

Begründung

des Bebauungsplans Barmbek-Süd 11

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlage und Verfahrensablauf	3
2. Anlass der Planung	3
3. Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1 Flächennutzungsplan	4
3.1.2 Landschaftsprogramm	4
3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2 Andere planerische Tatbestände	5
3.3 Angaben zum Bestand	5
3.3.1 Bebauung und Nutzung	5
4. Umweltbericht	6
4.1 Vorbemerkungen	6
4.1.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens	6
4.1.2 Standort und Untersuchungsraum	6
4.1.3 Alternativen	6
4.1.4 Fachgutachten	7
4.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – Beschreibung von technischen Verfahren	7
4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander	7
4.2.1. Schutzgut Luft	7
4.2.2 Schutzgut Klima	10
4.2.3 Schutzgut Wasser	11
4.2.4 Schutzgut Boden	12
4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	16
4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild	17
4.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	18
4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	19
4.2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Gesamtbeurteilung	20
4.3 Monitoring	20
4.4 Zusammenfassung Umweltbericht	20
5. Planinhalt und Abwägung	22
5.1 Allgemeines Wohngebiet	22
5.2 Mischgebiet	23
5.3 Kerngebiet	25
5.4 Gewerbegebiet	27
5.5 Straßenverkehrsflächen	31
5.6 Geh- und Fahrrechte	31
5.7 Oberflächenentwässerung	31
5.8 Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen	32
5.9 Lärmschutz	36
5.10 Altlasten	34
5.11 Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet	37
5.12 Bauschutzbereich	37
5.13 Bahnanlagen	37

5.14 Denkmalschutz	38
6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	38
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	38
8. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	38
9. Flächen- und Kostenangaben	38
9.1 Flächenangaben	38
9.2 Kostenangaben	38

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 6/04 vom 30. Juli 2004 (Amtl. Anz. 95, S. 1611) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und öffentlicher Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 30. 03. 2006, 27. Juli 2010 und 25. Juli 2011 (Amtl. Anz. 2006, S. 659, 2010 S.1316 und 2011,S 1794) stattgefunden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan für den Eckbereich Holsteinischer Kamp/Vogelweide geändert. Die bisherige Ausweisung Mischgebiet wurde in allgemeines Wohngebiet geändert, und der Bebauungsplan für diesen Teilbereich ein zweites Mal öffentlich ausgelegt.

2. Anlass der Planung

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Hamburger Straße und liegt damit an einer bedeutenden Hauptverkehrsstraße. Vor der Kriegszerstörung war das Gebiet durch Blockrandbebauung geprägt. Durch die Kriegseinwirkungen und andere Einflüsse wurde das Gebiet bis heute umstrukturiert und ist charakterisiert durch Reste gründerzeitlicher Wohnbebauung, Gewerbebauten verschiedensten Zustands sowie durch untergenutzte Flächen und Brachflächen. Vor allem Kfz-Betriebe und Abstellflächen für Kfz stellen im Hinblick auf die innerstädtische Lage keine adäquate Nutzung mehr dar. Die Wohnnutzung im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld wird visuell und durch Immissionen gestört. Zudem ist das bislang geltende Planrecht, das hauptsächlich Geschäftsgebiet mit überwiegend ein- und zweigeschossiger, geschlossener Bauweise ausweist, nicht mehr zeitgemäß.

Mit dem Planvorhaben soll die vorhandene Arbeitsstättennutzung weiterentwickelt und die Wohnnutzung geschützt und ergänzt werden. Ziel ist ein Abbau von Gemengelagekonflikten und eine Aufwertung des Quartiers sowie die Schaffung von Gewerbe- und Mischgebieten mit überwiegend höherer Ausnutzbarkeit und die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes im künftigen Kerngebiet.

Die Freie und Hansestadt hat eine große Fläche im Plangebiet erworben. Die Fläche umfasst die Flurstücknummern: 1562, 1284, 1286, 5787, 823, 1126 und 1127. Der ansässige Kfz-Betrieb wurde verlagert. Von dieser Fläche kann eine Initialwirkung für die Umstrukturierung ausgehen. Für diese und mögliche weitere Entwicklungsimpulse soll das bisherige Planrecht rechtzeitig und adäquat modifiziert werden.

Im Quartiersentwicklungskonzept Barmbek-Süd / Parkquartier Friedrichsberg wird als mögliche Maßnahme zur Verjüngung und Vitalisierung des Stadtteils das Projekt eines Musikerzentrums für einen Teil der Grundstücke genannt. Um eine gesicherte Datengrundlage bezüglich der Anzahl und Situation sowie der Bedürfnisse der Musiker im Großraum Hamburg zu bekommen, hat der Bezirk 2009 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass es in Hamburg eine hohe Nachfrage nach Proberäumen in einem solchen Musikerzentrum gibt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans neben „Gemischte Bauflächen“ und „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ auch „Schnellbahnen“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt die Milieus „Verdichteter Stadtraum“, im Nordosten „Etagenwohnungen“, im Bereich des Bahnkörpers „Gleisanlage, oberirdisch“ und die Hamburger Straße als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind für das ganze Plangebiet „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und entlang der Vogelweide „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt. Diese Wegeverbindung führt in Nord-Süd-Richtung von der Osterbek-Achse im Norden am Rand des Planungsgebiets entlang zum Eilbekkanal (Wandse-Achse).

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt mit Ausnahme eines kleinen Teils im Nordosten den Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dar. Im Nordosten ist der Biotopentwicklungsraum 13 „Städtisch verdichteter Bereich“ dargestellt. Für beide Biotopentwicklungsräume gelten die gleichen Ziele und Maßnahmen. Der Bahnkörper ist als Biotopentwicklungsraum 14d „Gleisanlage“ und die Hamburger Straße als Biotopentwicklungsraum 14e „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Durchführungspläne

Der Durchführungsplan D 339 vom 27.3.1957 stellt für den Bereich des Plangebietes Geschäftsgebiet (G 1g, G 2g und G 3g), Wohngebiet (W 3g), Flächen für Läden (L 1g) sowie Flächen für Einstellplätze (Ga) und Flächen für Garagen im Erdgeschoss (GaE) dar.

Der Durchführungsplan D 24 A / 1 vom 25.04.1961 stellt für den Bereich des Plangebietes Geschäftsgebiet (G 1g, G 2g, G 3g, G 5g, G8) sowie Einstellplätze (ST) dar.

Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich geschützte und erhaltenswerte Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369)

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet Barmbek-Süd 11 ist in der Vergangenheit in großen Teilen intensiv gewerblich (z.B. Kfz-Betriebe, Auto-Lackierereien) genutzt worden. Dadurch bedingt sind im Plangebiet verschiedene potentielle Kontaminations-Verdachtflächen vorhanden, die 2005 durch Untersuchungen des Untergrundes und des Grundwassers überprüft wurden.

Kampfmittelverdachtsflächen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Plangebiet Bombenblindgänger aus dem II. Weltkrieg gibt. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.2 Andere planerische Tatbestände

Gutachten

Im Auftrag des Bezirks wurde 2002 ein Quartiersentwicklungskonzept Barmbek-Süd sowie eine planerische Bestandsanalyse und ein Blockentwicklungskonzept erarbeitet.

Eine Untersuchung zu Bodenverunreinigungen wurde im August 2005 erstellt.

Im Mai 2006 wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt und im August 2011 aktualisiert.

Eine Untersuchung der Luftschadstoffe fand 2006 statt und wurde 2008 und 2009 aktualisiert.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Bebauung und Nutzung

Die Angaben zum Bestand werden auf die wesentlichen städtebaulichen und naturräumlichen Merkmale des Plangebietes beschränkt. Weitergehende Details werden im Umweltbericht dargestellt.

Entlang der Hamburger Straße prägt eine geschlossene Zeile aus überwiegend viergeschossigen Gebäuden der Nachkriegszeit das Straßenbild, die vornehmlich Handels- und Büronutzungen aufweist. Städtebaulich werden die Gebäude in diesem Abschnitt durch einen neugeschossigen Hochbau an der Ecke Hamburger Straße / Wagnerstraße dominiert.

Der innere Teil des Plangebiets und der südöstliche Teil weisen Reste gründerzeitlicher Wohnbebauung, gewerbliche Zweckbauten, große asphaltierte Flächen und Brachflächen auf. Insbesondere das Kfz- und Kfz-Verwertungsgewerbe mit den großen Fahrzeugabstellflächen wirkt prägend auf das Erscheinungsbild. Im Nordosten des Gebiets befinden sich einige Wohngebäude. Es handelt sich bei dieser Bebauung um gründerzeitliche Reste und einen Zeilenbau der 50er Jahre.

Auf den Flurstücken 4948, 4959 und 4844 befindet sich jeweils eine Netzstation der Fa. Vattenfall, ebenso befinden sich Fernwärmeleitungen sowie Gasleitungen (Hausanschlüsse) im Plangebiet.

Das Hochbahnviadukt der Linie U2 durchzieht das Plangebiet in nordsüdlicher Richtung. Die Kasematten des Viadukts sind vermietet. An der Wagnerstraße befindet sich das denkmalwerte Bahnhofsgebäude mit der Haltestelle „Hamburger Straße“.

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

4.1.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Das Planvorhaben dient der Weiterentwicklung der Arbeitsstättennutzung und dem Schutz der Wohnnutzung im Plangebiet. Dazu sollen Gemengelagekonflikte abgebaut und das Quartier insgesamt aufgewertet werden. Im Plan werden Wohn-, Misch-, Kern- und Gewerbegebiete sowie bestehende Straßenverkehrsflächen und Bahnanlagen festgesetzt (siehe auch Ziffer 2 und 5 der Begründung).

Das Plangebiet hat eine Größe von 51.290 m². Davon entfallen 17.350 m² auf Straßenverkehrsflächen, die bis auf ca. 320 m² bereits bestehen. Da es sich im Plangebiet um bereits baulich genutzte bzw. größtenteils versiegelte Flächen handelt, ist nicht von einer Zunahme der Bodenversiegelung im Plangebiet auszugehen.

4.1.2 Standort und Untersuchungsraum

Der Bebauungsplan Barmbek-Süd 11 umfasst den Bereich zwischen Hamburger Straße, Volksdorfer Straße, Vogelweide, Holsteinischer Kamp, U-Bahnhof Hamburger Straße und Wagnerstraße.

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung wurde förmlich nicht festgelegt. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurden die umliegende Bebauung in der Volksdorfer Straße, in der Vogelweide und am Holsteinischen Kamp sowie die betreffenden Straßenräume und der Vorplatz des Bahnhofes mit einbezogen.

Zur Beschreibung des Bestandes im Plangebiet siehe Ziffer 3.3.1 der Begründung bzw. unter den jeweiligen Schutzgütern im Umweltbericht.

4.1.3 Alternativen

Planungsalternativen

Auf der Entwurfsebene wurden zahlreiche Entwürfe erarbeitet, die unterschiedliche städtebauliche Varianten mit unterschiedlichen Auswirkungen ergaben. Nach Prüfung der Sachlage wurde die Variante als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes ermittelt, die am geeignetsten eine planungsrechtliche Situation herstellt, die das vorhandene Wohnen und künftige Gewerbeansiedlungen vereinbar macht. Die Gebietskategorien, ihr räumlicher Umfang und die Festsetzungen sind geeignet, die Konflikte planerisch zu lösen. Gleichzeitig wird das Gebiet für vorhandene sowie für neue Nutzer im Bereich der Kern-, Misch- und Gewerbegebiete, sowie der Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet planungsrechtlich gesichert.

Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Sinne einer Nullvariantenprüfung ist von einer Verschlechterung der Situation auszugehen. Der durch Kriegseinwirkungen und andere Einflüsse fragmentarische Charakter des Gebietes und die Gemengelage sowie die damit verbundenen Mängel visueller und immissionsschutzrelevanter Art führten sowohl zu Konflikten als auch zum

Brachfallen einiger Flächen. Die prägenden Kfz-Betriebe und Abstellflächen für Kfz stellen in Hinblick auf die innerstädtische Lage keine adäquate Nutzung mehr dar. Zudem ist das geltende Planrecht, vor allem Geschäftsgebiet mit überwiegend ein- und zweigeschossiger, geschlossener Bauweise, nicht mehr angemessen. Es besteht die Gefahr, dass künftige, positiv zu bewertende Entwicklungsansätze an dieser Ausweisung scheitern könnten und sich Gemeinde- und besonders Immissionskonflikte verschärfen. Daher ist bauleitplanerisches Handeln erforderlich.

