten. Aus gutachterlicher Sicht wird auf Grundlage der Prognoseergebnisse empfohlen, Maßnahmen zur Reduktion der Erschütterungsimmissionen aus dem Schienenverkehr zu treffen.

Tieffrequente Deckenschwingungen können durch eine aus dynamischer Sicht abgestimmte konstruktive Auslegung des Tragwerks auf ein den Anforderungen der DIN 4150-2 entsprechendes Maß reduziert werden.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Minderung möglicher Belästigungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet ein Erschütterungsschutz an den Gebäuden durch bauliche oder technische Maßnahmen soweit sichergestellt wird, dass Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäude), Tabelle 1, Zeile 4 (allgemeine Wohngebiete nach BauNVO) eingehalten werden.

Vgl. § 2 Nummer 9 Satz 1 und 2: „Im allgemeinen Wohngebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 4 (Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Die DIN 4150-2, Ausgabe 1999-06, ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt; Bezugsquelle für DIN-Normen: Beuth Verlag GmbH, Berlin.“

Sekundärer Luftschall

Das Gutachten zur Untersuchung der Sekundärluftschallimmissionen aus dem Schienenverkehr kommt zu dem Ergebnis, dass für einen Neubau mit einem Abstand von mindestens ca. 20 m zur östlichen Grundstücksgrenze (betrifft südlichen und westlichen Gebäuderiegel) Sekundärluftschallpegel zu erwarten sind, die die für das Bauvorhaben angesetzten Anhaltswerte für die Tagzeit einhalten. Die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm betragen 35 dB tags und 25 dB nachts. Bei Güterzugvorbeifahrten können jedoch Pegel auftreten, die deutlich über dem Anhaltswert für Schlafräume in der Nachtzeit liegen. Für einen Neubau mit einem Abstand < ca. 20 m zur östlichen Grundstücksgrenze (betrifft östlichen Gebäuderiegel) muss damit gerechnet werden, dass bei Güterzugverkehr sowohl die Anhaltswerte für die Nacht- als auch für die Tagzeit überschritten werden. In einem Abstand ≤ 10 m sind auch aus S-Bahnvorbeifahrten Sekundärluftschallpegel zu erwarten, die oberhalb des Anhaltswerts für die Nachtzeit liegen.

Dem Schutz vor sekundären Schallimmissionen wird im vorliegenden Planungskonzept bereits zum Teil Rechnung getragen, indem die Vorhabenplanung vorsieht, die Funk-

tionsräume zur lärmzugewandten Seite und die Aufenthaltsräume und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren (vgl. auch Festsetzung § 2 Nummer 7). Weitere Maßnahmen können sein:

- Maßnahmen am Gebäude zur Reduzierung der höherfrequenten Schwingungen durch Elastomermatten im Gründungsbereich, Einzellager, wie Stahlfederelemente oder Elastomerstreifen auf den Untergeschoss- bzw. Erdgeschosswänden, innerhalb des Gebäudes,
- in Zusammenarbeit mit einem Bauakustiker den Innenausbau (z.B. Auslegung des schwimmenden Estrichs, leichte Trennwände, abgehängte Decken) planen, sodass Resonanzen vermieden werden können.

Vor diesem Hintergrund wird Folgendes festgesetzt:

Vgl. § 2 Nummer 9 Satz 2: „Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5), Nummer 6.2 nicht überschreitet.“

5.3.4 Maßnahmen des vorbeugenden Bodenschutzes

Der Baugrund des Plangebiets ist durch gemischtkörnige Böden und Auffüllungen geprägt. Sie weisen anthropogene Auffälligkeiten in Form von Ziegel- und Betonbruch, Schlacken- und Schotterresten auf. Unter der obersten Baugrundsicht folgen gewachsene glazifluviale und fluviatile Sande. Vereinzelt finden sich auch Niedermoor- torfe, Mutterboden oder Mergel. Auf die gewachsenen Sande folgen zur Tiefe überwiegend Niedermoor- torf, unter welchem wiederum Sande oder Mergel anstehen.

