

Barmbeck-Nord 30  
Vom 15. Mai 2001  
Inhaltsverzeichnis

Archiv  
Nr. 24397

1.	Grundlage und Verfahrensablauf.....	2
2.	Anlass der Planung.....	2
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1.	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.1.1	Inhalt des Flächennutzungsplans.....	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm.....	3
3.1.3	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.1.3.1	Bestehende Bebauungspläne.....	3
3.1.3.2	Altlasten/Bodenverunreinigungen.....	4
3.1.3.3	Baumschutz.....	4
3.1.3.4	Bauschutz.....	4
3.2	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	4
3.3	Angaben zum Bestand.....	4
4.	Planinhalt.....	5
4.1	Allgemeines Wohngebiet.....	5
4.2	Erhaltungsbereich.....	9
4.3	Mischgebiet.....	10
4.4	Gewerbegebiet.....	12
4.5	Grünflächen.....	15
4.6	Straßenverkehrsflächen und Erschließung.....	15
4.7	Geh- und Fahrrechte.....	16
4.8	Baumschutz.....	16
4.9	Begrünungsmaßnahmen.....	17
4.10	Bauschutzbereich.....	20
4.11	Lärmschutz.....	20
4.12	Bodenverunreinigungen.....	22
4.13	Oberflächenentwässerung und Schutz des Bodens.....	24
5.	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....	24
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	26
7.	Aufhebung bestehender Pläne.....	256
8.	Flächen- und Kostenangaben.....	256

## Begründung

zum Bebauungsplan Barmbek-Nord 30  
vom 15. Mai 2001

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N1/99 vom 6. August 1999 mit der Berichtigung vom 31. August 1999 (Amtl. Anz. S. 2257, 2532) neu eingeleitet. Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss N1/92 vom 20. Mai 1992, dessen Plangebiet im Süden bis an die Drosselstraße (außerhalb des Plangebiets) reichte, wurde gleichzeitig aufgehoben. Der Bereich südlich der Wachtelstraße war im Juni 1994 durch Planteilung abgetrennt worden, weil zusätzliche Bodenuntersuchungen im nördlichen Teil des Plangebiets Barmbek-Nord 30 sich verfahrensverzögernd auswirkten, und wurde als eigenständiges Planverfahren unter der Bezeichnung Barmbek-Nord 31 am 20. Juni 1996 (HmbGVBl. S. 152) festgestellt.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 29. Juli 1992 und 6. August 1999 (Amtl. Anz. 1992 S. 1474, 1999 S. 2258) stattgefunden.

### 2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung im Bereich Steilshooper Straße/Tieloh geschaffen werden. Die bisher für eine Gewerbenutzung ausgewiesenen Flächen sollen neu geordnet werden und entlang der Bramfelder Straße eine höhere Ausnutzung erhalten. Im nördlichen Blockinnenbereich soll eine Grünfläche (Spielplatz für größere Kinder) als Ausgleich für die Aufgabe

eines Teils der öffentlichen Grünfläche an der Drosselstraße (außerhalb des Plangebiets) festgesetzt werden.

Durch die Festlegung eines Erhaltungsbereichs gemäß § 172 des Baugesetzbuchs soll die nördlich Wachtelstraße vorhandene zweigeschossige Bebauung aus dem Ende des 19. Jahrhunderts gesichert werden.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans**

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 Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen dar. Die Bramfelder Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutz-Programm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm die Milieus "Etagenwohnen" und "Gewerbe/Industrie und Hafen" sowie die milieuübergreifenden Funktionen "Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich" und "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" dar. Die Bramfelder Straße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Das Artenschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume "Städtisch geprägte Bereiche" (12) und "Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen" (14a) dar. Die Bramfelder Straße ist als "Hauptverkehrsstraße (14e)" dargestellt.

##### **3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

###### **3.1.3.1 Bestehende Bebauungspläne**

Der Baustufenplan Barmbek-Nord vom 4. März 1955 weist entlang der Steilshooper Straße/ Ecke Hellbrookstraße 3-geschossiges geschlossenes Mischgebiet, entlang Hellbrookstraße/Tieloh 3- und 4-geschossiges geschlossenes Wohngebiet, entlang Bramfelder Straße und im Blockinnenbereich 2-geschossiges geschlossenes Gewerbegebiet, Ecke

Bramfelder Straße/Ecke Wachtelstraße 4-geschossiges geschlossenes Wohngebiet sowie an der Wachtelstraße 3-geschossiges geschlossenes Wohngebiet aus.