4.1.4 Fachgutachten

Die dem Umweltbericht zugrunde gelegten Gutachten sind unter Ziffer 3.2 der Begründung aufgeführt.

4.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – Beschreibung von technischen Verfahren

Die Bestandsdaten zum Schutzgut Klima sind vorhandenen, auf einen größeren räumlichen Bereich bezogenen Messungen entnommen.

Die verwendeten technischen Verfahren können den Fachgutachten entnommen werden, sofern sie nicht im Umweltbericht erwähnt sind.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

4.2.1. Schutzgut Luft

4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Der Hamburger Stadtkörper wird durch seine windoffene Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet und weist damit zur überwiegenden Zeit des Jahres günstige Voraussetzungen für die Verteilung von Luftschadstoffen auf.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische Fläche mit Lärm- und Abgas-Belastungen durch den Straßenverkehr handelt, wurden im Mai 2006 eine lärmtechnische Untersuchung (LTU) und eine Schadstoffuntersuchung sowie 2008 und 2009 eine Aktualisierung durchgeführt. Als akustische Eingangsgrößen sowie als Basis für die Schadstoffuntersuchung dienten die prognostizierten täglichen Verkehrsmengen, die vom Amt für Verkehr der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Verfügung gestellt wurden:

Straßenname	DTV	LKW-Anteil in %
Hamburger Straße	44000	3
Wagnerstraße	16000	3
Volksdorfer Straße	1200	1
Vogelweide	2000	2
Holsteinischer Kamp	2000	2 (geschätzt)

Holsteinischer Weg	1000	2 (geschätzt)
Marschnerstraße	1000	2
Marschnerstieg	1000	2

Verkehrslärm:

Zusätzliche akustische Eingangsgröße ist die in Hochlage befindliche U-Bahnstrecke. Die Verkehrsfrequenzen wurden nach Angaben der Hochbahn AG in die lärmtechnische Untersuchung eingearbeitet.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wird der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung vom Juni 2010“ zugrunde gelegt. Danach sind für die Beurteilung folgende Immissionsrichtwerte (IRW) zu beachten: Allgemeines Wohngebiet 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht; Kerngebiet und Mischgebiet 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht.

Die lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geschlossene Bebauung die Innenbereiche wirkungsvoll gegen den Straßenlärm abschirmt. In den MK-Gebieten entlang der Hamburger Straße wird aufgrund der erheblichen Lärmvorbelastung durch die Hamburger Straße die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten, sodass hier Wohnen auszuschließen ist.

Die nördlichen Gebäude im Mischgebiet zwischen Hochbahntrasse, Volksdorfer Straße und Vogelweide liegen nur an Teilen der südlichen Fassade in einem Lärmpegelbereich unter 49 dB(A) nachts, der im Mischgebiet zulässige Lärmpegel von 54 dB(A) nachts wird aber nicht überschritten, von einer Lärm abgewandten Seite kann daher ausgegangen werden. Der tagsüber zu schützende Außenwohnbereich liegt in einem Lärmpegelbereich unter dem Immissionsrichtwert von 64 dB(A).

Im Umfeld der Bahnanlagen ist zusätzlich zu den Lärmemissionen auch mit Erschütterungsemissionen sowie mit elektromagnetischen Feldern zu rechnen. Bei empfindlichen elektronischen Geräten sind hierdurch Beeinträchtigungen möglich.

Gewerbelärm:

Das neu ausgewiesene allgemeine Wohngebiet an der Vogelweide/Ecke Holsteinischer Kamp liegt direkt neben einer ausgewiesenen Gewerbefläche. Ein Großteil dieser Fläche ist eine Brachfläche mit Zwischennutzung, auf den Flurstücken 1563 und 1283 und 1282 befindet sich ein Gewerbebetrieb (Lackiererei und Karosserie). Der Gesamtlärm, der von der Gewerbefläche ausgehen kann, darf den Immissionsrichtwert der TA Lärm am geplanten Wohngebäude nicht überschreiten, daher ist in einer weiteren lärmtechnische Untersuchung der Gewerbelärm auf zwei Teilflächen kontingentiert worden, dabei wird der näherliegenden Fläche das geringere Kontingent zugewiesen.

Die Situation der Wohnnutzung in den Mischgebieten nördlich der Gewerbeflächen erlaubt, diese Flächen auf dem Niveau der GE-Gebiete zu belassen. Eine Kontingentierung ist nicht erforderlich.

Schadstoffe, Feinstaub:

Auf der Basis der Verkehrsstärken wurden die ebenfalls anliegenden Schadstoffraster für die Schadstoffe: Benzol - Feinstaub - Stickoxide - Kohlenmonoxid errechnet. Meteorologische Grundlage ist die Jahresstatistik für das Jahr 2004 des Deutschen Wetterdienstes für die Station Hamburg-Fuhlsbüttel.

Ausgewertet wurden die Jahresmittelwerte der Schadstoffkonzentrationen, Grenzwerte siehe folgende Tabelle zu Immissionsrichtwerten für Schadstoffe:

Gasart	Konzentration	Mittelungszeitraum	Zulässige Überschreitungshäufigkeit
Stickoxide (NO _x)	30 µg/m ³	Jahr	Keine
Benzol (Bzl)	5 µg/m ³	Jahr	Keine
Kohlenstoffmonoxid (CO)	10000 µg/m ³	8 h	Keine
Feinstaub (PM10)	40 µg/m ³	Jahr	35

Die Schadstoffraster ergeben keine Grenz- oder Richtwertüberschreitung, für den Parameter PM 10 wurde noch anhand des „Merkblattes über Luftverunreinigungen an Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung (MLuS 02)“ ermittelt, dass bei den hier errechneten Maximalkonzentrationen (Jahresmittelwert unter 10 µg/m³) nicht mit einer Überschreitungshäufigkeit der 24 h-Mittelwerte über 35 gerechnet werden kann.

4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch den Ausschluss von verkehrsintensiven Nutzungen in den Gewerbe- und Mischgebieten (§ 2 Nummer 3-5), ist eine Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung gegenüber den derzeitigen Nutzungen nicht zu erwarten.

4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Durch den Ausschluss störender gewerblicher Nutzung auf den gewerblichen Bauflächen, die eine mittelbare bzw. unmittelbare Nachbarschaft zu wohngenutzten Grundstücken haben, werden die Auswirkungen durch Gewerbelärm gegenüber der heutigen Nutzung tendenziell gleich oder geringer sein. Um dies sicherzustellen wird in § 2 Nummer 6 für Teilflächen des Gewerbegebietes eine Lärmkontingentierung festgesetzt.

Da für die durch Verkehrslärm betroffenen Gebiete keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich sind, werden in § 2 Nummer 1 passive Schallschutzmaßnahmen für die Kern- und Mischgebiete sowie dem Wohngebiet festgesetzt. Dort sind lärmempfindliche Nutzungen (Aufenthalts- Wohn- und Schlafräume) an den Lärm abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen, wobei *Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen wie Schlafräume zu beurteilen sind*. Wo dies nicht möglich ist, muss zur Minderung der Betroffenheit für diese Räume ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude geschaffen werden.

Für mögliche Neubebauungen im Mischgebiet zwischen Volksdorfer Straße und Marschnerstraße wurden die Baugrenzen östlich der Bahn auf einen Abstand von 12 m zum Bahnkörper erhöht, um einen besseren Schutz vor Lärm und Erschütterungen zu erreichen. Westlich des Hochbahn-Viadukts wird die Baugrenze in diesem Abschnitt bestandsorientiert in einem Abstand von 6 m zur Bahnfläche ausgewiesen. Auf dem Flurstück 1976 werden aus Lärmschutzgründen Wohngebäude ausgeschlossen (§ 2 Nummer 2), hier sollen die bestehenden gewerblichen Nutzungen erhalten bleiben.

In den MK-Gebieten wird das Wohnen - auch ausnahmsweise - aufgrund der erheblichen Lärmvorbelastung durch die Hamburger Straße, die die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreitet, ausgeschlossen (§ 2 Nummer 4).

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen als Teilaspekt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung vom Juni 2010“ zugrunde gelegt.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 h BauGB ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, die bestmögliche Luftqualität erhalten werden soll.

Der Bebauungsplan entspricht diesen Umweltschutzziele durch die Aufnahme passiver Lärmschutzmaßnahmen, der Festlegung von Lärmkontingenten und den Ausschluss von störendem Gewerbe sowie von Betrieben mit erheblichem Zu- und Abfahrtverkehr im Plangebiet.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Hamburger Raum wird dem warm-gemäßigten atlantischen Klimabereich zugeordnet, der durch ganzjährige milde Temperaturen aufgrund des Einflusses von Nordsee und Elbe geprägt ist. Das Klima ist in Hamburg ganzjährig humid und unterliegt nicht so starken Schwankungen wie das Klima weiter landeinwärts. Das langjährige Mittel der Tagestemperatur beträgt in Hamburg 8,6 °C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei den beiden relevanten Stationen des Deutschen Wetterdienstes bei 768 mm/m²/Jahr Durchschnittswert für die Jahre 1971 bis 2000. Die höchsten Niederschlagsmengen fallen im Juni/Juli, der Februar ist der niederschlagärmste Monat.

Durch die weitgehende Versiegelung und Überbauung der Flächen im Plangebiet sowie die innenstadtnahe Lage handelt es sich um überwärmte Flächen. Das bedeutet für das Stadtklima und die Lufthygiene eine stadttypische Vorbelastung.

4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Da es sich bei den Flächen des Plangebietes um schon heute überwiegend versiegelte Flächen handelt, wird sich die Verdunstungsrate auch bei einer Neubebauung nicht wesentlich verändern. Eine künftig erhöhte Ausnutzung der Gewerbe-, Mischgebiets- und Wohngebietsflächen durch Gebäude (maximal 4 Geschosse) kann zu einer geringfügigen Erhöhung der Abstrahlung führen, der Unterschied ist jedoch aufgrund der heutigen starken Versiegelung der Bodenflächen zu vernachlässigen.

4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Fassadenbegrünungen können die Verdunstungssituation verbessern, Temperaturschwankungen reduzieren und Staub aus der Luft sowie andere Schadstoffe in begrenztem Umfang filtern bzw. binden. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern hat ähnliche Effekte und verbessert über einen verzögerten Niederschlagsabfluss sowie die Durchwurzelung des Bodens (Speicherung von Feuchtigkeit und Verdunstung im überwärmten Stadtraum) ebenfalls das Lokalklima.

Daher erfolgen in der Verordnung zum Bebauungsplan § 2-Festsetzungen für Anpflanzflächen sowie zur Begrünung von Fassaden, Stellplatzanlagen und nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen (§ 2 Nummern 12 -16)

Bedeutende Bäume werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt, sie sind bei Abgang zu ersetzen (§ 2 Nummer 11).

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181) sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. § 1 Absatz 5 BauGB fordert, dass Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Durch den Bebauungsplan wird eine bestandersetzende Neubebauung bzw. Bebauung brachliegender Flächen ermöglicht. Durch den Ersatz der bestehenden überwiegend schlichten, älteren Bebauung durch der Wärmeschutzverordnung entsprechende Neubauten kann Energie eingespart und die CO²-Belastung durch Hausbrand reduziert werden. Durch die gute Anbindung des Plangebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr wird zudem ein Verzicht auf die Kfz-Nutzung begünstigt und damit zum allgemeinen Klimaschutz beigetragen.

4.2.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Der Grundwasserstand liegt im gesamten Gebiet bei ca. +3,00 m NN. Aufgrund der vorherrschenden Verhältnisse von Morphologie, Grundwasserspiegel und der teilweise mächtigen Sandlagen ist eine Versickerung von Regenwasser in weiten Teilen des Plangebietes möglich. Lediglich im Bereich des oberflächennah anstehenden Geschiebe-

lehms wird eine Versickerung ausgeschlossen. Da der bindige Geschiebelehm nahezu wasserundurchlässig ist, muss hier saisonal mit Stauwasser gerechnet werden.

