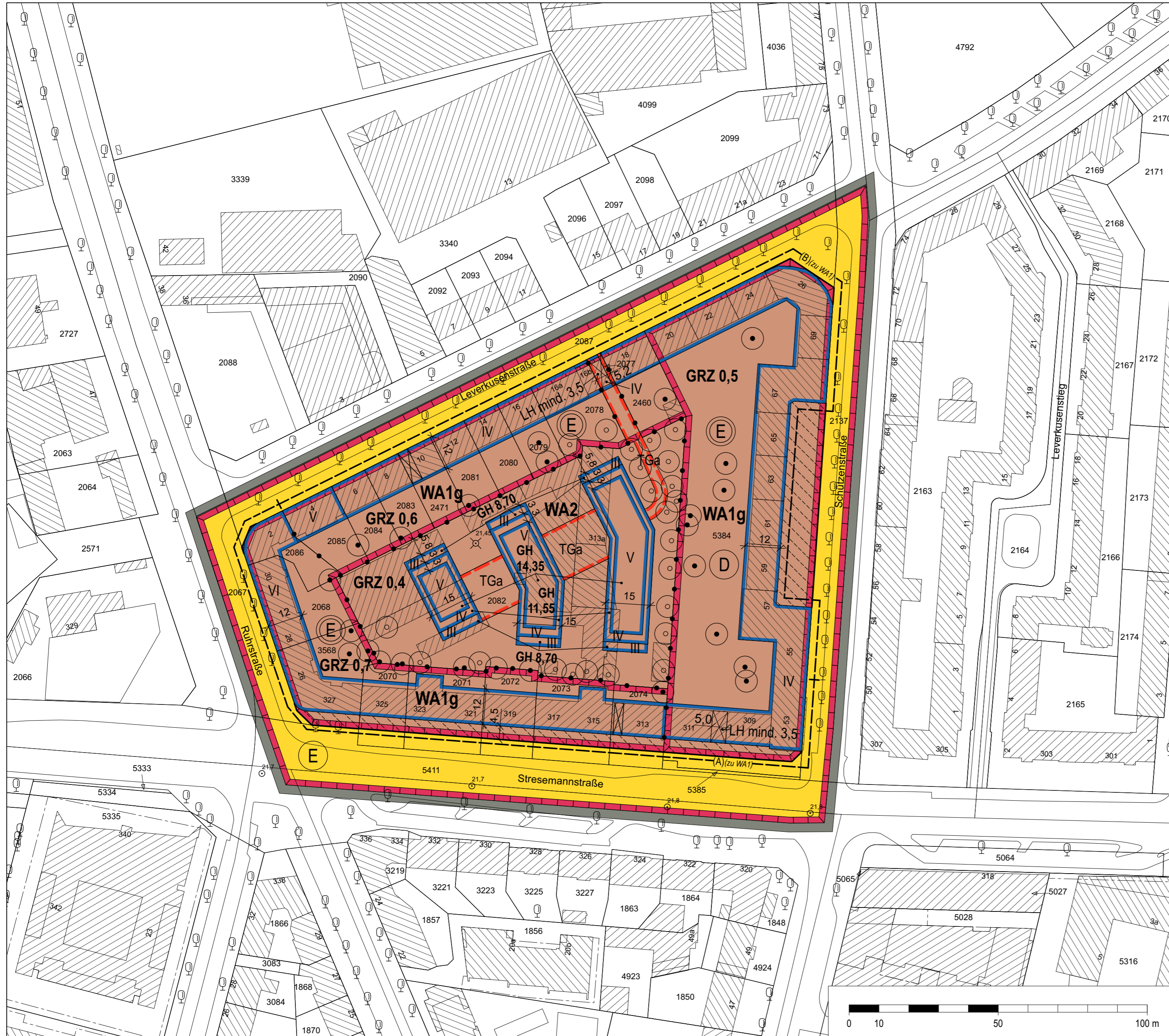


# Bebauungsplan - Bahrenfeld 68



## Festsetzungen

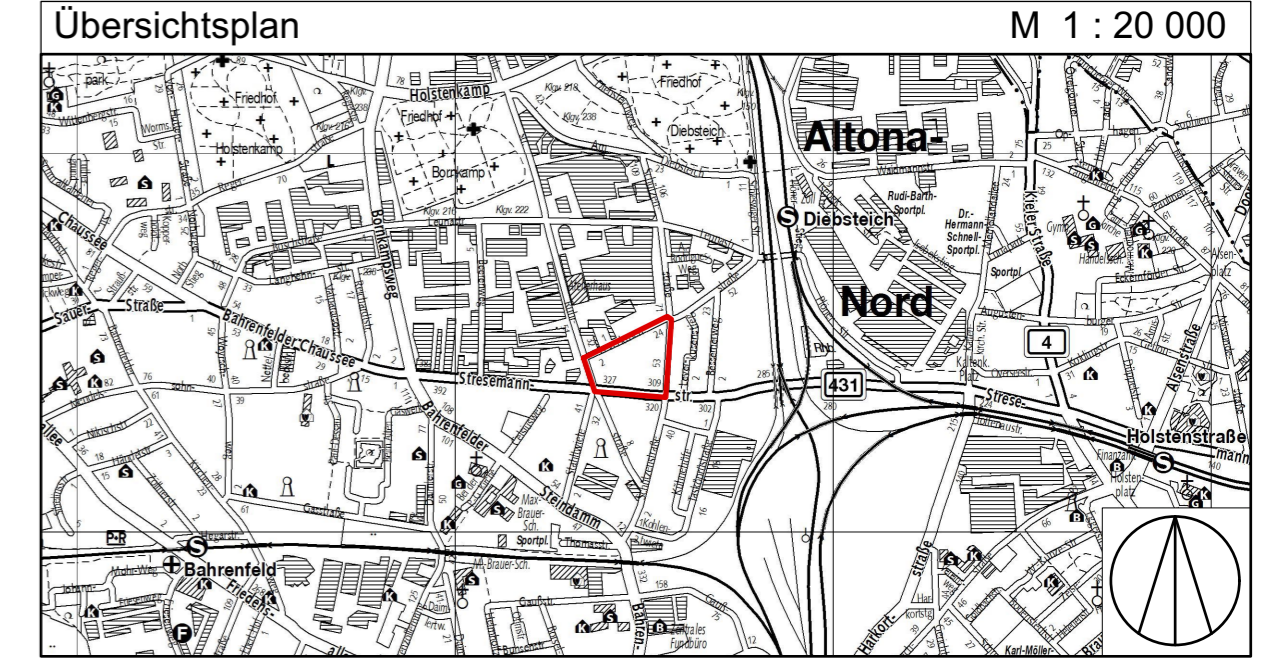
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- z.B. GRZ 0,7** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- g** geschlossene Bauweise
- z.B. V** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- LH mind. 3,5** Lichte Höhe, als Mindestmaß
- GH** Gebäudehöhe über Gelände, als Höchstmaß
- Baugrenze
- TGa** Fläche für Tiefgarage und ihre Zufahrt
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Umgrenzung des städtebaulichen Erhaltungsbereichs
- Durchgang / Durchfahrt
- Sonstige Abgrenzung
- z.B. (A)** Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- Geländeoberfläche, bezogen auf NHN
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Erhalt von Einzelbäumen

## Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der sozialen Erhaltungsverordnung
- Denkmalschutz (Ensemble)
- Kennzeichnungen**
- Vorhandene Gebäude
- Straßenhöhe, über NHN

## Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).  
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern.  
 Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Oktober 2022.  
 Zu diesem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

**Bebauungsplan  
Bahrenfeld 68**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Altona Ortsteil 215



# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

HmbGVBl. Nr. 15		DIENSTAG, DEN 11. APRIL	2023
Tag	Inhalt	Seite	
27. 3. 2023	Verordnung über den Bebauungsplan Bahrenfeld 68 .....	151	
30. 3. 2023	Verordnung über die Veränderungssperre Lohbrügge 24 – Bereich zwischen Lohbrügger Weg, Lohbrügger Landstraße und Maikstraße – .....	154	
4. 4. 2023	Zweite Verordnung zur Änderung der Weiterübertragungsverordnung-Juristenausbildung .....	156	
	<small>3011-1-3</small>		

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

### Verordnung über den Bebauungsplan Bahrenfeld 68

Vom 27. März 2023

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Bahrenfeld 68 für den Geltungsbereich zwischen Ruhrstraße, Leverkusenstraße, Schützenstraße und Stresemannstraße wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Ruhrstraße – Leverkusenstraße – Schützenstraße – Stresemannstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 215).

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden

beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim Bezirksamt Altona während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt Altona vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
- Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Ent-

schädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

### 3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Altona unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
2. In dem mit „WA1“ bezeichneten Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.
3. In dem mit „WA2“ bezeichneten Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.
4. In dem mit „WA2“ bezeichneten Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.
5. In dem mit „WA2“ bezeichneten Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets können auf einer Fläche von bis zu 10 vom Hundert (v.H.) einer Dachfläche technische Aufbauten (zum Beispiel Haustechnik, Solaranlagen) bis zu

einer Höhe von 1,3m oberhalb der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Besonnung benachbarter Wohnungen nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