Der Bebauungsplan Barmbek-Nord 20 vom 15. Dezember 1964 setzt für die Westseite der Bramfelder Straße eine 8 m breite private Grünfläche im Vorgartenbereich fest. Daran anschließend ist eine Baulinie festgesetzt, die im Bereich Bramfelder Straße 89a und 125 wieder vorspringt.

### **3.1.3.2 Altlasten/Bodenverunreinigungen**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bodenverunreinigungen und Altlasten sind Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. (siehe Ziffer 4.12)

### **3.1.3.3 Baumschutz**

Für alle dem Baumschutz unterliegenden Bäume im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 ( Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167); siehe auch Ziffer 4.8.

### **3.1.3.4 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel (siehe hierzu Ziffer 4.10).

## **3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

Für das Plangebiet wurde im Februar 1994 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Das Einwirken von Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm auf die Bebauung innerhalb des Plangebietes wurde untersucht.

## **3.3 Angaben zum Bestand**

Die überwiegend zwei- bis dreigeschossige Blockrand-Bebauung in der Wachtelstraße und Steilshooper Straße dient überwiegend dem Wohnen. Entlang der Bramfelder Straße mischt sich Wohnen mit Kleingewerbe in ein- bis fünfgeschossigen Gebäuden. Im Tieloh wird überwiegend fünfgeschossig gewohnt, unterbrochen von einem zweigeschossigen Gewerbebau auf Flurstück 2715, in dem eine Klempnerei untergebracht ist.

Die Grundstücksflächen im Blockinnenbereich sind mit zum Teil größeren Hallen bis auf wenige Ausnahmen eingeschossig bebaut und werden mit Ausnahme einer Maschinenfabrik hauptsächlich vom Kleingewerbe (zum Teil Kfz-Betriebe) genutzt.

Im Eckbereich Steilshooper Straße - Hellbrookstraße - Tieloh auf Flurstück 5872 wurde zwischenzeitlich fünfgeschossiger Wohnungsbau und ein eingeschossiges Gebäude realisiert, in dem eine Kindertagesstätte untergebracht ist. An der Bramfelder Straße wurden auf den Flurstücken 1416 und 5896 neue Gewerbebauten in ein- bis fünfgeschossiger Bauweise errichtet.

Im Plangebiet befinden sich auf den Flurstücken 5872 und 5896 Fernwärmeleitungen sowie je eine Netzstation der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG.

Auf dem Flurstück 5844 im rückwärtigen Gartenbereich der Wohnbebauung Tieloh 11 bis 17 befindet sich ein Röhrenschutz-Bauwerk, das aus der Zivilschutz-Bindung entlassen wurde und zur ersatzlosen Beseitigung freigegeben ist.

Im Bereich des Flurstücks 5871 ist die in der Planzeichnung als Spielplatz ausgewiesene Grünfläche bereits hergestellt.

Im Plangebiet befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

#### **4. Planinhalt**

##### **4.1 Allgemeines Wohngebiet**

Im Bereich Steilshooper Straße, Hellbrookstraße, Tieloh wird auf dem Flurstück 5872 allgemeines drei- und fünfgeschossiges Wohngebiet, im Eckbereich Tieloh/Bramfelder Straße bestandsorientiert 4-geschossiges allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,7 sowie einer Bebauungstiefe von 13 m festgesetzt. Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet wurde getroffen, um einen größeren Spielraum für die Unterbringung von Einrichtungen zu bieten, die der Versorgung des Gebiets sowie sozialen Zwecken dienen. Die geschlossene Bauweise wurde in Anlehnung an die in der Straße Tieloh vorhandene geschlossene Blockrandstruktur festgesetzt und lässt im Zusammenhang mit der festgesetzten Bebauungstiefe großzügige Freiflächen zwischen den fünfge-

schossigen Baukörpern zu. Die Bebauungstiefe von 13 m im Eckbereich Steilshooper Straße/Hellbrookstraße ergibt sich aus den für diesen Standort konzipierten fünfgeschossigen Wohngebäuden.