Über Jahrzehnte war der Anteil versiegelten Bodens in den gewerblich genutzten Teilen des Plangebietes außerordentlich hoch, so dass eine Regenwasserversickerung kaum stattfinden konnte.

4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Da in dem Plangebiet keine Gewässer vorhanden sind, betreffen die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Veränderungen des Wasserhaushalts ausschließlich die Versickerung, die Verdunstung und den oberflächigen Abfluss von Regenwasser.

Aufgrund der ursprünglich fast vollständigen Versiegelung der Baublöcke wird der Bodenwasserhaushalt bei einer Bebauung nach diesem Plan eher etwas verbessert.

Die Planung hat keine erkennbaren Auswirkungen auf den Grundwasserstand oder die Qualität des Grundwassers.

4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, Niederschlagswasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen, sollte das durch Bodenversiegelung vermehrt anfallende Oberflächenwasser möglichst auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, soll das anfallende Oberflächenwasser zur Entlastung des Sielnetzes durch geeignete technische Anlagen zurückgehalten und bei Bedarf genutzt werden.

Um die Versickerungsflächen im Plangebiet zu erhöhen, wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken im Mischgebiet und in den Kerngebieten Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (§ 2 Nummer 10).

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf die Schutzgüter wie z.B. das Wasser zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 3 BNatSchG ist auch für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt Sorge zu tragen.

Dieser Zielsetzung wird entsprochen, da keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten sind. In den Bereichen des Plangebietes, in denen eine Versickerung möglich und sinnvoll ist, wird diese festgesetzt. Der Anteil an Versickerungsflächen wird erhöht.

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Topographie

Die Geländehöhe des Gebietes beginnt bei ca. + 8,2 m Normalnull (NN) im nördlichen Bereich Ecke Hamburger Straße / Volksdorfer Straße und steigt Richtung Osten auf 9,2 m NN. Zum südwestlichen Rand des Gebietes steigt

die Geländehöhe auf ca. 8,9 m NN und zum südöstlichen auf ca. 10 m NN an. Das gesamte Gebiet ist mit einer künstlichen Auffüllung aus Sand oder Bauschutt erhöht, deren Mächtigkeit zwischen 0,3 und 3 m schwankt.

Geologische Verhältnisse

Der weitaus größte Teil des Plangebietes ist charakterisiert als Decksande unterschiedlicher Korngrößenzusammensetzung und Lagerungsverhältnisse mit weniger als 10 m Mächtigkeit über Geschiebelehm /-mergel.

Im Bereich Volksdorfer Straße, Vogelweide, Holsteinischer Kamp, Marschnerstraße und U-Bahn befinden sich unter der Auffüllung wechselseitige Lagen aus Fein- und Mittelsanden, teilweise mit geringen Grobsandanteilen. Die Tiefe der Bohrungen liegt bei ca. 8 m unter Gelände.

Im nördlichen Bereich bei der Volksdorfer Straße wurde eine 0,3 - 0,8 m starke Schicht aus zum Teil weichem Geschiebelehm in einer Tiefe von 3,1 m bis 5 m unter Gelände vorgefunden. Dieser wird bei einigen Bohrungen von Feinstsanden mit hohem Schluffanteil oder auch einer Schluffschicht unterlagert. In Richtung Süden erhöht sich der Sandanteil im Geschiebelehm und der Schluffanteil wird geringer. Beim Holsteinischen Kamp und bei der Vogelweide sind die schluffigen Beimengungen verschwunden.

Im Bereich Holsteinischer Weg, Marschnerstraße und Holsteinischer Kamp liegen keine Bohrungen vor. Aus umliegenden Bohrungen kann angenommen werden, dass dort vermutlich ca. 5 - 6 m Sand über Beckenschluff/-ton und Geschiebemergel vorgefunden werden.

Westlich der Bahn in der Hamburger Straße und der Volksdorfer Straße beginnt der Geschiebelehm direkt unter der Auffüllung und reicht ca. 6,7 m – 8 m unter Geländeoberkante (u. GOK). Nach Süden nimmt die Mächtigkeit der Lehmschicht ab. Im Liegenden folgen im wesentlichen Fein- und Mittelsande, die in Nähe der Marschnerstraße Streifen von Ton enthalten.

Zwischen Hamburger Straße und Marschnerstieg ist die eiszeitliche Moräne (Geschiebelehm/-mergel) vorherrschend. Die Oberkante (3,7m oder 6,3 m u. GOK) weist starke Schwankungen auf. Sie kann auch schon in einer Tiefe von 1,9 m angetroffen werden und mit Sandlagen durchsetzt sein. Sie reicht bis zur Endteufe von 10 m hinab.

Zwischen Marschnerstieg und U-Bahn werden vorwiegend Fein- und Mittelsande angetroffen. Im nördlichen Teil treten noch ca. 1 m starke Ausläufer der Moräne in einer Tiefe zwischen 2,5 m und 5 m auf. Im südlichen Bereich findet man sie nicht mehr vor. Dieses Gebiet bis zur Wagnerstraße ist charakterisiert als Sande < 10 m Mächtigkeit über Beckenschluff/-ton. Diese Beckenablagerungen werden partiell in unterschiedlichen Tiefenlagen i. A. mit einer Mächtigkeit <1 m angetroffen. Bei einer Bohrung in der Hamburger Straße (Höhe Elsässer Straße) wurden gemischtkörnige Sande bis 6,6 m u. GOK erbohrt; gefolgt von Beckenton bis zur Endteufe von 10 m.

Boden und Versiegelung

Soweit im Plangebiet offener Boden vorkommt, handelt es sich um anthropogene, vernachlässigte Gartenböden. Der Grad der Versiegelung beträgt in den drei Baublöcken westlich Marschnerstraße fast 100 %; dies trifft auch auf den Block im Norden zu, wobei dort das Flurstück 1047 ruderales offene Randbereiche der Stellplatzfläche aufweist. Bei dem zum Wohnen genutzten Teil des östlichen Baublocks sind die Freiflächen weitgehend unbefestigt und bewach-

sen. Der südliche Teil ist geräumt und besteht aus einer Sand- und Schuttfläche. Vor der Räumung war hier ein Gewerbebetrieb ansässig, der die Fläche ebenfalls fast vollständig befestigt hatte.

Im Plangebiet befinden sich keine schützenswerten Böden.

Altlasten

Im Rahmen des Untersuchungsprogramms zu Bodenverunreinigungen vom August 2005 wurde zunächst eine orientierende historische Erfassung durchgeführt. Hierbei wurden 50 potentiell altlastverdächtige Adressen identifiziert, für 12 dieser Flächen lagen bereits Untersuchungen vor. Nach einer weiteren kritischen Prüfung konnte beim überwiegenden Teil der Verdachtsflächen der Altlastverdacht ausgeräumt werden, für 12 Flächen wurde eine historische Erkundung in Auftrag gegeben. Aufbauend auf die Ergebnisse dieser Untersuchung erfolgte im Frühjahr 2005 auf fünf Grundstücken eine orientierende technische Erkundung. Neben diesen Untersuchungen wurde für das Grundstück Marschnerstraße 25 ein weitergehendes Gutachten erstellt, das ein vorhandenes Gutachten aus dem Jahr 1994 durch neue Ergebnisse ergänzt und die Belastung des Grundstücks auf Grundlage der inzwischen veränderten gesetzlichen Grundlagen Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261) erneut bewertet.

Die orientierende technische Erkundung mit der Entnahme von Boden- und Grundwasserproben fand auf folgenden Grundstücken statt:

Belegenheit	Flurstück / e
Marschnerstraße 11-13	1047
Marschnerstraße 17-21	1282, 1283, 1563
Marschnerstraße 25	823, 1126, 1127, 1284, 1562, 5787
Marschnerstieg 1	4958
Holsteinischer Kamp 19-21	1023
Holsteinischer Kamp 23	5620

Boden- und Grundwasserverunreinigungen in relevantem Umfang konnten bei diesen Untersuchungen nur auf dem Grundstück Marschnerstraße 25 festgestellt werden. In allen anderen Fällen lagen die festgestellten Belastungen unterhalb der einschlägigen Prüfwerte.

Auch auf der Fläche Marschnerstraße 25 werden die Prüfwerte für Gewerbeflächen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) unterschritten, Prüfwerte für sensiblere Nutzungen (z.B. Wohnen) jedoch z.T. erheblich überschritten. Auf der Fläche wurden an mehreren Stellen sanierungsrelevante Konzentrationen an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in der Auffüllung festgestellt. In einer Grundwassermessstelle auf dem Grundstück wurden Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen ermittelt. Die Belastungen und die dar-

aus resultierenden, notwendigen Maßnahmen sind in den Gutachten detailliert dargestellt. Den Vorschlägen des Gutachters ist zu folgen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen den im Planentwurf vorgesehenen Ausweisungen nicht entgegenstehen. Bereiche, die in der Planzeichnung gem. § 9 BauGB auszuweisen wären, konnten im Plangebiet nicht ermittelt werden.

4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke ermöglichen, mit Ausnahme der beiden nördlichen Mischgebiete, eine sehr hohe bauliche Ausnutzbarkeit. Die natürlichen Funktionen des Bodens sind dadurch weitgehend unterbunden. Gegenüber dem bestehenden Zustand bedeutet dies allerdings keine Verschlechterung, bei Einhaltung der Kappungsgrenze der Grundflächenzahl von 0,8 könnte sogar eine leichte Verbesserung eintreten. Die Festsetzungen im Mischgebiet an der Vogelweide sind in etwa bestandsgemäß, im allgemeinen Wohngebiet im ehemals gewerblich genutzten Teil führen sie zu einer teilweisen Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen. Bei einer Neubebauung des Grundstücks Marschnerstraße 25 muss eine Sanierung des Bodens erfolgen, so dass hier eine Verbesserung der Situation zu erwarten ist.

4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Durch die Grundflächenzahlen wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke begrenzt und somit offener Boden erhalten. Die Vorschrift, Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm (bzw. 80 cm bei Baupflanzungen) dicken Bodensubstrat anzudecken, schafft neue Bodenflächen, die zum Teil natürliche Bodenfunktionen entwickeln können (§ 2 Nummer 13).

Bei Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist in jedem Fall das Verbraucherschutzamt zu beteiligen, um den Bauherrn für mögliche Kontaminationsverdachtsflächen zu sensibilisieren. In jedem Fall ist während der Erdarbeiten verstärkt auf Bodenverunreinigungen zu achten. Bei Auffälligkeiten (verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen, austretende Flüssigkeiten, Behältnisse oder ähnliches) sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt VS3, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg, Tel.: 42804-6351 Fax –6706, zu benachrichtigen.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 a Absatz 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Nach § 1 Absatz 3 Nummer 2 BNatSchG sind die Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Gemäß § 1 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren.

Diesen Zielsetzungen wird entsprochen, da im Plangebiet die überwiegenden Flächenanteile bereits bebaut oder versiegelt sind und kein zusätzlicher Boden in Anspruch genommen wird. Durch die erforderliche Sanierung des

Bodens auf einem Grundstück sowie die Festsetzungen zur Herstellung neuer offener Boden- und Vegetationsflächen ist eine Verbesserung des Zustandes im Plangebiet zu erwarten.

Das bei der geplanten Baumaßnahme anfallende Aushubmaterial ist entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Verwertung sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen (LAGA)“ zu berücksichtigen (vgl. Amtlicher Anzeiger der FHH Nr. 188 vom 27. 09. 1995).

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Vor allem die Volksdorfer Straße, die Vogelweide und der Holsteinische Kamp sind mit Straßenbäumen begrünt. Auf den gewerblich genutzten Flächen kommen Bäume nur sehr vereinzelt vor. Der Gartenbereich an der Volksdorfer Straße/Vogelweide wird durch zahlreiche Bäume geprägt. Rasenflächen und Sträucher bilden hier die weitere Biopausausstattung. Vor den Wohnhäusern gibt es Vorgärten mit Rasen und Gehölzen. Die gewerblich genutzten Flächen sind fast frei von Bewuchs. Auf Flurstück 1047 kommt an den nicht beparkten Rändern niedrige Spontanvegetation vor. Die geräumten Grundstücke sind noch unbewachsen. Aufgrund der speziellen Standortbedingungen könnten sich hier interessante Biozönosen entwickeln, wenn die Flächen länger ungenutzt blieben.