6. Im dem mit „WA2“ bezeichneten Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Vordächer an den nach Norden und nach Süden orientierten Gebäudeseiten unzulässig. An den nach Westen und nach Osten orientierten Gebäudeseiten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vordächer um bis zu 1,5 m und durch Terrassen um bis zu 3,0 m zulässig. Die Überschreitungen durch Balkone dürfen insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen.
7. In dem mit „WA2“ bezeichneten Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets sind Kfz-Stellplätze nur in Tiefgaragen und diese nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
8. Die Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind zulässig. Fahrradstellplätze und Standplätze für Abfallbehälter können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die Gestaltung des Vorgartens und das städtebauliche Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Standorte für Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen aus nicht einsehbar sind.
9. Tiefgaragen dürfen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die festgesetzte Geländeoberfläche herauskragen.
10. In dem mit „WA2“ bezeichneten Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets sind die Dächer der Gebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5 Grad herzustellen.
11. In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
12. In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets sind für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise verglaste Vorbauten, Loggien oder Wintergärten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
13. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an

- Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
14. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
  15. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen, Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im und auf dem Erdboden unterhalb des Kronenbereichs von Baumpflanzungen auf der Tiefgarage ist jeweils auf mindestens 12 m<sup>2</sup> ein mindestens 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.
  16. In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 20 Grad auf mindestens 80 v.H. mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.
  17. In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 10 v.H. der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 300 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.
  18. Für festgesetzte Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Im und auf dem Erdboden unterhalb des Kronenbereichs jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
  19. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
  20. An den Außenfassaden der neu errichteten Gebäude auf dem Flurstück 2082 in der Gemarkung Ottensen sind mindestens zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und vier Nistkästen für Höhlenbrüter sowie vier Flachkästen als Quartiere für Fledermäuse in fachlich geeigneter Weise anzubringen oder zu integrieren und zu erhalten.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 27. März 2023.

**Das Bezirksamt Altona**

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB für den Bebauungsplan Bahrenfeld 68**

### **Vorbemerkung**

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit dar. Die Themen werden kompakt zusammengefasst wiedergegeben, konkrete Einzelheiten sind den einzelnen Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan sowie den Abwägungsvermerken zu entnehmen.

### **1. Ziel des Bebauungsplans**

Das Gebiet des Bebauungsplans Bahrenfeld 68 liegt im Bezirk Altona im Stadtteil Bahrenfeld. Es umfasst die überwiegend wohnbaulich genutzte Blockrandbebauung zwischen der Leverkusenstrasse im Norden, der Schützenstrasse im Osten, der Stresemannstrasse im Süden sowie der Ruhrstrasse im Westen. Im Blockinneren bzw. im Hofbereich besteht eine gewerblich genutzte Bebauung mit mehreren ein- bis viergeschossigen Gebäuden, teilweise stehen diese leer. Darüber hinaus befinden sich im Blockinneren mehrere Garagen und offene Stellplätze. Die Fläche des Plangebiets umfasst etwa 3,14 ha.

Der heute nahezu vollständig versiegelte, gewerblich bzw. für Stellplätze und Garagen genutzte Hofbereich ist in seinen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten durch die Lage im Blockinnenbereich eines Wohngebiets im Hinblick auf Lärmemissionen und Anlieferung deutlich eingeschränkt. Für die Neuordnung des Innenhofbereichs liegt ein städtebaulicher Funktionsplan vor, der die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans bildet. Der Funktionsplan sieht die Anordnung von drei Wohngebäuden mit je vier Geschossen und einem weiteren, baulich zurückgestaffelten obersten Geschoss vor.

Um ein verträgliches Einfügen sowie die gesicherte Erschließung der geplanten Neubebauung in den bestehenden Baublock zu gewährleisten, wird auch die bestehende Blockrandbebauung mit in den Bebauungsplan einbezogen und planungsrechtlich gesichert. Die Blockrandbebauung (einschließlich der rückwärtigen Gartenbereiche und der Vorgärten an der Stresemannstrasse und Schützenstrasse) soll in ihrem Bestand zusätzlich durch einen städtebaulichen Erhaltungsbereich gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3), gesichert werden.

Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble entlang der Schützenstrasse sowie die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Jahr 2016 festgesetzte Soziale Erhaltungsverordnung werden als nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Die bereits im Teilbebauungsplan 84 von 1954 festgesetzte Erweiterung der Straßenverkehrsfläche nördlich der Stresemannstraße wird in den Bebauungsplan übernommen.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Planung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt worden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB festgehalten, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Die Planung dient dem Ziel der Schaffung von nennenswerten Wohnungsbaupotenzialen in verkehrlich sehr gut erschlossener Lage und setzt dabei das in § 1 Abs. 5 BauGB festgelegte Ziel der baulichen Innenentwicklung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden um. Der bisher geringe Anteil unversiegelter begrünter Flächen im Blockinnenbereich soll durch Dach- und Tiefgaragenbegrünung und durch die Sicherung begrünter privater Freiflächen im Bebauungsplan erhöht werden, um damit auch den Belangen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel zu entsprechen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen. Sowohl in Bezug auf die bestehende Blockrandbebauung, als auch für die geplanten Wohnungsneubauten im Blockinnenbereich wurden die für Innenentwicklungen typischen Veränderungen der Besonnung untersucht und Lösungsmöglichkeiten für eine möglichst geringe Verschattung der bestehenden und künftigen Wohnungen erarbeitet.