Die Untersuchung der Bodenmischproben hat ergeben, dass in den Auffüllungen fest- gestellte Schadstoffe durch anthropogene Veränderungen entstanden sind. Die stell- vertretend aus den oberflächennahen Bodenschichten zur Untersuchung gem. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) zusammengestellten Bodenproben sind nach Vergleich mit den Prüfwerten nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308) für Kinderspielflächen als unbedenklich zu bezeichnen. Hinweise auf eine Überschreitung der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch und die Nutzung „Wohngebiete“ liegen nicht vor. Die oberflächennahen Böden können bei einer Umnut- zung zur Wohnbebauung demnach vor Ort verbleiben bzw. nach Abtrag für eine Ober- flächengestaltung wiederverwendet werden: Die „Anforderungen an die stoffliche Ver- wertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen (LAGA M20)“ finden dabei Berück- sichtigung. Die vorhandenen Auffüllungen sollten in einer gemittelten Schichtstärke von ca. 2 m entsorgt werden.

Für die Herstellung einer neuen durchwurzelbaren Bodenschicht sowie das Auf- und Ein- bringen von Materialien auf oder in den Boden gilt der § 12 der BBodSchV. Insbesondere im Bereich von Kinderspielflächen sind für extern angeliefertes Bodenmaterial grundsätzlich die Vorsorgewerte der BBodSchV (s. Anhang 2 Ziffer 4), hilfsweise auch die Zuord- nungswerte Z 0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ heranzuziehen.

Im Rahmen der Bauvorbereitung sind ggf. weiterführende Bodenuntersuchungen durchzuführen, um eine geregelte und umweltgerechte Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs sicherzustellen. Weitere Maßnahmen oder Festsetzungen sind nicht erforderlich.

5.4 Wasser

5.4.1 Niederschlagswasser

Aufgrund des mangelnden Versickerungspotenzials, das in der Versickerungspotenzialkarte als „unwahrscheinlich“ dargestellt wird, wird im Plangebiet von einer Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers abgesehen.

Der vorhabenbezogene 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 (vgl. Entwässerungsplanung Oktober 2007). Das anfallende Niederschlagswasser aus den Baugebieten wird über Regensiele zusammengefasst und in einem Retentionsraum westlich 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 Straße *Alter Güterbahnhof* geführt. Der Entwässerungsgraben mündet in den Barmbeker Stichkanal.

Das auf den privaten Grundstücksflächen des Vorhabengebiets anfallende Niederschlagswasser wird in das Regensiel in der Straße *Alter Güterbahnhof* eingeleitet, das direkt in den offenen Graben westlich der Straße *Alter Güterbahnhof* mündet.

Grundlage für die Einleitung sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409 S. 133) und das Hamburgische Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519).

Um einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers und damit zumindest eine partielle Verdunstung vor Ort sicherzustellen, soll der Großteil der Dachflächen mit einem 12 cm starken durchwurzelbaren Substrat versehen und mindestens extensiv begrünt werden (vgl. § 2 Nr. 15, Kapitel 5.5.2).

Zur Förderung der Grundwasserneubildung wird für die Herstellung der privaten Erschließungs- und Feuerwehrlflächen im Plangebiet folgende Festsetzung getroffen:

Vgl. § 2 Nummer 14: „In den nicht unterbauten Bereichen der privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“

Die Umsetzung des Entwässerungskonzepts wird über einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.

Auch die vorgesehenen Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung mindern durch einen verzögerten Abfluss negative Auswirkungen auf das Grundwasser (vgl. Kapitel 5.5.2).

5.4.2 Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandenen Schmutzwassersiele eingeleitet werden.

5.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen mit Begrünungsmaßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft.

5.5.1 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich auf dem privaten Grundstück Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen.

Die vier straßenbegleitenden Bäume an der Straße *Alte Wöhr* befinden sich zukünftig innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Einer der Bestandsbäume muss zugunsten der Tiefgaragenein- und -ausfahrt entfernt werden. Um dem Anpflanzgebot von sechs Bäumen aus dem Bebauungsplan Winterhude 11/ Barmbek-Nord 10 nachzukommen, werden drei Linden zur Fortführung der Baumreihe gepflanzt. Diese Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag gesichert. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird kein Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot festgesetzt.

Da sich von der S-Bahn-Station „Alte Wöhr“ aus eine der Hauptzuwegungen zum Hamburger Stadtpark befindet, soll diese Verbindung einen möglichst hohen Grünanteil als Überleitung zur Grünfläche des Stadtparks aufweisen. In östlicher Richtung setzt sich diese Verbindung als Grünzug bis über den Ring 2 hinaus fort. Aus diesem Grund sind der Erhalt und die Nachpflanzung dieser Bäume unbedingt erforderlich. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zusammen mit den drei Bestandsbäumen zu gewährleisten, sind die Pflanzgrößen der neu zu pflanzenden Bäume so weit wie möglich den vorhandenen Bäumen anzupassen.