Für wildlebende Tiere hat das Plangebiet eine nur geringe Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass an solche sehr städtisch geprägten Biotope angepasste, verbreitete Arten vorkommen. Abgesehen von Vögeln ist über das Vorkommen besonders geschützter oder seltener Arten im Plangebiet nichts bekannt und es gibt auch keine Anzeichen, die zu entsprechenden Vermutungen Anlass geben. Es ist nicht davon auszugehen, dass wesentliche Bestände oder zur Erhaltung der Arten bedeutende Biotope vorhanden sind.

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten der Kern- und Gewerbegebiete ermöglichen eine sehr hohe bauliche Nutzbarkeit. Flächen, die unbefestigt bleiben, werden voraussichtlich gärtnerisch begrünt. Es entstehen dadurch nur sehr wenige, sehr kleine und sehr durch menschliche Einflüsse gestörte Lebensräume für wildlebende Pflanzen und Tiere. Gegenüber dem bestehenden Zustand bedeutet dies allerdings keine Verschlechterung, bei Einhaltung der Kappungsgrenze für die Flächenversiegelung von 0,8 könnte sogar eine leichte Verbesserung eintreten. In den ausgewiesenen Mischgebieten ist die Festsetzung in etwa bestandsgemäß, im allgemeinen Wohngebiet führt sie im ehemals gewerblich genutzten Teil an der Vogelweide/Holsteinischer Kamp zu einer verbesserten Ausstattung mit Grünflächen und damit Lebensmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere. Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln können von einzelnen örtlichen Veränderungen betroffen sein. Im Allgemeinen können Vögel, die z.B. bei Baumaßnahmen gestört oder vertrieben werden, aber in die angrenzenden, ähnlich strukturierten Baublöcke ausweichen. Direkte Beeinträchtigungen von Lebensstätten sind durch Nutzung der Zeiträume außerhalb der Brutzeiten

zu vermeiden. Insgesamt bleibt die ökologische Funktion des Gebietes im räumlichen Zusammenhang erhalten oder wird positiv entwickelt.

4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Die Versiegelung wird über die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl begrenzt. Durch die Planumsetzung kommt es aufgrund der Festsetzungen zu Flächenanteilen, auf denen Bäume und Sträucher anzupflanzen sind bzw. durch Fassadenbegrünungen eher zu Verbesserungen gegenüber der bestehenden Situation (§ 2 Nummer 15, 16). Es ist insgesamt von einer Verbesserung der biologischen Vielfalt im Planungsgebiet auszugehen.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. In § 2 Absatz 1 Nr. 9 BNatSchG ist der Schutz wildlebender Tiere als Ziel gesetzt. Gemäß § 1 Absatz 2 BNatSchG ist die lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein stark anthropogen überformtes Gebiet, das aufgrund seines geringen Grünbestandes für wildlebende Tiere nur eine geringe Bedeutung hat. Aufgrund der künftigen Nutzungen können die Lebensräume für Pflanzen und Tiere nur in geringem Ausmaß verbessert oder neu geschaffen werden. Insgesamt ist jedoch von einer Verbesserung der biologischen Vielfalt im Plangebiet auszugehen.

4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

4.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen, der vielfach einfachen Baukörper und der brachliegenden Flächen befindet sich das Plangebiet in einem Zustand, der dringend einer Aufwertung bedarf. Durch den hohen Nutzungs- und Bebauungsgrad sind die natürlichen Funktionen des Naturhaushalts im Plangebiet kaum gegeben und das Landschaftsbild ist desolat.

4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes haben das Ziel, die zukünftige Entwicklung in Richtung eines geordneten, besser genutzten Stadtquartiers zu steuern und dabei aktuelle Mindestanforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen umzusetzen.

4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Der Plan führt zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, seine Ausweisungen wirken vorbereitend für eine städtebauliche Aufwertung des Plangebietes.

Mit der Festsetzung von Fassadenbegrünungen für fensterlose Außenwände von Gebäuden bzw. solche mit Fensterabständen von mehr als 5 m, werden die Fassaden strukturiert und die Gebäude gliedern sich besser in das Stadtbild ein (§ 2 Nummer 15).

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB sind vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern, fortzuentwickeln und anzupassen.

Die Planung hat das Ziel, das Plangebiet baulich aufzuwerten, neu zu strukturieren und konfliktträchtige Gemengelagen zu entschärfen. Dabei soll das Stadtbild auch durch Mindestanforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen fortentwickelt werden.

4.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Die Kultur- und Sachwerte bestehen innerhalb des Planungsgebietes nur in den Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen. Allerdings sind die Werte aufgrund der Zustandsmängel und der einfachen Bauweise überwiegend als gering einzustufen.

Das Gebäude des U-Bahnhofes Hamburger Straße wird vom Denkmalschutzamt als denkmalwert eingestuft (Verzeichnis der erkannten Denkmäler nach § 7a Denkmalschutzgesetz der Hansestadt Hamburg vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410)).

4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die Umsetzung der Planung kann zu einer Vernichtung / Minderung wirtschaftlicher Werte (vor allem Kfz-Betriebe) durch Überplanung und als Folge der Aufwertung zu einem durch Geschossgewerbe geprägten Gebiet führen. Aufgrund der Betriebsverlagerung von einem der größeren Grundstücke im Gebiet an einen anderen Standort und der Unterbringung weiterer Betriebe in Gebäuden minderen Qualitätsstandards (Nischennutzungen) besteht kein Untersuchungsbedarf.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu keiner Beeinträchtigung geschützter Denkmäler und sonstiger, kulturell wertvoller Objekte im Gebiet.

4.2.7.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Aufgrund der oben ausgeführten Einschätzung erfolgen keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen. Zudem wirken die künftig höheren Möglichkeiten der Grundstücksausnutzung und die Aufwertung des Gebietes steigend auf den Grundstückswert.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Dieser Zielsetzung wird entsprochen, da keine Beeinträchtigungen für Denkmäler und denkmalwerte Gebäude zu erwarten sind.

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Die in dem Gebiet arbeitenden und wohnenden Menschen sind von Lärmimmissionen durch die Hochbahn sowie durch die Lärm- und Luftbelastungen des Autoverkehrs betroffen. Öffentliche oder öffentlich nutzbare Grünflächen oder Kinderspielplätze sind im Plangebiet nicht vorhanden. An der Marschnerstraße südlich des Plangebietes liegt ein städtischer Kinderspielplatz, die nächste Parkanlage liegt jenseits der Hamburger Straße. Die wohnungsnahe Erholung im Freien ist daher nur auf den privaten Wohngrundstücken möglich.

4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Durch die angestrebte Neuordnung der Wohn- und Arbeitsnutzung und die Einschränkung der möglichen gewerblichen Ausnutzung wird eine Reduktion der schädlichen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet erwartet. Dem steht einzig die künftig höhere Ausnutzbarkeit entgegen. Die §2-Festsetzungen hinsichtlich des Ausschlusses bestimmter Gewerbearten in direkter Nähe zur Wohnnutzung tragen diesem allerdings ausreichend Rechnung. Hervorzuheben ist, dass die Reduktion negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einer der zentralen Planungsanlässe ist. Formuliertes Ziel ist die Reduzierung der Arbeitsstättenimmissionen durch eine Entschärfung der Gemengesituation.

Im Rahmen der Grobabstimmung wurden keine planungsrechtlich relevanten negativen Auswirkungen auf menschliche Nutzungen gesehen.

4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Es wird in der Verordnung zum Bebauungsplan festgesetzt, dass auf den Flächen, die an geplante und bestehende Wohnnutzung (auch als Wohnnutzung im Mischgebiet) angrenzen, nur nicht erheblich störende Gewerbebetriebe zulässig sind (§ 2 Nummer 3-7). Ferner wird aufgrund der Verkehrslärmbelastung festgesetzt, dass Wohn- und Schlafräume im Wohn- und in den Mischgebieten sowie die Aufenthaltsräume in den Misch- und Kerngebieten nur auf der Lärm abgewandten Seite anzuordnen sind bzw. soweit die Ausrichtung zur Lärm abgewandten Seite nicht möglich ist, geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen sind (§ 2 Nummer 1). In sensiblen Bereichen wird die Baugrenze des Mischgebietes von dem Emissionsort Bahnanlage abgerückt bzw. das Wohnen in Teilbereichen des Mischgebietes ausgeschlossen (§ 2 Nummer 2). Ausnahmen für Wohnungen im Kerngebiet werden ausgeschlossen. (§ 2 Nummer 4) Zur Vermeidung störender Gewerbe-Immissionen wurden für Teilflächen des Gewerbegebietes Lärmkontingente festgesetzt. (§ 2 Nummer 6)

Die festgesetzte Grundflächenzahl im Wohn- und in den Mischgebieten stellt sicher, dass die entsprechend der Bauordnung für Wohnnutzungen erforderlichen Kinderspielflächen auf den Grundstücken hergestellt werden.

Mit der Festsetzung eines Gehrechts nördlich der Bahnlinie zwischen Volksdorfer Straße und Marschnerstraße soll im Plangebiet eine neue Wegeverbindung für Geh- und Radverkehr parallel zum Bahnviadukt hergestellt werden. Damit verbessern sich die Durchwegungsmöglichkeiten im Quartier sowie die Anbindung an die umliegenden Bereiche.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Absatz 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Der Bebauungsplan entspricht der Zielsetzung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Aufnahme passiver Lärmschutzmaßnahmen und dem Ausschluss von störendem Gewerbe sowie der Festsetzung von Lärmkontingenten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnen.

Das Plangebiet verfügt über keine öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen und aufgrund der Bestandslage ist es auch nicht möglich, neue zu schaffen. Mit einer neuen öffentlichen Wegeverbindung wird jedoch zumindest die Vernetzung mit den Nachbarquartieren und den dort vorhandenen Erholungsflächen verbessert.

4.2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Gesamtbeurteilung

Durch den hohen Nutzungs- und Bebauungsgrad sind die natürlichen Funktionen des Naturhaushalts im Plangebiet kaum gegeben und das Landschaftsbild ist stark verbesserungsbedürftig. Es ist das Ziel des Plans, die zukünftige Entwicklung in Richtung eines geordneten, besser genutzten Stadtquartiers zu steuern und dabei aktuelle Mindestanforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen umzusetzen. Der Plan führt daher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt oder Landschaftsbild, so dass ein Ausgleichserfordernis nicht besteht.

4.3 Monitoring

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggfs. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Die Umsetzung der Anpflanzgebote kann erst bei genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen baulichen Veränderungen zum Tragen kommen. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.4 Zusammenfassung Umweltbericht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Fläche mit einer Vorbelastung durch Verkehrs- und Bahnlärm sowie damit einhergehende Abgasbelastungen. Da für die von Verkehrslärm betroffenen Gebiete keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen für die Kern-, Wohn- und Mischgebiete festgesetzt. Durch den Ausschluss störender gewerblicher Nutzung sowie eine Lärmkontingentierung

auf den gewerblichen Bauflächen, die eine Nachbarschaft zu wohngenutzten Grundstücken haben, werden diese vor Gewerbelärm geschützt.

Da es sich bei den Flächen des Plangebietes um schon heute überwiegend versiegelte Flächen handelt, wird sich die Verdunstungsrate auch bei einer Neubebauung nicht wesentlich verändern. Um eine Erhöhung des Grünanteils mit seinen positiven Auswirkungen für das Lokalklima zu erzielen, werden im Bebauungsplan Anpflanzflächen sowie Begrünungen von Fassaden, Stellplatzanlagen und nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen festgesetzt.

Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden Verhältnisse ist eine Versickerung von Regenwasser weitestgehend möglich. Entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, Niederschlagswasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen, soll das durch Bodenversiegelung vermehrt anfallende Oberflächenwasser möglichst auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zur Erhöhung der Anteile von versickerungs- oder speicherfähigen Flächen werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Die Altlastenuntersuchungen belegen eine langjährige gewerbliche Nutzung großer Teile des Plangebietes. Relevante Verunreinigungen konnten nur auf dem Grundstück Marschnerstraße 25 ermittelt werden. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen stehen den im Planentwurf vorgesehenen Ausweisungen jedoch nicht entgegen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke begrenzt und somit offener Boden erhalten bzw. werden durch Bepflanzungsvorschriften neue Boden- und Vegetationsflächen geschaffen.