Die festgesetzte GRZ von 0,8 und die GFZ von 1,7 überschreiten die Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes für reine und allgemeine Wohngebiete nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Diese Überschreitungen der Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes sind städtebaulich erforderlich, da in der Nachbarschaft zu hoher Blockrandbebauung und in Fortsetzung vorhandener Blockstrukturen ein hohes Maß an Wohnraum auf gut erschlossenen, innenstadtnahen Flächen in günstiger Zuordnung zu vorhandenen und geplanten Infrastruktur-Einrichtungen realisiert werden kann.

Die im Zusammenhang mit der in § 2 Nummer 5 vorgeschriebene Realisierung von Stellplätzen in Tiefgaragen beansprucht eine ausgedehnte Unterbaubarkeit der Wohngebietsfläche und führt daher zu einer GRZ von 0,8.

Auf Grund der vorgeschriebenen Tiefgaragenbegrünung kann jedoch ein angemessen gestaltetes Wohnumfeld hergestellt werden. Die sich in dem fünfgeschossigen Block ergebende Gebäudeanordnung wird in ihrer städtebaulichen Wirkung auch durch die auf dem Flurstück 5871 geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" gemindert, die zusammen mit der festgesetzten Begrünung der Tiefgarage, dem festgesetzten Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie Baum- und Strauchanpflanzungen entlang der Nutzungsgrenze eine Abschirmung zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet darstellt und damit die Überschreitung der Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes durch die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl von 0,8 und 1,7 verträglich macht.

Durch die Schaffung von ausreichenden Freiräumen im Blockinneren werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, da es sich bei der festgesetzten Wohnbebauung um die Revitalisierung von vormals dicht bebauten, und von Altlasten befreiten Gewerbeflächen handelt.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen Straßen ausreichend befriedigt. Die vorgeschriebene Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen entlastet die vorhandenen Straßen außerdem von Parkplatzsuchverkehr

Darüber hinaus können durch die Gebäudeanordnung mit den überwiegend zu den langgestreckten Innenhöfen orientierten Wohnungen Beeinträchtigungen durch die angrenzende Gewerbenutzung weitgehend vermieden werden. Bei der Anlage von Betrieben im benachbarten Gewerbegebiet ist darauf zu achten, dass keine schädlichen Immissionen für die Wohnbevölkerung entstehen (Ziffer 4.11 Lärmschutz). Dieses soll durch den in § 2 Nummer 6 bestimmten Ausschluss einzelner Nutzungen im Gewerbegebiet erreicht werden.

Die fünfgeschossige Bebauung findet Anschluss an die vorhandenen fünfgeschossigen Gebäude im Tieloh und passt sich ebenfalls der konzentrierten Bebauung im Norden außerhalb des Plangebietes an. Die Gebäudekörper springen am Tieloh von der vorhandenen Häuserzeile um ca. 5m zurück, um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu gewährleisten, deren Hauptwohnseite aufgrund der engen Innenhof-Situation im Süden zur Straße Tieloh ausgerichtet ist.

In § 2 Nummer 2 wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet auf dem Flurstück 5872 in dem eingeschossigen Gebäude nur Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind, um an dieser Stelle eine sich aus der neuen Wohnnutzung ergebende soziale Folgeeinrichtung zu sichern. Die Erstnutzung dieses Gebäudes soll einem Kindertagesheim vorbehalten sein. Bei einer späteren möglichen Nutzungsänderung, wenn der Bedarf für diese Nutzung nicht mehr gegeben sein sollte, sollen nur artverwandte Nutzungen, wie zum Beispiel Kinderhort oder Senioren-Freizeit-Einrichtungen, gestattet sein dürfen.

Die Einbeziehung dieser Einrichtung in die Fläche des allgemeinen Wohngebiets wird getroffen, weil hier eine auf die benachbarte neue Wohnnutzung bezogene ergänzende soziale Einrichtung in untergeordneter Größe und örtlicher Zuordnung vorgehalten werden soll.