Die Straßenbäume der Straße *Alter Güterbahnhof* werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und können erhalten werden.

Für den weiteren Baumbestand im Vorhabengebiet wurde im Februar 2016 eine Baumbestandsaufnahme und -bewertung durchgeführt.

Für diese Bäume, die alle zur Umsetzung des Vorhabens gefällt werden müssen, gilt die Baumschutzverordnung. Der Ersatz hat weitestgehend auf dem Vorhabengrundstück zu erfolgen. Für nicht auf dem Grundstück unterzubringende Bäume ist eine

Ausgleichszahlung zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlungen wird im Durchführungsvertrag geregelt. Zur weiteren Kompensation der Vegetationsverluste werden eine Dachbegrünung und eine Begrünung der Tiefgarage festgesetzt (siehe Kapitel 5.5.2).

5.5.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Der Innenhof des geplanten Vorhabens soll umfangreich begrünt werden. Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Stauden, Hecken und Rasen in Verbindung mit Gehwegen, Spielflächen sowie privaten Terrassen für die Erdgeschosswohnungen sollen einen Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner schaffen. Die detaillierte Gestaltung und Begrünung des Innenhofs wird im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Im Bebauungsplan Winterhude 11/ Barmbek-Nord 10 ist eine Bepflanzung von 20 % der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit wird geregelt, dass eine Mindestbegrünung der Grundstücke vorgenommen wird. Dieser Anteil kann mit dem vorliegenden Bebauungskonzept nicht umgesetzt werden. Aufgrund des Verlusts von ca. 6 % der Grundstücksfläche zugunsten großzügiger Nebenflächen an der Straße *Alte Wöhr* und dem Nachweis von ausreichend Kinderspielfläche wird eine Bepflanzung mit Stauden und Gehölzen von 15 % der Grundstücksfläche erreicht. Außerdem wird der Innenhof mit Rasen begrünt. Die Verpflichtung zur Bepflanzung wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Umfang und Qualität der Begrünung des Privatgrundstücks werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie durch eine Regelung im Durchführungsvertrag festgelegt.

Vgl. § 2 Nummer 11: „Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 15 vom Hundert (v. H.) der Grundstücksflächen mit Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Begrünte unterbaute Flächen können dabei mitgerechnet werden.“

Als partieller Ausgleich für die gefälltten Bäume und aus lokalklimatischen Gründen wird die Neuanpflanzung von acht einheimischen Bäumen im Innenhof der Wohngebäude sowie entlang der Bahnböschung im südöstlichen Bereich des Grundstücks erfolgen.

Vgl. § 2 Nummer 12: „Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 8 kleinkronige Bäume an geeigneter Stelle auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

Die Festlegung der Standorte erfolgt in der Freianlagenplanung als Anlage zum Durchführungsvertrag.

Alle Neuanpflanzungen im Grenzbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, sind den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs zu entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Um sicherzustellen, dass sich die Neuanpflanzungen optimal entwickeln können und die Gehölzstrukturen einheimischen Tieren Nahrung und Habitate bieten können, wird die Verwendung und der dauerhafte Erhalt von standortgerechten, einheimischen Baum-, Strauch- und Heckenpflanzen festgesetzt. Zudem werden Mindestpflanzgrößen festgesetzt, um zu gewährleisten, dass sich die Anpflanzungen zeitnah zu visuell und kleinklimatisch wirksamen Strukturen entwickeln können.

Vgl. § 2 Nummer 13: „Für Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Für Strauch- und Heckenpflanzungen sind mindestens zweimal verpflanzte Gehölze mit einer Höhe von mindestens 125 cm zu verwenden.“

Die Pflanzungen wirken ausgleichend auf das Kleinklima und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Eine Verpflichtung zur Verwendung heimischer Gehölzarten dient auch dem Schutz heimischer Tierarten und sichert deren Nahrungs- und Lebensraum.

Die Festsetzung einer erforderlichen Mindestgröße von zu begrünender Fläche im Kronenbereich der Bäume dient dazu, die Entwicklung und den langfristigen Erhalt der Bäume sicherzustellen.

Der Innenhof ist flächig durch eine Tiefgarage unterbaut. Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat mindert die Auswirkungen der Bodenversiegelung, trägt zur Rückhaltung des Niederschlagswassers bei und schafft Vegetationsflächen.