Die Untersuchung der einzelnen Schutzgüter hat folgende Ergebnisse hervorgebracht:

### **Schutzgut Mensch**

#### **Schallschutz / Vermeidung von Verschattungen**

Durch die Lage des Plangebiets an der Stresemannstraße und in der Nähe zu großflächigen Gewerbegebieten ist insbesondere für die bestehende Blockrandbebauung eine relevante Vorbelastung durch Gewerbe- und Straßenverkehrslärm vorhanden, die durch entsprechende Festsetzungen zu bewältigen war, die bei Ersatzneubauten in diesen Bereichen zur Anwendung kommen würden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die nach außen geschlossene, zwischen vier und sechs Geschossen hohe Blockrandbebauung die inneren Bereiche des Plangebiets sehr wirksam vor den Verkehrslärmimmissionen der umgebenden Straßen schützt. Die wohnbauliche Nachverdichtung im Blockinnenbereich führt ausweislich der erstellten Fachgutachten und der durchgeführten Umweltprüfung auch nicht zu einer Steigerung der Lärm- oder der Verkehrsbelastung. In der schalltechnischen Untersuchung ist nachgewiesen, dass die Lärmbelastung durch Gewerbelärm und dem Betrieb des Garagenhofs im Blockinnenbereich um bis zu 10 dB(A) abnehmen wird. Hierdurch wird sich die Wohnqualität auch der Bestandsbebauung des Blockrandes maßgeblich verbessern.

Die zum Innenhof gerichteten Gärten der Blockrandbebauung können auch weiterhin für die Erholung genutzt werden. Der Erholungswert dieser Gärten wird sich nach Umsetzung der Planung erhöhen, da die Gärten zukünftig nicht zu einer vollversiegelten Garagenhof- und Stellplatzanlage mit Kraftfahrzeugverkehr ausgerichtet sein werden, sondern zu begrünten Freianlagen der neu zu errichtenden Wohnbebauung.

Im Rahmen einer Verschattungsuntersuchung wurden die wechselseitigen Auswirkungen der Besonnungssituation der geplanten Neubebauung im Blockinnenbereich und der bestehenden Blockrandbebauung simuliert. Ausgangspunkt der Verschattungsstudie war der städtebauliche Funktionsplan der Neubebauung. Aufgrund der Orientierung der Bestandsbebauung und der Geometrie des Baublocks erfahren bereits im Bestand einige der Wohnungen, insbesondere in den unteren Geschossen, nur über eine geringe natürliche Besonnung im Winter. Durch die Neubebauung im Blockinnenbereich wird sich die Besonnungsdauer in Teilbereichen reduzieren, jedoch nicht in einem Maße, das unzumutbar wäre. Für die geplante Neubebauung sind für den Stichtag 21. März/ 21. September die gesunden Wohnverhältnisse, in Bezug auf die Besonnung, gewährleistet, da die Zielwerte weitgehend eingehalten werden. Aufgrund der verdichteten Bebauungsstruktur erfahren einige Wohneinheiten der Neubebauung eine eingeschränkte Besonnung, die jedoch grundsätzlich zumutbar ist und im Planvollzug durch Grundrissoptimierungen noch verbessert werden kann.

### **Schutzgut Klima und Lufthygiene einschließlich Schutzgut Luft**

Das Plangebiet befindet sich in einem dicht bebauten innerstädtischen Bereich, nördlich der Stresemannstraße als vierspurige, stark befahrene Bundesverkehrsstraße (B431). Im Umfeld des Plangebiets liegen mehrere gewerbliche Betriebe.

Eine durchgeführte Immissionsprognose der Luftschadstoffuntersuchung berücksichtigt alle lokalen Straßenverkehrs-Emissionsquellen auf den Abschnitten der Stresemannstraße, Schützenstraße, Ruhrstraße und Leverkusenstraße inklusive der Abbiegespuren innerhalb der Kreuzungsbereiche sowie die gewerblichen Betriebe im Umfeld des Plangebiets.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Feinstaub PM<sub>10</sub> und Feinstaub PM<sub>2,5</sub> im gesamten Plangebiet im heutigen Bestand und auch zukünftig für den Prognosezeitraum eingehalten werden.