Die Aufenthaltsräume des eingeschossigen Gebäudes sind nach Süden zur öffentlichen Grünfläche hin orientiert, um eine vom Kindertagesheim ausgehende mögliche Lärmbelästigung zu der benachbarten Wohnnutzung so gering wie möglich zu halten. Durch die

an dieser Stelle nach Süden leicht abfallende Geländeoberfläche soll das Gebäude ins Gelände eingebettet werden und das festgesetzte Flachdach begrünt werden. Die Festsetzung eines Flachdaches soll die Dachbegrünung erleichtern (Ziffer 4.9 Begrünungsmaßnahmen) und einen Dachausbau über dem eingeschossigen Gebäude verhindern im Hinblick auf die Abstandsflächensituation zum nördlich angrenzenden Wohngebäude.

Geh- und Fahrrechte sichern die Zugänglichkeit des Gebäudes und des Spielplatzes (Ziffer 4.7 Geh- und Fahrrechte).

An der Steilshooper Straße geht die fünfgeschossige Bebauung in einer Länge von ca. 40 m in eine dreigeschossige Bauweise über, um die Gebäudehöhen des südlich angrenzenden Mischgebietes aufzunehmen und einen homogenen gestalterischen Übergang zu erreichen.

Im Eckbereich Tieloh/Bramfelder Straße wird im Hinblick auf die abgewinkelte Gebäudeanordnung und die damit verbundene eingeschränkte Freiflächensituation auf Flurstück 2637 im Übergangsbereich zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet nur eine viergeschossige geschlossene Bauweise festgesetzt, die sich jedoch an die jeweils benachbarten fünfgeschossigen Gebäude in gestalterisch angemessener Form anbinden lässt.

Nördlich der Wachtelstraße (Nummern 11 bis 33) wird allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,3 bestandsorientiert ausgewiesen. Aufgrund des erhaltungswürdigen Bestandes der Wohnhäuser und Gärten wird das bauliche Nutzungsmaß (GRZ) nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht voll ausgeschöpft.

Im Eckbereich Wachtelstraße/Bramfelder Straße wird ebenfalls allgemeines Wohngebiet in ein- und viergeschossiger geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,5 bestandsorientiert festgesetzt. Die die Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes überschreitende Grundflächenzahl 0,5 auf Flurstück 1757 berücksichtigt die vorhandenen hoch überbauten Grundstücksflächenanteile, die im Rahmen des festgesetzten Erhaltungsbereichs nach § 172 Baugesetzbuch gesichert werden sollen. Die festgesetzte geschlossene Bauweise entspricht dem durch die vorhandene Grundstücksstruktur geprägten Bestand.



Die Überschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes für reine und allgemeine Wohngebiete nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung durch die Grundflächenzahl 0,5 ist erforderlich, da der Bestand in seiner vorhandenen Blockrandstruktur gesichert werden soll. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, da keine weitere Verdichtung über den vorhandenen Bestand erfolgen soll. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen Straßen ausreichend befriedigt.

Die Herstellung oberirdischer Stellplätze lässt sich aufgrund der hohen Wohnflächenanteile sowie der beengten Grundstückssituationen in den bestandsorientiert ausgewiesenen Wohngebietsflächen und in dem auf Flurstück 5872 neu ausgewiesenen Wohngebiet ohne erheblichen Eingriff in vorhandene Gartenflächen oder ohne Störung der Wohnnutzung nicht realisieren. Daher ist in § 2 Nummer 5 geregelt, dass in den Wohngebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind.

Angaben zum Lärmschutz siehe unter Ziffer 4.11

#### **4.2 Erhaltungsbereich**

In § 2 Nummer 1 ist festgesetzt, dass in dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet 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 bedürfen, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung 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 dann versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die am Ende des 19. Jahrhunderts errichtete zweigeschossige gereihte Straßenrand-Bebauung an der Wachtelstraße ist eine typische Bebauung für Barmbek-Nord in diesem Bereich. Davon zeugen noch einzelne erhaltene Gebäude an der Steilshooper Straße und Bramfelder Straße. Die Gebäude in der Wachtelstraße sind als einzige zusammenhängende Bebauung erhalten geblieben.