Im Plangebiet besteht nur ein geringes Maß an Grünbestand, für wildlebende Tiere hat das Plangebiet daher nur eine geringe Bedeutung. Durch die Planumsetzung kommt es aufgrund der festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl, der Festsetzungen von Flächenanteilen, auf denen Bäume und Sträucher anzupflanzen sind bzw. durch Fassadenbegrünungen zu Verbesserungen gegenüber der bestehenden Situation. Daher ist insgesamt von einer Erhöhung der biologischen Vielfalt im Planungsgebiet auszugehen. Zur Eingriffsregelung wird eine bilanzierende Vorher-Nachher-Betrachtung als ausreichend angesehen.

Durch den hohen Nutzungs- und Bebauungsgrad sind die natürlichen Funktionen des Naturhaushalts im Plangebiet kaum gegeben und das Landschaftsbild ist stark verbesserungsbedürftig. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes haben das Ziel, die zukünftige Entwicklung in Richtung eines geordneten, besser genutzten Stadtquartiers zu steuern und dabei aktuelle Mindestanforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen umzusetzen. Der Plan führt daher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt oder Landschaftsbild, so dass kein Ausgleichserfordernis besteht.

Das Gebäude des U-Bahnhofes Hamburger Straße wird vom Denkmalschutzamt als denkmalwert eingestuft, es wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Werte der übrigen Gebäude im Plangebiet sind aufgrund der Zustandsmängel und der einfachen Bauweise überwiegend als gering einzustufen. Es kann zu einer Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch Überplanung kommen, gleichzeitig wirken die künftig höheren Möglichkeiten der Grundstücksausnutzung und die Aufwertung des Gebietes steigernd auf den Grundstückswert.

Durch die angestrebte Entflechtung der Wohn- und Arbeitsnutzung und die Einschränkung der möglichen gewerblichen Ausnutzung wird eine Reduktion der schädlichen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung im

Plangebiet erwartet. Eine Verbesserung der Ausstattung des Plangebietes mit Grün- und Erholungsflächen kann mit der Planung nicht erreicht werden.

5. Planinhalt und Abwägung

Das Plangebiet ist geprägt durch Büro- und Einzelhandelsnutzungen im Bereich Hamburger Straße und Wagnerstraße sowie Gewerbe- und Wohnnutzungen im weiteren Plangebiet. Übergeordnetes städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, diese Mischung zu sichern und weiterzuentwickeln. Gleichzeitig soll Vorsorge dafür getroffen werden, dass keine Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung auftreten. Während der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans im Sommer 2010 wurde der Wunsch nach mehr Wohnbauflächen im Plangebiet vorgebracht. Nach der Auswertung der vorgebrachten Einwendungen wurde beschlossen die bisher als Mischgebiet ausgewiesene Fläche als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Dies hatte zur Folge, dass die an das Wohngebiet angrenzende Gewerbegebietsfläche in ihren Nutzungen durch die Festsetzung von Lärmkontingenten weiter eingeschränkt werden musste.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich Holsteinischer Kamp/Vogelweide auf den Flurstücken 5770, 823, 1126 und 1127 wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Baugrenzen werden als Flächenausweisung festgesetzt. Die Baugrenze rückt im Verlauf Vogelweide und Holsteinischer Kamp 3 Meter von der Straßenverkehrsfläche ab und soll die Gestaltung von Vorgartenflächen ermöglichen. Im Randbereich der Baugrenzen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen befinden sich erhaltenswerte Bäume auf die bei der geplanten Gebäudekörperstellung Rücksicht zu nehmen ist. (§ 2 Nummer 11).

Durch die Festsetzung einer **viergeschossigen** Bauweise soll sich die geplante Höhenentwicklung der Höhenstruktur der Umgebung außerhalb des Plangebiets anpassen, um dem durch seine unterschiedlich hohen Baustrukturen unharmonischen Gefüge in diesem Bereich des Plangebiets entgegenzuwirken.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem Höchstmaß der Baunutzungsverordnung § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 133) geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) auf 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,6 festgesetzt und überschreitet damit die Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Mit dieser Festsetzung wird eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht, die dem näheren und weiteren Umfeld entspricht. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, die Bedürfnisse des Verkehrs werden ebenfalls ausreichend berücksichtigt, sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Das Gebäude auf Flurstück 5770, das im Bestand eine höhere Ausnutzung aufweist, unterliegt dem Bestandsschutz.

Für das angrenzende Gewerbegebiet werden Nutzungseinschränkungen und Lärmkontingente festgesetzt um gesunde Wohnverhältnisse zu garantieren. (siehe auch 5.4 Gewerbegebiet, 5.9 Lärmschutz sowie Umweltbericht, Schutzgut Luft).

Da das Plangebiet ebenfalls durch Straßen- und Schienenlärm Lärm vorbelastet ist, ist unter **§ 2 Nummer 1** festgesetzt, dass durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume im Wohngebiet den Lärm abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen. Sofern die Anordnung der Aufenthaltsräume sowie aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den Lärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (siehe auch 5.9 Lärmschutz sowie Umweltbericht: Schutzgut Luft).

5.2 Mischgebiet

Westlich und östlich des U-Bahn-Viadukts - Volksdorfer Straße - Vogelweide – wird Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung soll sowohl als Bestandsschutz sowie der Weiterentwicklung von Wohnnutzungen dienen und den ansässigen Betrieben und den in den Katakomben des Hochbahnviadukts untergebrachten Nischennutzungen weitgehenden Bestandsschutz bieten als auch die Neuansiedlung von kleingewerblichen, nicht störenden Betrieben ermöglichen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen als Flächenausweisung sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dadurch soll ermöglicht werden, den heute zersiedelt wirkenden Straßenraum mit Gebäuden einzufassen, um der teilweise außerhalb des Plangebietes bestehenden Zeilenbebauung eine Stadtbild prägende Blockrandbebauung entgegenzusetzen und damit eine Verbesserung der stadträumlichen Situation zu bewirken und im Verlauf der Straßenverkehrsflächen geschlossene Raumkanten zu schaffen. Zudem wird das heute städtebaulich fragmentarische Gefüge neu und dem Standort angemessen geordnet. Die Flächenausweisung soll der zukünftigen Bebauung einen größtmöglichen gestalterischen Entwicklungsspielraum ermöglichen.

Die Baugrenze rückt bestandsorientiert im Verlauf von Vogelweide und Volksdorfer Straße 3 Meter von der Straßenverkehrsfläche ab und soll die Gestaltung von Vorgartenflächen ermöglichen. Im Bereich des Hochbahnviadukts rückt die festgesetzte Baugrenze aus immissionstechnischen sowie aus Erschließungsgründen (Kasematten) 12 Meter von der Bahnfläche ab. Westlich des Hochbahn-Viadukts wird die Baugrenze bestandsorientiert in einem Abstand von 6 m zur Bahnfläche ausgewiesen. (siehe auch Umweltbericht, Schutzgut Luft).

Durch die Festsetzung einer **viergeschossigen** Bauweise soll sich die geplante Höhenentwicklung der Höhenstruktur der Umgebung außerhalb des Plangebietes anpassen, um dem durch seine unterschiedlich hohen Baustrukturen unharmonischen Gefüge in diesem Bereich des Plangebiets entgegenzuwirken.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird zur Wahrung heute bestehender Freiflächen im Bereich der bestehenden Wohnbebauung und zur Begrenzung des Versiegelungsgrades auf 0,5 festgesetzt und bleibt damit unter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 133) geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), zurück. Damit kann ein relativ hoher Anteil offener Bodenflächen erhalten bleiben und für eine hochwertige Begrünung vorgesehen sowie ein hoher Wohnwert erreicht werden

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,6 festgesetzt und überschreitet damit die Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Mit dieser Festsetzung wird eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht, die dem näheren und weiteren Umfeld entspricht. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, die Bedürfnisse des Verkehrs werden ebenfalls ausreichend berücksichtigt, sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Da das Plangebiet durch Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm stark Lärm vorbelastet ist, ist unter **§ 2 Nummer 1** festgesetzt, dass durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume im Mischgebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen. Sofern die Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den Lärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (siehe Umweltbericht: Schutzgut Luft und 5.9 Lärmschutz).

In **§ 2 Nummer 2** ist festgesetzt, dass im Mischgebiet Wohngebäude auf der mit (x) bezeichneten Fläche ausgeschlossen sind. Für das westlich der Bahnfläche ausgewiesene Mischgebiet an der Volksdorfer Straße wird aus Lärmschutzgründen der mit (x) bezeichnete Bereich (Flurstücks 1976) vom übrigen Mischgebiet abgegrenzt und für Wohnnutzungen ausgenommen. Da die in ihrer Nutzung eingeschränkte Mischgebietsfläche im Verhältnis zum gesamten Mischgebiet von geringer Bedeutung ist, und die Beurteilung der Ausgewogenheit des Mischgebietes flächenmäßig zu berücksichtigen ist, kann der hier ausgeschlossene Wohnanteil in anderen Bereichen des Mischgebietes entsprechend etwas größer ausfallen. (siehe Umweltbericht: Schutzgut Luft und 5.9 Lärmschutz).

Durch die Mischgebietsfestsetzung soll sichergestellt werden, dass nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Deshalb wird in **§ 2 Nummer 3** festgesetzt, dass Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebiets unzulässig sind. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in den übrigen Teilen des Gebiets werden ausgeschlossen werden.

Für Tankstellen und Gartenbaubetriebe mit erheblich zu erwartendem Zu- und Abfahrtsverkehr wird hier nicht der richtige Standort gesehen, da hier eine geschlossene innerstädtische Bebauung ermöglicht werden soll, während z. B. Gartenbaubetriebe große nicht zu bebauende Freiflächenareale benötigen.

Der Gesamtausschluss von Vergnügungsstätten (z.B. Nachtlokale jeglicher Art, Swinger-Clubs, Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken, Wettbüros), Bordellen, sowie bordellähnlichen Betrieben soll so einen Attraktivitätsverlust ("Trading-Down-Effekt") verhindern und grundsätzlich der Schutzbedürftigkeit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung im Mischgebiet und den angrenzenden Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets gerecht werden.

Diese Festsetzung wurde insbesondere in Hinblick auf die im Mischgebiet vorhandene und geplante Wohnnutzung getroffen, da z.B. der Betrieb von Vergnügungsstätten häufig gerade abends und nachts mit Lärmbelastigungen verbundenen ist. Gewünschte gewerbliche Nutzungen (z.B. kleinere Dienstleistungsbetriebe Werkstätten, oder Arztpraxen) sollen sich qualitativ und wohnverträglich in das Plangebiet einfügen.

Da insbesondere die Betreiber von Vergnügungsstätten in der Lage sind, einen wesentlich höheren Miet- bzw. Pachtzins als andere Unternehmen zu zahlen und sich insbesondere bei einer Ansammlung dieser Nutzungen auch das äußere Erscheinungsbild von z.B. Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen nicht in den Rahmen der vorgesehenen Nutzungen einfügt, ist ein Verdrängungs- und Attraktivitätsverlust zu befürchten. Demgegenüber stellen Bordelle Einrichtungen dar, die nach allgemeiner sozioethischer Bewertung und im Hinblick auf die sich aus ihrem Betrieb ergebenden möglichen Begleiterscheinungen eher für Standorte geeignet sind, die außerhalb oder am Rande des Blickfeldes und der Treffpunkte einer größeren Öffentlichkeit und auch nicht in der Nachbarschaft von Wohnungen liegen.

Der Ausschluss dieser städtebaulich besonders problematischen Nutzungen dient der Entwicklung und dem Erhalt eines Wohn- und Arbeitsquartiers. Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe stehen aus vorgenannten Gründen den Planzielen entgegen und gefährden die Entwicklung des Wohn- und Arbeitsquartiers.

In § 2 Nummer 8 ist festgesetzt, dass im Mischgebiet Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind und ebenerdige Stellplätze für den Besucherverkehr nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Besucherstellplätze für einzelne Geschäfte und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe etc. können ausnahmsweise zugelassen werden, um die Erwerbsfähigkeit der Unternehmen zu gewährleisten.