Mit Umsetzung der Planung wird die Durchlüftungssituation im Innenhof verändert. Die gewerbliche Bebauung wird zukünftig durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung ersetzt. Im Vergleich zur Bestandssituation ändert sich die Summe der Baukörper im Innenbereich nicht erheblich. Durch Festsetzungen zur Entwicklung des Grünvolumens in Form von grundstücksbezogenen Pflanzgeboten, zur Anpflanzung von Einzelbäumen sowie die Begrünung der Dachflächen und der Flächen oberhalb der Tiefgarage mit ausreichenden Substratstärken werden im Bebauungsplan mögliche negative kleinklimatische Aufheizungs- und Abstrahlungseffekte kompensiert und verbessert.

Es kommt zu einer quantitativ und qualitativ erheblichen Vergrößerung des Grünflächenanteils im Innenhof durch Umwandlung der derzeitigen gewerblichen Bebauung in ein umfangreich begrüntes Wohngebiet. Der Anteil von kleinklimatisch wirksamen Baum- und sonstigen

Vegetationsbeständen sowie verdunstungs- und filterwirksamem Grünvolumen wird im Innenhof im Vergleich zum Bestand von rund 10 % auf mindestens 40 % erhöht, sodass insgesamt Entlastungseffekte für das Lokalklima bewirkt werden. Im Vergleich zum bestehenden Planrecht ist insbesondere die Begrünung der Dachflächen mit Rückhalte- und Verdunstungsoberflächen für Regenwasser als besondere kleinklimaverbessernde Maßnahme für das Wohnumfeld zu bewerten.

Auch bei Verlust von Teilen des Baumbestands bei Planungsumsetzung ist keine relevante Verschlechterung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten. Die geplante Bebauungssituation weist keine besonderen Merkmale auf, die die Belüftungssituation und den Luftaustausch bei windschwachen, austauscharmen Wetterlagen signifikant verschlechtert. Die Durchlüftung in den angrenzenden Siedlungsbereichen wird durch die Neubebauung nicht verändert.

### **Schutzgut Boden**

In vorlaufenden Baugrundsondierungen wurde ermittelt, dass im Untergrund ein gewachsener Geschiebelehm- bzw. Geschiebemergel-Horizont ansteht. Die überlagernden Böden sind im Bereich des überplanten Areals tiefgründig gestört. Die verbreiteten Böden sind insgesamt von geringer Bedeutung für die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen.

Das Flurstück 2082, das mit der Festsetzung des Teilgebiets „WA2“ im Blockinnenbereich auf einer Fläche von rund 6.778 m<sup>2</sup> überplant wird, ist im Bestand zu rund 90 % versiegelt. Offene Bodenflächen sind lediglich im Randstreifen auf der Ostseite und im Bereich der Baumgruppe im Südwesten auf einer Gesamtfläche von rund 850 m<sup>2</sup> vorhanden.

Im Altlastenhinweiskataster wird für das Plangebiet eine altlastverdächtige Fläche an der Stresemannstraße Nr. 327 geführt, an dem Standort wurde eine Chemische Reinigung betrieben. Als Fazit wurde durch die zuständige Stelle festgelegt, dass aufgrund des nur kurzen und bereits lange zurück liegenden Betriebszeitraumes keine unmittelbaren weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Da keine Untersuchungen erfolgten, bleibt die Fläche altlastverdächtig und es besteht wegen möglicher Schadstoffe durch seinerzeit verwendete Lösungsmittel (bzw. fehlerhafte Entsorgung oder Verlust bei der Verarbeitung) wie leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) Untersuchungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen. Eine Teilfläche im neu zu bebauenden Blockinnenbereich (Stresemannstraße Nr. 313a) wird zwar formal weiter im Altlasthinweiskataster geführt, gilt jedoch als erledigt, da der Verdacht auf der Grundlage einer historischen Recherche im Jahr 2002 und anschließenden Beprobungen des Untergrundes ausgeräumt worden konnte.

Die Überplanung führt insgesamt zu einer Abnahme der Versiegelung im Plangebiet. Mit Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Teilgebiet „WA2“ (Blockinnenbereich) werden im Vergleich zum Bestand und zur geltenden Planrechtsausweisung geringere Versiegelungsanteile erreicht. Der Versiegelungsanteil wird somit von rund 90 % auf höchstens 60 % reduziert, darüber hinaus wird für die zweite Ebene auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude eine Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Flächen festgesetzt, sodass insgesamt positive Entlastungseffekte für das Schutzgut Boden eintreten.



### **Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet befindet sich insgesamt in einem Bereich mit sehr geringer Grundwasserempfindlichkeit, die durch die abdichtende Deckmoräne über dem ersten Grundwasserstockwerk mit einer hohen Schutzwirkung bedingt ist.