Die Fassaden sind horizontal gegliedert und bilden mit ihren stehenden Fensterformaten, geteilten, teilweise noch mit Sprossen versehenen Scheiben einen geschlossenen, wohlproportionierten Eindruck. Sie verschmelzen abwechslungsreich stuckverziert zu einer städtebaulichen Einheit. Die Fassaden sind in Putzbauweise ausgebildet, auch als Mischform mit Verblendmauerwerk, teilweise noch reichlich verziert mit plastischen Fensterumrahmungen und Kopfplastiken. Die Geschosse sind durch Gesimsbänder abgesetzt. Trotz einiger milieufremder Fassaden-Neugestaltungen bilden die Häuser in der Wachtelstraße eine einheitliche Ensemblewirkung. Besonders auffällig sind auch die bis zu 40 m tiefen Gartenflächen.

Die Eckbebauung, die wiederum einen andern Baustil aufweist und aus dem Jahre 1950 stammt, wird in den Erhaltungsbereich mit einbezogen, da es sich hier um eine typische Bebauung der 50er Jahre handelt, die versucht die Zweigeschossigkeit in der Wachtelstraße mit der Viergeschossigkeit in der Bramfelder Straße miteinander zu verbinden. Es handelt sich um ein viergeschossiges Gebäude mit Flachdach und Bodenraum. Im Übergang zur Wachtelstraße ist ein eingeschossiges Gebäude angegliedert.

### **4.3 Mischgebiet**

Das Gebiet im südlichen Teil entlang der Steilshooper Straße wird geprägt durch einen hohen Wohnflächenanteil im Blockrand entlang des Straßenraumes. Auch Büroräume der Betriebe aus dem angrenzenden Gewerbegebiet sowie kleine Werkstattbetriebe sind hier angesiedelt. Daher wird entlang der Steilshooper Straße bis einschließlich Flurstück 2446 in der Wachtelstraße Mischgebiet in dreigeschossiger geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, einer GFZ von 1,2 sowie einer Bebauungstiefe von 12 m bestandsorientiert ausgewiesen. Auf den Flurstücken 1265, 2327 und 2446 wird die zweigeschossig überbaubare Fläche auf den rückwärtigen Grundstücksteilen in das Mischgebiet mit einbezogen, da diese Ausweisung wegen der vorhandenen Grundstücks- und Erschließungssituation einen homogen abgestuften Übergang zwischen Gewerbe- und Wohngebiet gewährleistet. Die festgesetzte Bebauungstiefe von 12 m ent-

spricht dem im Blockrand Steilshooper Straße/Ecke Wachtelstraße überwiegend vorhandenen Bestand. Hier soll wegen der räumlichen Enge zu den Gebäuden auf den hinteren Grundstücksflächen kein Spielraum in der Bebauungstiefe geboten werden.

Auf den Flurstücken 2372, 1590 und 1055 an der Bramfelder Straße soll mit der Festsetzung von Mischgebiet in viergeschossiger geschlossener Bauweise, einer Bebauungstiefe von 14 m und einer Grundflächenzahl von 0,5 die Anordnung der Baumasse mit dem bestehenden hohen Wohnanteil auf den Blockrand konzentriert werden. Die Festsetzung von eingeschossiger Bauweise im hinteren Bereich der Flurstücke 1590 und 1055 sichert den Bestand kleingewerblicher Nutzungen.

In § 2 Nummer 4 ist festgesetzt, dass in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. In den Teilen des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind 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), unzulässig. In den übrigen Teilen des Mischgebietes werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Tankstellen soll verhindern, dass sich im Mischgebiet langfristig Nutzungen ansiedeln können, die dauerhaft neben der bestehenden Verkehrsbelastung zusätzlichen starken Zu- und Abfahrtsverkehr verursachen und damit die Wohnnutzung stören.

Der vorgeschriebene Ausschluss von Gartenbaubetrieben im Mischgebiet soll die Ansiedlung von Betrieben verhindern, die nicht problemlos in die vorhandene Blockrand-Struktur und das städtebauliche Umfeld integriert werden können.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll eine Verdrängung der im Mischgebiet vorhandenen und angestrebten Wohn- und Gewerbenutzungen durch Vergnügungsstätten verhindert werden, da sich zum Beispiel durch den Betrieb von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen in der Regel ein wesentlich höherer Umsatz erzielen lässt als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäftes oder Handwerksbetriebes. Die

Betreiber von Spielhallen sind z.B. auch in der Lage, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen.

Die Herstellung zusätzlicher oberirdischer Stellplätze ließe sich ohne erheblichen Eingriff in vorhandene Gartenflächen und ohne Störung der Nutzung nicht realisieren, daher ist in § 2 Nummer 5 geregelt, dass in den Mischgebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind.