Vgl. § 2 Nummer 10: „Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einem im Mittel 70 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats auf einer Fläche von 12 m² mindestens 1 m betragen. In den mit „(X)“ bezeichneten hausnahen Bereichen kann zur Sicherstellung der Entwässerung des Tiefgaragendachs die durchwurzelbare Substratüberdeckung bis auf 50 cm reduziert werden.“

Im Innenhof wird über der Tiefgarage eine gleichmäßige Substratstärke von im Mittel 70 cm aufgebracht. Eine Erhöhung der Substratstärke für Bäume ist erforderlich, um auch über längere Trockenperioden geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung). Um in den hausnahen Bereichen ein ausreichendes Gefälle zum Innenhof zu gewährleisten, wird in den mit „(X)“ gekennzeichneten, hausnahen Bereichen eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 50 cm festgesetzt.

Als weitere grünordnerische Maßnahme sollen die Dachflächen der Gebäude extensiv begrünt werden. Um Dachflächen zu begrünen sind Flachdächer erforderlich.

Eine Extensivdachbegrünung der Gebäude wirkt durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bildet einen Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere für Insekten und Vögel. Anlagen zur Solarenergienutzung sind mit der extensiven Dachbegrünung kompatibel. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Diese nehmen in der Regel rund 20 % der Dachflächen ein.

Vgl. § 2 Nummer 15: „Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen der Gebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad herzustellen und zu mindestens 80 v. H. mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen“

Einzelheiten zu der Ausgestaltung der Freiflächen auf dem Grundstück sowie zur Lage der gemäß § 10 Hamburgische Bauordnung erforderlichen Kinderspielflächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

5.5.3 Besonderer Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 BNatSchG einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen können. Durch das Vorhaben können Arten, die nach BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Aus diesem Grunde wurde durch einen Fachgutachter eine artenschutzfachliche Prüfung zu möglichen Vorkommen potenzieller Arten vorgenommen.

Aufgrund der Lebensraumausstattung des Plangebiets kann nach der vorhergehenden Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche lediglich von einer möglichen Betroffenheit für Vögel und Fledermäuse ausgegangen werden. Das Vorkommen von geschützten Pflanzenarten kann aufgrund der Standortverhältnisse ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist lediglich potentiell für drei Fledermausarten als Tagesversteck und für 19 Vogelarten als Brutplatz geeignet. Darunter ist auch der in Hamburg und Deutschland auf der Vorwarnliste der Roten Liste geführte Feldsperling. Keine der möglicherweise betroffenen Arten ist streng geschützt.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote der Tötung oder Verletzung bzw. der erheblichen Störung von Vögeln oder Fledermäusen nach § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG kann durch die Einhaltung der Schutzfristen für Rodungsarbeiten vom 01.03. bis zum 30.09. vermieden werden. Daher sind die Gehölzrodungsarbeiten in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten aller Arten bleibt im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 5 BNatSchG erhalten. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder eine Prüfung auf Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nicht erforderlich. Lediglich der Feldsperling ist in Hamburg auf der Roten Liste verzeichnet. Daher wird empfohlen, den Verlust potentieller Lebensräume des Feldsperlings durch das Anbringen von drei Nisthilfen im Südosten des Grundstücks angrenzend zur Bahnböschung auszugleichen. Entsprechend wird daher in der Verordnung festgesetzt.

Vgl. § 2 Nummer. 16: „Im allgemeinen Wohngebiet sind drei Nisthilfen für den Feldsperling fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.“

5.5.4 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Da der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten 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.

Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen.

Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen. Im Einzelnen ergeben sich für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu untersuchenden Belangen des Umweltschutzes folgende Auswirkungen:

Fläche

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche im Innenbereich.

Die Fläche könnte nach geltendem Planrecht ebenfalls umfangreich bebaut werden. Die Auswirkungen der Planung sind im Vergleich nicht erheblich.

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

Boden und Bodenfunktionen

Der Bereich des allgemeinen Wohngebiets liegt derzeit brach. Der östliche Teil der Fläche war ehemals Teil des Güterbahnhofs Barmbek und als solcher baulich genutzt. Der westliche Teil wurde als Kleingartenanlage genutzt.

Mit der Umsetzung der Planung werden bis zu 90 % des Plangebiets durch Gebäude, Tiefgaragen und notwendige Erschließungsanlagen teil- oder vollversiegelt. Hierdurch ergeben sich negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Das bestehende Bauplanungsrecht ermöglicht bereits eine Versiegelung von 80 % des Plangebiets. Die Auswirkungen der Planungen im Vergleich zum geltenden Planrecht sind daher nicht erheblich.