5.3 Kerngebiet

Entlang der Hamburger Straße und im Eckbereich Wagnerstraße – Holsteinischer Kamp - Marschnerstieg wird bestandsorientiert Kerngebiet festgesetzt, um auf diesen Flächen kerngebietstypische Nutzungen fortzuführen bzw. neue zu ermöglichen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Einzelhandels- und Büroflächen.

Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen straßenparallelen Bebauung und soll auch weiterhin zur Fassung des Stadtraums Stadtbild prägend bleiben. Demgegenüber hat die geschlossene Bebauung eine Lärm abschirmende Wirkung für die dahinter liegenden Flächen (siehe auch Umweltbericht, Schutzgut Luft). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen als Flächenausweisung.

Die Baugrenzen im Bereich Volksdorfer Straße und nördlich Marschnerstraße werden von der Straßenverkehrsfläche zurückgesetzt, um zusammen mit dem östlich angrenzenden ausgewiesenen Gewerbegebiet eine möglichst einheitliche Gebäudeflucht zu erreichen.

Am Marschnerstieg wird die Baugrenze ebenfalls um 3 m von der Flurstücksgrenze abgerückt festgesetzt, da der vorhandene sehr enge Straßenraum nicht weiter eingeengt werden soll.

Die zulässige Geschosshöhe ist mit fünf Vollgeschossen festgesetzt und entspricht damit weitgehend dem Bestand. Der neugeschossige Hochpunkt an der Ecke Hamburger Straße / Wagnerstraße ist ein rhythmisierendes Element in der städtebaulichen Abwicklung der Hamburger Straße. Er markiert einerseits den Platz an der Wagnerstraße, an-

derseits ist er Teil eines wiederkehrenden Themas an dieser Magistrale. Im nördlichen Eckbereich Hamburger Straße /Volksdorfer Straße außerhalb des Plangebietes wird die Straßeneinmündung ebenfalls durch einen neugeschossigen Hochpunkt betont. Diese rhythmisierende Funktion entlang der breit dimensionierten Hamburger Straße soll aufrechterhalten werden. Daher wird das bestehende Gebäude durch eine Baukörperfestsetzung ausgewiesen und die Vollgeschosszahl bestandsorientiert mit 9 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Da eine Aufwertung der Kerngebietsnutzung beabsichtigt und die Freifächensituation mangelhaft ist, bleibt die Grundflächenzahl hinter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung zurück.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Baunutzungsverordnung mit 3,0 festgesetzt.

In **§ 2 Nummer 4** wird festgesetzt, dass in den Kerngebieten Einkaufszentren, nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, und Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig sind. Ausnahmen für sonstige Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 und Ausnahmen für Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen

Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe werden aufgrund des bestehenden Zentrenkonzeptes der Freien und Hansestadt Hamburg, der Nachbarschaft zu einem Einkaufszentrum (Hamburger Straße) ausgeschlossen. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sollen in diesem Bereich des Kerngebietes ausgeschlossen werden, weil der stadtauswärts fließende Verkehr in diesem Bereich der stark befahrenden Hamburger Straße erheblich durch den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr gestört würde.

Weiterhin werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im Bereich des Kerngebietes an der Hamburger Straße haben sich Fachgeschäfte (z. B. Möbel, Büromöbel) angesiedelt. Diese Fachgeschäfte stellen eine gewünschte Ergänzung des Einzelhandels des Einkaufszentrums „Hamburger Meile“ dar. Da insbesondere die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, einen wesentlich höheren Miet- bzw. Pachtzins als andere Unternehmen zu zahlen und sich insbesondere bei einer Ansammlung dieser Nutzungen auch das äußere Erscheinungsbild von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen nicht in den Rahmen der vorgesehenen Nutzungen einfügt, ist ein Verdrängungs- und Attraktivitätsverlust zu befürchten. Dazu ist in **§ 2 Nummer 4** weiterhin geregelt, dass in Kerngebieten Vergnügungsstätten unzulässig sind.

In **§ 2 Nummer 4** ist ebenfalls geregelt, dass in den Kerngebieten Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig sind. In den festgesetzten Kerngebieten sollen die vorhandenen kerngebietstypischen Nutzungen wie z.B. Fachgeschäfte und Büronutzungen erhalten bleiben. Dieses vom Verkehr bereits stark belastete Gebiet hat bereits durch die Aufgabe einiger Fachgeschäfte bereits an Attraktivität verloren, die durch die Ansiedlung neuer Fachgeschäfte teilweise wieder aufgefangen worden ist. Bordelle und bordellartige Betriebe würden dem entgegenstehen und sind deshalb im Kerngebiet unzulässig.

In **§ 2 Nummer 8** ist festgesetzt, dass in den Kerngebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind und ebenerdige Stellplätze für den Besucherverkehr ausnahmsweise zugelassen werden können. Oberirdisch angeordnete

Stellplätze können an der Hamburger Straße nicht hergestellt werden, da die geschlossene Bauweise dies nicht zulässt. Besucherstellplätze für einzelne Geschäfte und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe etc. können im rückwärtigen Bereich ausnahmsweise zugelassen werden, um die Erwerbsfähigkeit der Unternehmen zu gewährleisten.

Da das Plangebiet durch Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm stark Lärm vorbelastet ist unter **§ 2 Nummer 1** festgesetzt, dass durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume in den Kerngebieten den Lärm abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (siehe Umweltbericht, Schutzgut Luft und 5.9 Lärmschutz).

Wohnungen sowie die Ausnahme von Wohnungen werden ausgeschlossen aufgrund der hohen Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr auf der Hamburger Straße (siehe Umweltbericht, Schutzgut Luft und 5.9 Lärmschutz).

Dazu ist in **§ 2 Nummer 4** geregelt, dass Ausnahmen für Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.

5.4 Gewerbegebiet

Das im Planbild festgesetzte Gewerbegebiet umfasst bedingt durch die Trennung durch Straßen und das U-Bahnviadukt vier Bereiche. Diese für den überwiegenden Teil des Gewerbegebietes bestandsorientierte Festsetzung ist weiterhin städtebauliche Zielsetzung, in diesem Gebiet kleingewerbliche Arbeitsstätten anzusiedeln und zu erhalten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen als Flächenausweisung in geschlossener Bauweise. Damit wird beabsichtigt, neben einem ausreichenden Maß an Flexibilität für produzierende Betriebe auch die Straßenkanten baulich einzufassen und zu ermöglichen, dass eine geschlossene Architektur entsteht.

Zur künftigen Strukturierung des wahrnehmbaren Straßenraums insbesondere im Marschnerstieg rücken die Baugrenzen drei Meter von den Straßenbegrenzungslinien ab, mit Ausnahme des Gewerbebedreiecks am Holsteinischen Kamp. Das ausgewiesene Gewerbegebiet zwischen Holsteinischem Kamp, südwestlich Marschnerstraße und U-Bahnviadukt wird mit einer Baugrenze als Flächenausweisung festgesetzt. Ein Zurückweichen der Baugrenze von der Grundstücksgrenze ist am Holsteinischen Kamp nicht und an der Marschnerstraße nur geringfügig möglich, da bereits im heutigen Bestand an beiden Straßen private Grundstücksflächen als Straßenverkehrsflächen genutzt werden und somit einen ausreichend breiten Straßenraum für Nebenflächen wie Fußwege und öffentliche Parkstände schaffen. Für diese Flächen wird eine Neuausweisung als Straßenverkehrsflächen vorgenommen (siehe auch 5.5 Straßenverkehrsflächen): Zur Bahntrasse wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zum U-Bahnviadukt festgesetzt, um zukünftig das U-Bahnviadukt von Bebauung freizuhalten. Der Gebäudebestand wird hiervon nicht berührt.

Um eine angemessene und sinnvoll nutzbare Bebaubarkeit auf diesem durch sehr kleine und kompliziert zugeschnittene Flurstücksflächen gekennzeichneten Gebiet zu ermöglichen, wird für diesen Bereich ein Bodenordnungsgebiet vorgesehen (siehe dazu 5.11 Bodenordnungsgebiet).

Zwischen U-Bahnviadukt - nördlich Marschnerstraße - Holsteinischer Kamp bis einschl. Flurstück 5787 wird ebenfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das Flurstück 1007 wird teilweise Gewerbegebiet, nämlich in Verlängerung der Flurstücksgrenze 1994 und der südlichen Kante des hierauf befindlichen Wohngebäudes. Mit der Festsetzung Gewerbegebiet soll bestehendes Gewerbe als Bestand gesichert und auf den freigeräumten Flächen neues Gewerbe angesiedelt werden. Parallel zum U-Bahnviadukt rückt die Baugrenze 10 Meter von der als Bahnanlage dargestellten Fläche ab. Damit soll erreicht werden, dass das an das Gewerbegebiet anschließende Bauwerk der hoch liegenden Bahnanlage mit ihren Katakomben von Bebauung freigehalten wird.

Die Zahl der Geschosse wird für die nördlich der Marschnerstraße ausgewiesenen Gewerbegebiete mit zwei bis vier als Mindest- und Höchstmaß in einem Baufenster von 15 m festgesetzt. Im Innenbereich wird die Zahl der Vollgeschosse mit vier als Höchstmaß festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass z. B. eingeschossige Gebäude entlang der Straßenkante nicht möglich, im Innenbereich der Gewerbegebiete aber möglich sein sollen. Die Mindestzahl dient der Vermeidung fragmentarischer städtebaulicher Gefüge und ermöglicht eine vertikale Stapelung von Nutzungen. Durch die Ausweisung von II-IV Vollgeschossen ist beabsichtigt, zukünftig höherwertiges Gewerbe ansiedeln zu können und die heutige Kfz-gewerbliche Nutzung mit ihren großen Abstell- und Präsentationsflächen langfristig zu verlagern. Die viergeschossige Ausweisung im Innenbereich der beiden Gewerbegebiete ermöglicht z. B. auch eine eingeschossige Bebauung, da die mögliche Viergeschossigkeit nicht voll ausgeschöpft werden muss. Damit soll erreicht werden, dass sich auch kleine eingeschossige Gewerbebetriebe in diesem Gebiet ansiedeln können.

Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt, damit z. B. Gewerbehöfe als zusammenhängende Objekte errichtet werden können, mit klarer Vorder- und Rückseite, eindeutiger Erschließung des Hofes und guter Abschirmung visueller und akustischer Beeinträchtigungen. Idealerweise sollte die Bebauung viergeschossig an der Straßenfront und niedriger im rückwärtigen Bereich ausgebildet werden.

Mit der Festsetzung von geschlossener Bauweise wird beabsichtigt, die bisher unstrukturiert wirkenden Gewerbegebiete stärker zu ordnen und den Straßenraum stadtbildgestalterisch besser einzufassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt und damit ist die mögliche Ausnutzung der Flurstücke höher als die des bisherigen Planrechts. Da eine Aufwertung der gewerblichen Nutzung beabsichtigt und die Freiflächensituation mangelhaft ist, bleibt die Grundflächenzahl hinter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung zurück.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird dazu entsprechend mit 1,8 festgesetzt.

Zur optischen Abschirmung des Gewerbegebietes gegen das angrenzenden Wohn- und Mischgebiet sowie zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird im Planbild eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. (siehe 5.8 Begrünungsmaßnahmen sowie § 2 Nummer 12)

Um Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung zu minimieren, wird das Gewerbegebiet eingeschränkt. Das bedeutet, es sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (siehe Umweltbericht: Schutzgut Luft sowie 5.9 Lärmschutz und § 2 Nummern 5 bis 7). Unter Berücksichtigung der nachfolgend erläuterten Einschränkungen sind folgende Nutzungen unzulässig.

Im **§ 2 Nummer 5** ist festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Speditionen, Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (9) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), i.V.m. § 1 (5) unzulässig sind. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe.

Speditionen, Lagerhäuser, Lagerplätze

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

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

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

Tankstellen

Der Ausschluss von Tankstellen in den Gewerbegebieten dient dem Schutz der Wohnbevölkerung vor schädlichen Immissionen sowie der Verhinderung von erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr.