Angaben zum Lärmschutz siehe unter Ziffer 4.11

#### **4.4 Gewerbegebiet**

Im Gewerbegebiet wird eine geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

Der Blockrand an der Bramfelder Straße wird fünfgeschossig mit einer Bebauungstiefe von 15 m, der hinter dem Blockrand liegende Bereich wird zweigeschossig ausgewiesen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschossflächenzahl von 2,0 schöpfen die nach der Baunutzungsverordnung bestimmten Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes für Gewerbegebiete nicht aus und ermöglichen damit neben einer Mindestbegrünung bei der Freiflächengestaltung der Grundstücke auch Spielräume bei der Baumassenanordnung im Rahmen einer angemessenen baulichen Dichte. Die Begrenzung der Baumasse soll zur Absicherung der erwünschten, bereits durch die Neubauten erkennbaren, städtebaulichen Qualität des Gebiets erfolgen und auch künftig für die Einhaltung dieses Anspruchs sorgen.

Die festgesetzte fünfgeschossige geschlossene Blockrandbebauung entlang der Bramfelder Straße ermöglicht eine Einfassung bzw. Neustrukturierung des vorhandenen breiten Straßenraums. Die Gebäudetiefe von 15m soll Spielraum für eine zeitgemäße Grundrissgestaltung in mehrgeschossigen Gewerbebauten bieten.

Die straßenparallele Bebauung wird in Anlehnung an das bisher geltende Planungsrecht (Baustufenplan Barmbek-Nord) um ca. 8 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt. In dem entstehenden Vorgartenbereich soll durch Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen eine Begrünung ermöglicht werden. Mit den Festsetzungen einer hohen Blockrandbebauung und eines großzügigen Vorgartenbereichs sollen

günstige Voraussetzungen für eine dem Standort angemessene Straßenraumgestaltung im Gewerbegebiet entlang der Bramfelder Straße geschaffen werden.

Der hinter dem Blockrand liegende überwiegende Teil des Gewerbegebietes wird in Anlehnung an das bisher geltende Planungsrecht (Baustufenplan Barmbek-Nord) als zweigeschossige Flächenausweisung in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Diese Festsetzungen sollen im Rahmen der Neuordnung der gewerblichen Nutzungen einen Spielraum bieten für die Anordnung von bis zu zweigeschossigen Gewerbegebäuden, die in der Höhe deutlich unterhalb der fünfgeschossigen Blockrandbebauung liegen und sich in die Tiefe der langen Grundstücke erstrecken.

Im Grenzbereich zum Wohngebiet am Tieloh soll ein mit der Wohnnutzung verträglicher Übergang geschaffen werden. Deshalb wird für die auf dem Flurstück 1416 ausgewiesene überbaubare Fläche nur ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Dachfläche dieses Gebäudes soll begrünt werden (Ziffer 4.9 Begrünungsmaßnahmen).

Dieser innere Bereich des Gewerbegebietes soll von der Bramfelder Straße aus erschlossen werden. Falls hierzu weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich sind, soll dies nach der Regelung in § 2 Nummer 9 umgesetzt werden (Ziffer 4.6 Straßenverkehrsflächen und Erschließung).

Das in § 2 Nummer 8 festgesetzte Fahrrecht über das Flurstück 5896 dient zur Anfahrbarkeit des Spielplatzes. Da auch Fahrzeuge der Stadtreinigung diesen Weg befahren werden, wird eine Durchfahrtshöhe von mindestens 4,2 m und eine Durchfahrtsbreite von 5 m im Bereich der fünfgeschossigen Blockrandbebauung festgesetzt (Ziffer 4.7 Geh- und Fahrrechte).

Die auf Flurstück 1268 festgesetzten Baugrenzen decken den baulichen Bestand des auf diesem Grundstück vorhandenen Produktionsbetriebes ab. Um einen städtebaulich verträglichen Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung sowie zum östlich angrenzenden Spielplatz zu gewährleisten, wird eine Traufhöhe von 6 m über Gelände in einer Breite von 10 m festgesetzt. Dieser Bereich ist mit einer Dachbegrünung zu versehen. Diese und weitere Begrünungsmaßnahmen sind in § 2 Nummer 18 geregelt (Ziffer 4.9 Begrünungsmaßnahmen).