Die Festsetzungen zu einer großflächigen Überdeckung der Tiefgarage mit einer im Mittel 70 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht sowie zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Geh- und Fahrwegen mindern die Auswirkungen der Bodenversiegelung und tragen zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Es werden Ersatzlebensräume geschaffen und so zumindest teilweise der Verlust offener Bodenfläche kompensiert.

Wasser und Grundwasserhaushalt

Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die geplante Versiegelung der derzeit brachliegenden Fläche führt zu einer Verminderung von natürlichem Wassereintrag in den Boden und wirkt sich dadurch potenziell negativ auf das Schutzgut Wasser und die Grundwasserneubildung aus. Im Vergleich zum geltenden Planrecht, in dem ein ähnlich hoher Versiegelungsgrad bereits zulässig ist, sind die Auswirkungen nicht erheblich.

Das Versickerungspotenzial im Plangebiet ist gering. Durch die Ableitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Barmbeker Stichkanal) sowie die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen sowie zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigem Wegeaufbau können positive Effekte erzielt werden, indem das Wasser dem Wasser- und Grundwasserhaushalt zurückgeführt wird.

Der festgesetzte Dachbegrünungsaufbau und die Überdeckung der Tiefgarage mit einer durchwurzelbaren Substratschicht übernehmen Oberflächenwasserrückhalte- und -reinigungsfunktionen.

Klima und Lufthygiene

Die Umsetzung der Planung führt zu einer höheren Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand und damit potenziell zu negativen Auswirkungen auf das Lokalklima. Im Vergleich zum geltenden Planrecht, in dem ein ähnlicher Versiegelungsgrad und eine ähnliche dichte Bebauung bereits zulässig sind, sind die Auswirkungen nicht erheblich.

Mögliche Aufheizungseffekte, die durch neue Versiegelungen entstehen können, werden durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen gemindert, da die Anpflanzung von Sträuchern und Hecken stabilisierend auf das Kleinklima wirkt.

Auch die festgesetzten Extensivdachbegrünungen und die Überdeckung der Tiefgarage mit einer durchwurzelbaren Substratschicht wirken durch Schadstofffilterung aus der

Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima.

Tier- und Pflanzenwelt

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich durch die Baumschutzverordnung geschützte Bäume. Im Zuge der Baumaßnahmen müssen alle Bäume im Vorhabengebiet gefällt werden. Im geltenden Planrecht ist bereits eine überbaubare Fläche im Bereich der Bäume ausgewiesen. Die Festsetzungen aus dem geltenden Bebauungsplan (Bepflanzung von 20 % der Grundstücksfläche, Anpflanzgebot von straßenbegleitenden Bäumen, Überdeckung der Tiefgarage mit mindestens 50 cm durchwurzelbarem Substrat, Extensivdachbegrünung mit einer Substratstärke von 8 cm) werden in qualitativ ähnlicher Weise in das neue Planrecht übernommen. Die Wiederbegrünung des Vorhabengebiets erfolgt durch die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Stauden im Innenhof und in den Vorgärten zu mindestens 15 %. Durch die Verpflichtung zur Verwendung einheimischer Gehölzarten wird heimischen Tierarten ein Nahrungs- und Lebensraum geboten. Durch die festgesetzten Dachbegrünungen mit einer Substratstärke von 12 cm und 70 cm im Mittel für die Tiefgarage sowie die umfangreichen Begrünungen des Innenhofs werden Sekundärlebensräume für standortangepasste, spezifische Pflanzen- und Tierarten entstehen.

Mit einem Verlust von Brutrevieren von Vögeln ist zu rechnen, denn neben der Quantität verringert sich auch die Qualität, weil gewachsener Baumbestand verloren geht. Die ökologischen Funktionen der Brutreviere bleiben jedoch im Zusammenhang mit den umgebenden Strukturen erhalten. Unüberwindbare Belange des besonderen Artenschutzes sind durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen.

Der Verlust potentieller Lebensräume des Feldsperlings wird durch das Anbringen von drei Nisthilfen ausgeglichen.

Mensch und menschliche Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen. Die Belastungen durch Verkehrslärm und Erschütterungen werden durch Lärmschutzmaßnahmen und Erschütterungsschutzmaßnahmen minimiert, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Der geplante begrünte Innenhof schafft attraktive Freiräume zur wohnungsbezogenen Erholung.