Anlagen für sportliche Zwecke

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

Vergnügungsstätten

In den Gewerbegebieten werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Es wird die Möglichkeit gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO genutzt, die ausnahmsweise Zulässigkeit in eine allgemeine Unzulässigkeit umzuwandeln. Städtebauliches Ziel dieser Festsetzung ist die Vermeidung publikumsintensiver und verkehrsinduzierender Nutzungen, da die Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen die angestrebte Entwicklung des Gewerbegebiets gefährden und ein Verdrängungsprozess sowie ein Attraktivitätsverlust durch unerwünschte Nutzungen eintreten könnten.

Einzelhandel

Da Einkaufsmöglichkeiten im Einzugsbereich des U-Bahnhofs Hamburger Straße und im fußläufig zu erreichenden Einkaufszentrum Hamburger Straße sowie auch außerhalb der Gewerbeflächen vorhanden sind und diese Standorte durch Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet nicht gefährdet werden sollen, wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe. (§ 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO)). Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll erreicht werden, dass hier die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben unabhängig von ihrer Branche oder Größenordnung (z.B. Kaufhäuser, Warenhäuser, Supermärkte, Discountgeschäfte usw.) nicht gegeben ist. Des Weiteren würde die Zulassung von Einzelhandel auf den Gewerbegebietsflächen insbesondere die Entwicklung und den Bestand des Einkaufszentrums Hamburger Straße gefährden und zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen. Städtebauliches Ziel des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten ist darüber hinaus, dass die Flächen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben, um dem Mangel an Flächen im Nordwesten Hamburgs für gewerbliche Nutzungen und nicht erheblich störende Dienstleistungsbetriebe entgegenzuwirken.

Bordelle

Gemäß Baunutzungsverordnung 1990 können Bordelle als normaler Gewerbebetrieb eingestuft werden und sind deshalb in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Um jedoch eine städtebauliche Fehlentwicklung in den Gewerbegebieten im Plangebiet zu verhindern sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Städtebauliche Zielsetzung im Plangebiet ist es, kleingewerbliche Arbeitsstätten zu erhalten, weitere anzusiedeln sowie im angrenzenden Mischgebiet die gewerbliche Nutzungen durch Wohnnutzungen zu ergänzen bzw. zu erhalten. Ein zu erwartender Verdrängungsprozess sowie ein Attraktivitätsverlust durch unerwünschte Nutzungen soll in diesem Gebiet verhindert werden. Weiteres städtebauliches Ziel ist die Vermeidung publikumsintensiver und verkehrsinduzierender Nutzungen, wie auch beim Ausschluss von Vergnügungsstätten in § 2 Nummer 5 bereits erwähnt.

Geruchsbelästigende Betriebe

Hinsichtlich der Verträglichkeit der Gewerbegebiete mit der im Umfeld vorhandenen und geplanten Wohnnutzung in und außerhalb des Plangebiets ergeben sich für das Gewerbegebiet zusätzlich besondere Anforderungen. Deshalb wird in **§ 2 Nummer 7** festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten solche Anlagen und Betriebe unzulässig sind, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.

Die aufgeführten Anlagen sind auf Grund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes im besonderen Maße geeignet schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen. Mit der Festsetzung soll deutlich gemacht werden, welche Betriebe nicht im Plangebiet angesiedelt werden sollen, wenn im Baugenehmigungsverfahren nicht ihre immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.

Lärmbelästigende Betriebe

In den im Planbild mit (a) bezeichneten ausgewiesenen Teil des Gewerbegebietes, das unmittelbar an das Wohngebiet und Mischgebiet angrenzt, ist für Teilflächen eine Lärmkontingentierung festgesetzt. (siehe § 2 Nummer 6 sowie Begründung 5.9 Lärmschutz)

5.5 Straßenverkehrsflächen

Das Netz bestehender öffentlicher Straßen rund um das Plangebiet soll durch die Planung der Neubaugebiete nicht verändert werden. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden bestandsgemäß ausgewiesen. Die Neuausweisungen von Straßenverkehrsflächen im südlichen Eckbereich von Marschner Straße und Holsteinischer Kamp entsprechen bereits der heutigen Nutzung. Hier werden private Grundstücksflächen bereits als Straßenverkehrsflächen (Fußwege) genutzt. Der Bahnhofsvorplatz, die oberirdische öffentliche Stellplatzanlage, die Rampe der Fußgängerbrücke sowie die Fußgängerbrücke über die Hamburger Straße werden bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen übernommen.

5.6 Geh- und Fahrrechte

Zur Herstellung einer Wegeverbindung zwischen der Volksdorfer Straße und der U-Bahn-Haltestelle Hamburger Straße wird zwischen Volksdorfer Straße und Marschnerstraße eine 3,5 m breite, parallel zum Viadukt verlaufende Fläche als Gehrecht festgesetzt.

Zur Erschließung der Kasematten unter dem Hochbahnviadukt wird für die Hochbahn ein Fahrrecht eingeräumt.

Dazu ist in § 2 Nummer 9 festgesetzt, dass das festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken 501, 1047 und 1976 der Gemarkung Barmbek die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfasst zu verlangen, dass die bezeichneten Verkehrsflächen dem allgemeinen Geh- und Radverkehr zur Verfügung gestellt werden und der Hamburger Hochbahn zur Erschließung der Kasematten ein Fahrrecht eingeräumt wird.

5.7 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt im Bereich des Mischwassersystems, die dort vorhandenen Straßen sind größtenteils besielt. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos über die vorhandenen Mischwassersiele abgeleitet werden. Im Gegensatz hierzu sind die Mischwassersiele und Mischwasservorflut bei Regenwetter bereits heute ausgelastet.

In den Bereichen der geplanten Verdichtungen sollte das Oberflächenwasser möglichst auf eigenem Grund verbleiben.

Entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, Niederschlagswasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer abzuleiten, sollte das durch die zusätzliche Bodenversiegelung vermehrt anfallende Oberflächenwasser möglichst zur Versickerung gebracht werden.

Auf den Flächen die sich für die Versickerung von Niederschlagswasser eignen, (versickerungsfähiger Untergrund und frei von Altlastverdacht) könnten Entsiegelungsmaßnahmen vorgenommen werden, z.B. auf privaten Parkplät-

zen und auf Gehwegen. Als weitere Maßnahme könnte auch Dachflächenwasser in Rigolen unter Gehwegen zur Versickerung gebracht werden. Damit könnte ein Teil des Niederschlagswassers dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden und zu einer Entlastung des Mischwassersieles führen.

Falls eine Versickerung nicht möglich ist, sollte das anfallende Oberflächenwasser zur Entlastung des Sielnetzes durch geeignete technische Anlagen zurückgehalten und bei Bedarf genutzt werden. Überschusswasser kann gedrosselt und zeitlich verzögert nach Maßgabe der zuständigen Stelle in das Sielnetz eingeleitet und damit die vorhandenen Siele entlastet werden (siehe Umweltbericht: Schutzgut Wasser):

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

In § 2 Nummer 10 ist festgesetzt, dass im Wohngebiet sowie in den Misch- und Kerngebieten auf den privaten Grundstücksflächen die Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Diese Festsetzung dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt insbesondere bei geeigneter Gefälleausbildung zur Teilversickerung der Niederschläge im Gebiet bei. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung werden damit ausgeschlossen, um die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser zu verbessern und die Versiegelung des Bodens auf ein ökologisch vertretbares Maß zu reduzieren. Die Befestigung verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen sowie Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden.

5.8 Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und geschützte Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369)

Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen, die wegen ihrer Größe oder ihres Alters das Landschaftsbild der Umgebung prägen oder von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind, werden mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume belegt. Im nordöstlichen Mischgebiet sind 3, im Wohngebiet 5, im nordwestlichen Gewerbegebiet 3 Bäume erhaltenswert sowie 3 erhaltenswerte Einzelbäume im Kerngebiet nördlich Marschnerstraße, parallel zur Hamburger Straße. Diese Bäume sind in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gesichert.

In den Gewerbegebieten am Rande zu den möglichen Wohnnutzungen sind 5 m breite Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Sie dienen der Abschirmung und Eingrünung der Gewerbeflächen in Richtung Wohnnutzung und bilden eine Pufferfläche. Um die vorgesehene Funktion zu erreichen, sind sie mit Bäumen (ca. alle 15 m ein Baum) und mit Sträuchern, die dauerhaft eine Höhe von 3 Metern haben sollen, gemäß der Vorgaben in § 2 Nummer 12 zu bepflanzen.

Es werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

In § 2 Nummer 11 ist festgesetzt, dass für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.

Das Erhaltungsgebot mit Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, dass auch bei natürlichem Abgang ein neuer Baum an dieser Stelle langfristig die Funktion übernimmt. Struktur und Durchgrünung bleiben auf Dauer erhalten. Zum Schutz der wertvollen und erhaltenswerten Baumbestände müssen Wurzelbeschädigungen, Verdichtung des Erdreiches und Stammschäden vermieden werden, da sie zu dauerhaften Schäden oder Absterben des Baumes führen können.

Geländeaufhöhungen sind unzulässig, weil sie zu einer Verdichtung des Wurzelraums führen, der in seiner Ausdehnung dem Kronenbereich entspricht, wodurch die Sauerstoffversorgung der Feinwurzeln gestört wird und weil sich die Zerstörung der belebten Bodenzone im Kronenbereich negativ auf die Vitalität der Bäume auswirkt. Abgrabungen sind unzulässig, weil sie zu erheblichen Wurzelverlusten, damit zu einer verminderten Nährstoff- und Wasserversorgung und infolge zu einer Schwächung der betroffenen Bäume führen.

In § 2 Nummer 12 ist festgesetzt, dass für zu pflanzende Bäume und Sträucher einheimische standortgerechte Laubholzarten zu verwenden sind. Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

Es sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, da diese Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind.

Eine Vegetationsfläche von 12 m² ist anzulegen, um den Bäumen eine ausreichende, mit Luft und Niederschlagswasser versorgte Bodenfläche für die Entwicklung zur Verfügung zu stellen.

Nach § 2 Nummer 13 sind nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit dort notwendige Baumpflanzungen vorgenommen werden, ist ein durchwurzelbarer Substrataufbau von mindestens 80 cm Stärke herzustellen.

Ziel der Festsetzung ist es, auf den mit Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen, die auch einen wesentlichen Anteil der privaten Freiflächen darstellen eine Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen. Die Bepflanzung trägt auch zur Stabilisierung des örtlichen Kleinklimas bei. Ein mindestens 50 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau soll ausreichende Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Begrünung mit Gehölzen und Stauden ermöglichen und die Versiegelung offener Bodenflächen durch eine ausreichend starke Bodenschicht ausgleichen. Für die Anpflanzung von Bäumen ist mindestens 80 cm Bodensubstrat für eine ausreichende Wurzeltiefe erforderlich. Dies gilt insbesondere für die Pflanzungen gemäß der Festsetzungen Nummern 15 und 17.

In § 2 Nummer 14 ist festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je 4 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist.

Dadurch wird eine gestalterische Aufwertung des Erscheinungsbildes ebenerdiger Stellplatzanlagen gesichert. Die Festsetzung nach jedem vierten Stellplatz einen großkronigen Baum zu pflanzen, stellt die weitgehend gleichmäßige Überdeckung durch die Baumkronen sicher. Über die Beschattung, Verdunstung sowie Staub- und Schadstoffbindung durch das Blattwerk wird eine klimatische Ausgleichswirkung erzielt.

In § 2 Nummer 15 ist festgesetzt, dass in den Baugebieten Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Sie wirkt ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei. Die enge Nachbarschaft von Wohn- und Büronutzungen zu gewerblichen Nutzungen in diesem Plangebiet erfordert diese Festsetzung. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher.

In § 2 Nummer 16 ist festgesetzt, dass in den Gewerbe- und Kerngebieten mindestens 10 vom Hundert (v. H.) der Grundstücksflächen, im Wohngebiet und in den Mischgebieten 15 v. H. der Grundstücksflächen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind. Damit wird geregelt, dass eine Mindestbegrünung der Grundstücke vorgenommen wird. Das im Planbild festgesetzte Anpflanzgebot kann auf das Maß (hier 10 v. H.) angerechnet werden. Die Bepflanzung soll insbesondere auf nicht unterbauten Grundstücksflächen hergestellt werden; soweit diese nicht genügend Platz bieten, kann sie auch mit der entsprechenden Substratauflage auf Tiefgaragen realisiert werden (siehe dazu Begrünung von Tiefgaragen § 2 Nummer 13).