In § 2 Nummer 6 ist geregelt, dass im Gewerbegebiet gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowling-Bahnen) sowie luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig sind. Ausnahmen für Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Wegen des Mangels an Gewerbeflächen in Barmbek-Nord ist es erklärte städtebauliche Zielsetzung, die im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen vorrangig dem dort bereits ansässigen Kleingewerbe vorzubehalten. Mit der Regelung, gewerbliche Freizeiteinrichtungen nicht zuzulassen, soll eine Verdrängung von vorhandenen Gewerbenutzungen weitgehend vermieden werden. Mit dem Ausschluss von gewerblichen Freizeiteinrichtungen wird auch auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch in solchen Bereichen auszunutzen, die von der Zielsetzung anderen Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen.

Luft- und geruchsbelästigende Betriebe werden ausgeschlossen, da das Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft eines hochverdichteten Wohngebietes liegt. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbevölkerung ausgeschlossen sind.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen in ihrer Addition eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung ergeben würden. Die Gefahr einer Verdrängung der gewünschten Nutzungen aus dem Gewerbegebiet ist auch dadurch gegeben, dass z. B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe. Darüber hinaus wäre zu befürchten, dass durch eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen eine nachteilige Strukturveränderung durch einen Verdrängungsprozess sowie ein Attraktivitätsverlust durch unerwünschte Nutzungen dieses Gebietes eintreten würde.

#### 4.5 Grünflächen

Im Plangebiet wird zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet eine ca. 2000 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ausgewiesen. Diese Grünfläche dient als Ersatz für die planungsrechtliche Aufgabe eines Teilstücks einer öffentlichen Grünfläche nördlich entlang der Drosselstraße zwischen Steilshooper Straße und Bramfelder Straße (außerhalb des Plangebiets) und wurde bereits realisiert.

Der Spielplatz soll sowohl als öffentlicher Spielplatz für größere Kinder als auch als Spielfläche für das nördlich angrenzende Kindertagesheim dienen, dessen Außenanlage sehr gering bemessen ist. Der Spielplatz ist mit Spielgeräten für kleine und große Kinder, z. B. mit mehreren Wippen, zwei Klettergerüsten mit Hängebrücken und Rutschen, zwei unterschiedlich großen Schaukelanlagen und einem Basketballkorb ausgestattet. Die fußläufige Erschließung des Spielplatzes erfolgt über allgemein zugängliche Wege von der Steilshooper Straße und der Straße Tieloh aus und wird mit Gehrechten gesichert.

Da zur Pflege der öffentlichen Grünfläche eine Anfahrbarkeit für Instandhaltungsfahrzeuge gegeben sein muss, wird über das Flurstück 5872 von der Steilshooper Straße und über das Flurstück 5896 von der Bramfelder Straße ausgehend jeweils ein Fahrrecht festgesetzt (Ziffer 4.7).

#### 4.6 Straßenverkehrsflächen und Erschließung

Durch die bestandsorientierte Ausweisung von Straßenverkehrsflächen wird das vorhandene Straßennetz erhalten. Die am Ostrand des Plangebiets verlaufende Bramfelder Straße ist ein Teil der Bundesstraße B 434 und stellt eine wichtige Straßenverbindung zwischen der Hamburger Innenstadt und den im Nordosten gelegenen Hamburger Stadtteilen sowie den Randgemeinden Hamburgs in Schleswig Holstein dar. Die Straßen Tieloh, Hellbrookstraße und Wachtelstraße dienen als Erschließungsstraßen, während die Steilshooper Straße die Funktion einer Verbindungsstraße hat.