Stadt- und Landschaftsbild

Gegenüber der heute vorzufindenden, baumbestandenen Brachfläche wird sich mit der Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungsplanung der Charakter des Plangebiets zu einem städtischen Ortsbild entwickeln. Im Vergleich zum geltenden Planrecht, in dem eine vergleichbar dichte Bürobebauung bereits zulässig ist, sind die Auswirkungen nicht erheblich.

Mit dem achtgeschossigen Baukörper an der Straße *Alte Wöhr* wird ein städtebaulicher Hochpunkt gesetzt und die nördliche Eingangssituation zum Stadtparkquartier betont. Der übrige Baublock nimmt die Raumkanten und die Höhenentwicklung der bereits bestehenden Wohnbebauung des Stadtparkquartiers auf. Durch die Freiraumgestaltung

des Innenhofs sowie die Dachbegrünung der Baukörper wird eine landschafts- und ortsgestalterisch deutliche Aufwertung gegenüber der bisherigen Situation erreicht.

5.6 Abwägungsergebnis

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Winterhude 81/ Barmbek Nord 81 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen.

Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich durch die Planung gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Ausweisung als Kerngebiet nicht.

Durch die naturschutzfachlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

Die Festsetzungen dienen u.a. der Minderung von Auswirkungen durch die Bodenversiegelung, der ökologisch orientierten Regulierung des Wasserhaushalts und reduzieren somit die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tiere.

Der Verkehr und die Erschließung sind über die bestehenden Straßen *Alte Wöhr* und *Alter Güterbahnhof* leistungsfähig abwickelbar. Um einen Ausbau der Nebenflächen an der Straße *Alte Wöhr* und eine neue Tiefgaragenzu- und -ausfahrt zu sichern, wird die Straßenverkehrsfläche um rund 5 bis 7 m nach Süden erweitert.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Durch eine Orientierung schutzbedürftiger Räume zum lärmabgewandten, ruhigen Innenhof sowie durch technische Maßnahmen des Schallschutzes (besondere Fensterkonstruktionen o.ä.) können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

5.7.1 Oberirdische Bahnanlagen

Östlich des geplanten Wohngebiets verlaufen die Güterumgebungsbahn (Eisenbahnstrecke Nr. 1234 (Hamburg-Eidelstedt – Rothenburgsort) und die S-Bahnlinie S1 (S-Bahnstrecke Nr. 1241 (Hamburg Hauptbahnhof – Poppenbüttel). Infrastrukturbetreiberin ist die DB Netz AG. Die Bahnflächen werden dem Bestand entsprechend nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

5.7.2 Bau- und Anlagenschutzbereich Hamburg-Airport

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport, so dass Bauhöhenbeschränkungen gelten. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes. Die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde darf Bauwerke nur mit Zustimmung der Luftverkehrsbehörde genehmigen.

Hiernach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden zu Bauvorhaben erforderlich, wenn die Bauwerke die Verbindungslinie, die von 11,0 m Höhe bis 111,0 m Höhe (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) ansteigt, durchdringen.

Dies gilt auch für bei der Umsetzung der Bauvorhaben eventuell zum Einsatz gelangendes Baugerät. Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen

hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5.8 Kennzeichnungen

5.8.1 Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)

Das Vorhabengebiet umfasst das allgemeine Wohngebiet. Über die Umsetzung der Maßnahmen im Vorhabengebiet ist ein Durchführungsvertrag geschlossen worden.

5.8.2 Hochwasserrisikogebiet Sturmflut

Teile des Plangebiets liegen laut der Kartierung zur EG-Richtlinie zum Hochwassermanagement (2007/60/EG vom 23.10.2007) innerhalb des „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)“ und wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Von einer Betroffenheit ist jedoch nur bei einem sehr seltenen Extremereignis auszugehen, bei dem die Wirkung der Hochwasserschutzanlagen außer Acht gelassen wird.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Gestaltung der hochbaulichen Anlagen und der Freianlagen sowie verbindliche Realisierungsfristen vereinbart werden.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Winterhude 11/ Barmbek-Nord 10 vom 20.08.2007 (HmbGVBl. I S. 277ff) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 10.600 m².

Davon werden etwa 2.200 m² als Straßenverkehrsflächen festgesetzt – davon ca. 380 m² neu – und etwa 2.800 m² als oberirdische Bahnanlagen nachrichtlich übernommen.

Etwa 5.600 m² werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

8.2 Kostenangaben

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten im Rahmen der Erweiterung der Nebenflächen entlang der Straße *Alte Wöhr*.