Der natürliche Wasserhaushalt ist im Bestand durch die weitgehende Überbauung und Versiegelung stark beeinträchtigt.

Die Überplanung des Blockinnenbereichs führt zu einer Abnahme der Versiegelung. Die Herstellung von begrünten Freiflächen führt im Vergleich zum Bestand und zur geltenden Planrechtsausweisung zu Entlastungseffekten für das Schutzgut Wasser durch geringere Versiegelungsanteile.

Bei den Grundstücken der Blockrandbebauung finden keine Veränderungen für den Bodenwasserhaushalt statt.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Für das Plangebiet erfolgte eine Erfassung und Bewertung des Biotopbestands sowie des Baumbestandes auf Grundlage der Vermessung, der Angaben aus dem Biotopkataster Hamburg, Luftbilddauswertungen sowie einer flächendeckenden örtlichen Kartierung. Der überwiegende Großbaumbestand im Plangebiet bleibt erhalten. Zur Sicherung der prägenden Baumbestände werden mehrere Erhaltungsgebote für erhaltenswerte Bäume in den rückwärtigen Gärten der Blockrandbebauung zur Leverkusenstraße, Ruhrstraße, Stresemannstraße und Schützenstraße festgesetzt. Hinzu treten Erhaltungsfestsetzungen für drei Bäume im neu zu bebauenden Blockinnenbereich des Flurstücks 2082.

Mit Umsetzung der Planung müssen im Blockinnenbereich voraussichtlich 12 nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume gefällt werden. Entsprechend des städtebaulichen Vertrages ist es vorgesehen, 23 Bäume im Innenhof neu zu pflanzen.

Das angefertigte Artenschutzgutachten hat im Rahmen der Brutvogel-Revierkartierung im Plangebiet insgesamt 13 Brutvogelarten beobachtet, davon jedoch keine Arten, die nach der Roten Liste Hamburgs oder Deutschlands gefährdet sind oder auf der Vorwarnliste geführt werden. Im Rahmen einer Realerfassung der Artengruppe Fledermäuse mittels Ultraschalldetektor und Sichtbeobachtungen wurde im Plangebiet nur die Zwergfledermaus vorgefunden.

Weil mit der Umsetzung des Bebauungsplans Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäusen durch die Fällung von Bäumen und durch den Abbruch von alten Gewerbegebäuden hervorgerufen werden könnten, wurden entsprechende Festsetzungen zur Schaffung von Nisthilfen getroffen.

### **Schutzgut Stadtbild**

Die besondere städtebauliche Struktur des Plangebiets als gebietstypischer Teil von Bahrenfeld wird durch die Planung gesichert und erhalten. Dazu dient insbesondere die geplante Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs für den charakteristischen Blockrand.

Im Blockinnenbereich wird die gewerbliche Prägung zugunsten einer Wohnbebauung aufgegeben und der Innenhof neu strukturiert. Die geplante Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage ermöglicht die Schaffung eines verkehrsberuhigten und begrünten Blockinnenbereichs. Mit Erhaltungsgeboten für Bäume in den Hintergärten, Anpflanzgeboten für Bäume im Innenhof und Begrünungsfestsetzungen für die Neubebauung werden große Teile des ortsbildprägenden Grünbestands erhalten und Vorsorge für die Entwicklung eines zukünftigen Grüncharakters getragen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die Bebauung Leverkusenstraße Nr. 20-26, Schützenstraße Nr. 53-69 und Stresemannstraße Nr. 309-311 ist als Denkmalensemble gemäß § 4 Absatz 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. 380, 384) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen. Es handelt sich um einen in den Jahren 1925 bis 1927 errichteten Oelsner-Bau, der durch eine für den Architekten typische mosaikartige Klinkerfassade geprägt ist. Der Denkmalschutz umfasst den östlichen Teil der Blockrandbebauung im Plangebiet (Flurstück 2075) und bezieht somit auch den begrünten Teil des Innenhofs sowie die Vorgartenzone zum Straßenraum in das Gesamtensemble mit ein.

Die denkmalprägende Struktur der geschützten Bebauung wird durch eine bestandsorientierte Festsetzung mit baukörperbezogenen Baugrenzen, einer geschlossenen Bauweise und der vorhandenen Viergeschossigkeit gesichert. Die geplante Neubebauung im Blockinnenbereich mit einer Nord-Süd-Ausrichtung weitgehend parallel zum Blockrand entlang der Schützenstraße und vier bis fünf Geschossen ist mit der denkmalgeschützten Bestandsbebauung insgesamt verträglich. Die visuelle Wirkung des Denkmalschutzensembles besteht im Wesentlichen zum Straßenraum der Schützenstraße, auch im Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Von hier aus ist die Neubebauung im Innenhof nicht wahrnehmbar, diese beeinflusst somit nicht die Ensemblewirkung. Vom Innenhof selbst in umgekehrter Richtung ergeben sich aufgrund des Baum- und Gehölzbestands in der rückwärtigen Gartenfläche des denkmalgeschützten östlichen Blockrandbereichs eingeschränkte Blickbeziehungen auf den Baukörper. Die Gesamtwirkung zwischen Baukörper und begrüntem Innenhof wird durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt.