5.9 Lärmschutz

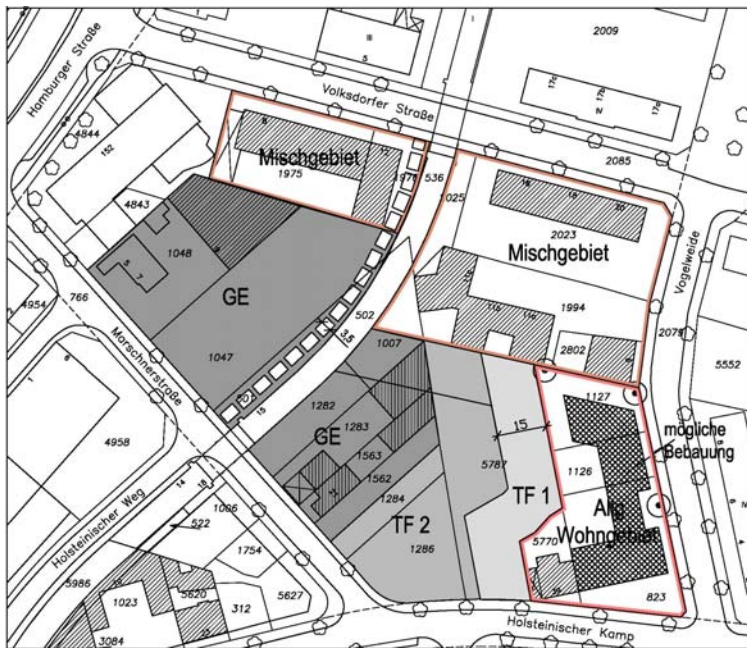
Das Plangebiet ist durch Straßen- und Bahnverkehrslärm stark vorbelastet. Aufgrund der Verkehrsbelastungen der Hauptverkehrsstraße Hamburger Straße und der U-Bahn in Hochlage sowie der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld muss mit Lärmimmissionen für die unmittelbar angrenzenden Bauflächen gerechnet werden.

Nach der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans im August/September 2010 wurde die Ausweisung Mischgebiet für die Flurstücke 5770, 823, 1126 und 1127 in allgemeines Wohngebiet geändert. Die dadurch entstandene direkte Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbenutzung erfordert eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 auf Teilbereichen der ausgewiesenen GE-Flächen. Die ebenfalls an die Gewerbeflächen angrenzenden Mischgebietsflächen wurden in die Untersuchungen mit einbezogen. Die Flächen außerhalb des Plangebietes südlich Holsteinscher Kamp werden durch die ausgewiesenen Gewerbeflächen dieses Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Für das Plangebiet wurde 2006 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt und für die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Gewerbegebiete im August 2011 ergänzt.

Im Rahmen des Abwägungsgebots ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind. Da es sich um bestehende Straßenverkehrsflächen, ein bestehendes U-Bahn-Viadukt und bestehende Betriebe im Plangebiet und im Umfeld handelt, scheidet aktiver Lärmschutz wie etwa die Anlage von Lärmschutzwällen wegen der in diesem räum-

lich begrenzten Abschnitt nicht verfügbaren Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung aus. Dieser ist nur bei neuen Baugenehmigungen im Plangebiet von den Bauherren gewerblicher Objekte zu fordern. Somit verbleiben



für die betroffenen Gebäude im Übrigen nur passive Lärmschutzmaßnahmen, um eine Minderung der Lärmimmissionen zu erreichen.

Daher wird in § 2 Nummer 1 festgesetzt, dass durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume in den Kerngebieten sowie die Wohn- und Schlafräume im Wohn- und in den Misch- und Kerngebieten den Lärm abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohn-

nungen sind wie Schlafräume zu beurteilen. Sofern die Anordnung der Aufenthaltsräume sowie aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den Lärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (siehe Umweltbericht: Schutzgut Luft sowie 5.1 Allgemeines Wohngebiet, 5.2 Mischgebiet und 5.3 Kerngebiet).

Durch die getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), in der jeweils geltenden Fassung, nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben.

Bei der Dimensionierung der zur Hamburger Straße ausgerichteten Fassaden ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß der geplanten Nutzung auf der Grundlage der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu ermitteln und umzusetzen.

Um Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbebenutzung zu minimieren, wurden die Bereiche der Gewerbegebiete, die an das Wohngebiet sowie an die Mischgebiete angrenzen in Hinblick auf vorhandenden und zu erwartenden Gewerbelärm untersucht. In der Planzeichnung ist dieses Gebiet mit (a) gekennzeichnet.

Dieses Gebiet wurde in Teilflächen (TF) unterteilt (GE, TF 1, TF 2,) und es wurden mehrere Immissionspunkte an den Gebäuden in den angrenzenden Mischgebieten und im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet festgelegt und untersucht. Für die verbleibenden GE-Flächen wurde die Vorbelastung nach ISO 9613 ermittelt und gemäß der Hinweise für die Planungspraxis des Hamburger Leitfadens „Lärm in der Bauleitplanung“ außerhalb der Gebäude mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts beurteilt.

Die Vorbelastung und die Nähe der Flächen TF 1 und TF 2 zum geplanten Wohngebiet machen eine Kontingentierung dieser Flächen erforderlich, die Situation der Wohnnutzung in den Mischgebieten nördlich der Gewerbeflächen erlaubt, diese Flächen auf dem Niveau der GE-Gebiete zu belassen.

Es ergeben sich gem. DIN 45691 folgende Emissionskontingente:

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche TF	L _{E,K tags} [dB]	L _{E,K nachts} [dB]
TF 1	55	40
TF 2	58	45

Für die einzelnen Flächen wurden Kontingente unter der Bedingung ermittelt, dass die damit verursachten Geräuschimmissionen die Grenzwerte der TA Lärm für WA- bzw. MI-Gebiete einhalten.

Dazu ist in § 2 Nummer 6 festgesetzt, das in dem mit (a) bezeichneten Gewerbegebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Schallemissionen die in der Tabelle genannten Emissionskontingente L_{E,K} nach DIN 41691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. (Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin, Auslegestelle: TU Hamburg-Harburg Universitätsbibliothek sowie Hochschule für angewandte Wissenschaften Hamburg, Fachbibliothek TWI). Die Emissionskontingente beziehen sich auf die gewerblichen Flächen.

Diese Festsetzung wird getroffen, um die Emissionen des in direkter Nachbarschaft zu Wohn- und Mischgebieten liegenden Gewerbegebiets zu begrenzen. Eine uneingeschränkte Gewerbenutzung ist in diesem verdichteten innerstädtischen Gebiet nicht verträglich, dafür stehen andere Gewerbegebiete in Hamburg zur Verfügung, die nicht an lärmempfindliche Nutzungen angrenzen.

Das Lärmkontingent LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) definiert für gewerbliche Nutzungen, die sich auf den betreffenden Flächen ansiedeln möchten, hinsichtlich ihrer Zulässigkeit eindeutige Rahmenbedingungen. Bereits vorhandene Nutzungen genießen Bestandsschutz. Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde im Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt ist die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel im Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen.

5.10 Altlasten

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

Boden- und Grundwasserverunreinigungen in relevantem Umfang konnten bei diesen Untersuchungen nur auf dem Grundstücken Marschnerstraße 25 festgestellt werden (Flurstücke 823, 1126, 1127, 1284, 1526 und 5787). Zu den genauen Anforderungen wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4.2.4. (Umweltbericht: Schutzgut Boden) verwiesen. In allen anderen Fällen lagen die festgestellten Belastungen unterhalb der einschlägigen Prüfwerte.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen den im Planentwurf vorgesehenen Ausweisungen nicht entgegenstehen. Bereiche, die in der Planzeichnung gem. § 9 BauGB auszuweisen wären, konnten im Plangebiet nicht ermittelt werden.

5.11 Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet

Die Form und die Nutzungsabhängigkeit mehrerer Grundstücke untereinander können im Plangebiet eine Bodenordnung erforderlich machen. Da Regelungsbedarfe auch außerhalb eines privaten Bauvorhabens liegen, muss bei einer Bodenordnung das Gesamtkonzept gesehen werden.

Eine hoheitliche Bodenordnung kann nur durchgeführt werden, wenn ein abgestimmter Bebauungsplan vorliegt. Regelungen privatrechtlicher Art können unabhängig vom Bebauungsplan erfolgen. Die Ziele des Bebauungsplans müssen jedoch berücksichtigt werden. Eine Kennzeichnung als Bodenordnungsgebiet ist erforderlich, da ein mögliches Scheitern bei privatrechtlichen Vereinbarungen berücksichtigt werden muss.

Im Plangebiet ist folgendes Bodenordnungsgebiet vorgesehen:

Im Bereich Holsteinischer Kamp - Marschnerstraße und U-Bahnviadukt werden die Flurstücke 3084, 1023, 5620, 312, 5627, 1754, 1006 und 522 als vorgesehene Bodenordnungsgebiete gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung ist erforderlich, da eine angemessene Gewerbebebauung aus stadtplanerischer Sicht auf den Flurstücken 3084, 1023, 312, 1754, und 522 nicht möglich ist. Es müssten Teile der Flurstücke 1006, 5627 und 5620 mit einbezogen werden. Daher verlangt die Form der Flurstücke und deren Nutzung langfristig nach einer Neuordnung der Flächenzuschnitte.

Die Ausweisung des vorgesehenen Bodenordnungsgebietes wird für die Flurstücke 5620, 312, 5627, 1754, 1006 und 522 aus dem Durchführungsplan D 339 übernommen. Da aber auch das Flurstück 3084 in Größe und Flächenzuschnitt eine zukünftige vernünftige Gewerbenutzung nicht ermöglichen würde und dafür das Flurstück 1023 mit einbezogen werden müsste, wird das nun vorgesehene Bodenordnungsgebiet um diese Flurstücke ergänzt.

Von einem Bodenordnungsverfahren kann abgesehen werden, wenn im Zuge einer Neubebauung im Bauantragsverfahren private vertragliche Regelungen getroffen werden.

5.12 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 5. August 2010 (BGBl. I S. 1126). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5.13 Bahnanlagen

Die Bahnanlage der U-Bahnlinie U 2 in Hochlage, die mit Katakomben unterbaut ist und die das Plangebiet in nord-südliche Richtung durchschneidet sowie das Bahnhofsgebäude mit der U-Bahn-Haltestelle „Hamburger Straße“ wird als „Nachrichtliche Übernahme“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.14 Denkmalschutz

Das Gebäude des U-Bahnhofes Hamburger Straße wird vom Denkmalschutzamt als denkmalwert eingestuft (Verzeichnis der erkannten Denkmäler nach § 7a Denkmalschutzgesetz der Hansestadt Hamburg vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410)).

Der U-Bahnhof Hamburger Straße wurde 1911/12 für die Hochbahn von Rambatz & Jolasse (Rambatz, Johann Gottlieb/ Jolasse, Wilhelm) errichtet und bereits im März 1912 als Teil der Ringlinie (heute: U3) eröffnet. Bis Mai 1970 trug der Bahnhof den Namen **Wagnerstraße** nach der gleichnamigen hier querenden Straße.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Im Plangebiet ist durch die bisherigen Nutzungen, die Brachflächen (nach Abriss von Werkstattgebäuden) und Stellplatzflächen umfasst, bereits ein großer Anteil der Bodenflächen versiegelt bzw. bereits für die geplante Bebauung entsiegelt. Es ist das Ziel des Plans, die zukünftige Entwicklung in Richtung eines geordneten, besser genutzten Stadtquartiers zu steuern und dabei aktuelle Mindestanforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen umzusetzen. Der Plan führt daher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt oder Landschaftsbild, so dass ein Ausgleichserfordernis nicht besteht.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die Durchführungspläne D 24 a/1 vom 25.04.1961 (GVBl: 1961, Seite 152) zur Änderung des Durchführungsplans D 24 A und der Durchführungsplan D 339 vom 27. März 1959 (GVBl. 1957 Seite 183) aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 51.290 m² groß. Davon entfallen auf:

Straßenverkehrsflächen ca. 17.350 m², davon neu ca. 320 m².

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Erwerb von ca. 320 m² Straßenverkehrsflächen.