Mit der Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs nach § 172 BauGB wird die erhaltenswerte städtebauliche Gestalt des Gebiets gesichert.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

In der Behördenbeteiligung wurden insbesondere der Verlust von Gewerbeflächen, der Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm sowie die Entwässerung thematisiert.

In der Abwägung werden unter Berücksichtigung der Senatsziele die Zielsetzungen des Wohnungsbauprogramms daher höher bewertet als das Interesse an der Beibehaltung einer Potenzialfläche für gewerbliche Nutzungen, insbesondere unter Würdigung der Tatsache,

dass der heute für Stellplätze und Garagen genutzte Hofbereich in seinen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten durch die Lage im Blockinnenbereich eines Wohngebiets im Hinblick auf Lärmemissionen und Anlieferung deutlich eingeschränkt ist.

Die Festsetzungen für Maßnahmen des baulichen Schallschutzes für die Wohnbebauung wurden im weiteren Verfahren konkretisiert. Zudem wurde ein Entwässerungskonzept für die Oberflächenentwässerung erstellt.

Wesentliche Themen der öffentlichen Auslegung waren die bauliche Nachverdichtung im Blockinnenbereich und die damit verbundene Sorge einiger Anwohner, dass die neue Innenhofbebauung zu einer Reduzierung der Wohnqualität der bestehenden Wohngebäude führen könnte.

Diese Fragestellungen wurden fachgutachterlich eingehend untersucht. Zwar wird sich die städtebauliche Situation im Blockinneren grundlegend verändern. Die vorgesehene städtebauliche Neuordnung des Blockinnenbereichs trägt aus Sicht des Plangebers zu einer sinnvollen Ergänzung der bestehenden städtebaulichen Strukturen im Plangebiet bei. Das Maß der städtebaulichen Verdichtung ist sowohl der zentralen Lage des Standortes und auch den örtlichen Gegebenheiten angemessen. Die vorgesehene städtebauliche Dichte ist zudem städtebaulich erforderlich, um die wohnungspolitischen Ziele des Hamburgischen Senats umsetzen zu können. Das Interesse der Bewohner der Blockrandbebauung an einer weniger dichten Bebauung oder Beibehaltung der derzeitigen Situation im Blockinnenbereich wird hinter dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von neuen Wohnbauflächen zurückgestellt. Die Besonnung der Bestandsbebauung wird nach Umsetzung der Planung bereichsweise abnehmen, jedoch nicht in einem Maße, das unzumutbar wäre. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage des Plangebiets und im Sinne der wohnungspolitischen Ziele der Freien und Hansestadt Hamburg, können Einschränkungen der Besonnung in Kauf genommen werden. Eine zunehmende Nachverdichtung in eben solchen zentralen Bereichen der Großstadt Hamburg ist erforderlich, um den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Die Verschattung erreicht nicht ein Maß, das eine unzumutbare Beeinträchtigung für die betroffenen Wohnungen ergeben würde, zumal die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden und damit für den Regelfall auch unterstellt werden kann, dass die Anforderungen an ausreichende Belichtung eingehalten werden und daher von keiner unzumutbaren Verschattung durch das Bauvorhaben ausgegangen werden kann. Nicht jede Veränderung der Besonnungszeiten stellt gesunde Wohnverhältnisse in Frage. Gesunde Wohnverhältnisse sind auch bei den ermittelten Besonnungszeiten weiterhin sichergestellt.

Die Nachverdichtung im Blockinnenbereich führt ausweislich der erstellten Fachgutachten und der durchgeführten Umweltprüfung auch nicht zu einer Steigerung der Lärm- oder der Verkehrsbelastung. Eine Verkehrszunahme ist daher nicht zu erwarten, sondern eine Abnahme. Für die Bestandsbebauung des Blockrandes wird keine Änderung der Verkehrserzeugung erwartet, da sie bereits besteht und sich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht ändern. In der schalltechnischen Untersuchung ist nachgewiesen, dass die Lärmbelastung im Blockinnenbereich um bis zu 10 dB(A) abnehmen wird. Hierdurch wird sich die Wohnqualität auch der Bestandsbebauung des Blockrandes maßgeblich verbessern.

Kritisiert wurde von der Öffentlichkeit auch der mit der Umsetzung der Neubauplanung verbundene Verlust von Bestandsbäumen und die Versiegelung. Zudem wurden negative Auswirkungen auf das Klima und die Durchlüftung befürchtet.

Als Kompensation der Baumverluste sieht der Freiflächenplan zum Vorhaben u.a. die Neupflanzung von 23 Einzelbäumen im Innenhof vor, die mit einem Anpflanzgebot in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen werden. Weiterer Baumbestand, der geeignet ist, die Sicht der Bewohner der Blockrandbebauung auf das Flurstück 2082 abzuschirmen, befindet sich auf den hofseitigen Teilen der umgebenden Grundstücke der Blockrandbebauung selbst. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Erhalt dieser Bäume in der Planzeichnung und den ergänzenden Regelungen der Verordnung ist sichergestellt, dass diese Baumkulisse an den Rändern des Innenhofs fast vollständig erhalten bleibt oder neu gepflanzt wird. Die Baumpflanzungen sind also insbesondere als Ergänzung der bestehenden und durch Erhaltungsgebote zu sichernden Baumkulisse im Übergang zu den Bestandsgrundstücken vorgesehen und sind geeignet, die verbleibende Baumkulisse sinnvoll zu ergänzen.

Die Umsetzung der Planung führt insgesamt zu einer Zunahme von begrünten Flächen und einer gleichzeitigen Verringerung aufheizender versiegelter Flächen, und damit mittelfristig zu positiven Veränderungen der klein- und bioklimatischen Verhältnisse:

- Es wird für das gesamte Plangebiet eine Mindestbegrünung zur Bepflanzung von 10 vom Hundert der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die weiterhin einen Vegetationsanteil mit einem klimatischen Ausgleichseffekt im Wohngebiet gewährleistet.
- Für die Neubebauung im Innenhof werden eine extensive Dachbegrünung sowie eine Tiefgaragenbegrünung festgesetzt. Des Weiteren ist eine anteilige Fassadenbegrünung für die Neubauten vorgesehen, die durch Vereinbarungen im Städtebaulichen Vertrag gesichert wird.
- Weiterhin wird der Aufheizeffekt überbauter Flächen auf den privaten Grundstücksflächen durch die festgesetzte wasser- und luftdurchlässige Oberflächenbefestigung von Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen gemindert.

Der Anteil von kleinklimatisch wirksamen Baum- und sonstigen Vegetationsbeständen sowie verdunstungs- und filterwirksamem Grünvolumen wird durch die Umsetzung der vorgenannten Festsetzungen im Innenhof im Vergleich zum Bestand von rund 10 % auf mindestens 40 % erhöht. Die geplante Bebauungssituation weist keine besonderen Merkmale auf, die die Belüftungssituation und den Luftaustausch bei windschwachen, austauscharmen Wetterlagen signifikant verschlechtert.

#### **4. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung möglicher Planungsalternativen**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind in unterschiedlichen Varianten für die bauliche Dichte und die Führung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt untersucht worden. In einem ersten städtebaulichen Planungskonzept waren durchgehend viergeschossige Baukörper mit Staffelgeschoss vorgesehen. Die Tiefgaragenzufahrt von der Leverkusenstraße wurde mit einem Verschwenk über das gärtnerisch genutzte rückwärtige Flurstück Nr. 2460 geführt.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht dagegen eine veränderte Gebäudekubatur mit einer differenzierten Höhengestaltung von drei und vier Geschossen plus Staffel vor. Die geplanten Gebäude im Blockinnenbereich sind eingekürzt worden, sodass größere Abstände zur Bestandsbebauung an der Leverkusenstraße und der Stresemannstraße entstanden sind.

Mit der Optimierung der Tiefgaragenzufahrt kann der Baumbestand im Hintergarten des Gebäudes Leverkusenstraße Nr. 18 erhalten bleiben. Darüber hinaus wird mit der aktuellen Gebäudeanordnung ein größerer Abstand zu den erhaltenswerten Bäumen in den rückwärtigen Gartenflächen erreicht.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung verändert sich die Situation für die straßenzugewandten Gebäudeseiten der Wohnbebauung nicht. Die Fläche im Innenhof würde als Gewerbestandort mit hoher Flächenversiegelung, einem geringen Grünanteil sowie hohen Lärmimmissionen (gewerbliche Nutzung und Garagenhofbetrieb) verbleiben. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsrechts wäre auch die Wiederaufnahme oder eine Verstärkung der gewerblichen Nutzung z.B. mit neuen Gewerbegebäuden sowie stärkeren Kfz-Verkehren und Lärmimmissionen als im Bestand möglich.

Gesamtstädtisch benötigte Wohnnutzungen könnten planungsrechtlich nicht umgesetzt werden.