Um bei Bedarf über die ausgewiesenen Erschließungsflächen hinaus im Gewerbegebiet weitere notwendige örtliche Verkehrsflächen realisieren zu können, ist in § 2 Nummer 9 geregelt, dass für die Erschließung des Gewerbegebietes noch weitere örtliche Ver-

kehrflächen erforderlich werden können. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

#### **4.7 Geh- und Fahrrechte**

Das festgesetzte Gehrecht von der Steilshooper Straße zur Straße Tieloh dient der Erreichbarkeit des Spielplatzes. Dazu ist in § 2 Nummer 7 geregelt, dass das festgesetzte Gehrecht auf dem Flurstück 5872 die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfasst, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

Die Anfahrbarekeit des Spielplatzes für Reinigungs- und Pflegedienste von der Steilshooper und der Bramfelder Straße aus wird durch Fahrrechte auf den Flurstücken 5872 und 5896 gesichert. Daher ist in § 2 Nummer 8 geregelt, dass die festgesetzten Fahrrechte auf den Flurstücken 5872 und 5896 die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfassen, eine Zu- und Abfahrt von den Straßen Steilshooper Straße und Bramfelder Straße zum Spielplatz auf dem Flurstück 5871 anzulegen und zu unterhalten.

Im Bereich an der Steilshooper Straße wird eine Durchfahrt/ein Durchgang mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt; im Bereich zum Tieloh reicht die Festsetzung eines Durchgangs mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m aus. Die Durchfahrtsbreite an der Steilshooper Straße wird mit 6 m und das Geh- und Fahrrecht mit 4,5 m festgesetzt. Die Festsetzung dieser Breiten ist erforderlich, um ausreichende Bedingungen für die teilweise im Innenhof liegende Wohngebietserschließung sowie die Feuerwehrzufahrt zu sichern. Im Durchgangsbereich Tieloh ist die Festsetzung einer Breite von 4 m, für das festgesetzte Gehrecht von 3,5 m ausreichend. Der Durchfahrtsbereich an der Bramfelder Straße muss auch von Fahrzeugen der Stadtreinigung befahren werden können, daher wird eine Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 4,2 m und eine Durchfahrtsbreite von 5 m im Bereich der fünfgeschossigen Blockrandbebauung festgesetzt. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht benötigt eine Breite von 4,5 m.

#### **4.8 Baumschutz**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Soweit erhaltenswerte Bäume maßgebend von Bedeutung sind, ist



im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Dies gilt insbesondere für die die Gebäudestellung und damit das Stadtbild beeinflussenden Bäume auf den Flurstücken 5844 und 5896. Darüber hinaus ist die Erhaltung von weiteren Einzelbäumen mit stadtbildprägender Wirkung in den Vorgartenflächen entlang Steilshooper Straße und Hellbrookstraße (Flurstücke 1196 und 5872 ) festgesetzt.

In § 2 Nummer 10 ist vorgeschrieben, dass für die zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Diese Vorschrift ist erforderlich, um bei den zu erhaltenden Bäumen Schädigungen auszuschließen, die zu einer Minderung des Wachstums oder zum Absterben führen können. Bei Abgang sollen Ersatzpflanzungen so vorgenommen werden, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleibt, um damit zu sichern, dass bei natürlichem Abgang ein neuer Baum bzw. ein neues Gehölz die vorhandenen Funktionen übernimmt. h

#### **4.9 Begrünungsmaßnahmen**

In § 2 Nummer 11 wird vorgeschrieben, dass in den Baugebieten für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein kleinkroniger oder für je 300 m<sup>2</sup> ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Im Bereich des Ausschlusses von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen entlang der Bramfelder Straße ist alle 15 m ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Satz1 der Festsetzung stellt sicher, dass der nicht überbaubare Grundstücksteil, in optischer und ökologischer Hinsicht wirkungsvoll, nämlich auch mit Bäumen, bepflanzt wird. Dies ist insbesondere in den Gewerbe- und Mischgebieten von Bedeutung, da dort der Anteil der zu begrünenden Fläche in der Regel gering ist. Die Festsetzung lässt einen großen Spielraum bezüglich der Art der Bäume und der Auswahl der Standorte. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich des Ausschlusses von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen entlang der Bramfelder Straße dient zur Gliederung des Straßenraumes, da wegen der geringen Breite des Fuß- und Radweges in diesem Bereich eine Baumpflanzung im öffentlichen Straßenraum kaum möglich ist. Für die Anlage von Zufahrten und Zugängen kann von dem Abstandsmaß geringfügig abgewichen werden, soweit das Ziel einer gleichmäßigen Baumreihe gewährleistet bleibt.

In § 2 Nummer 12 ist vorgeschrieben, dass die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Durch die vorgeschriebene Überdeckung und Bepflanzung auf Tiefgaragen soll eine angemessene Begrünung mit ausreichenden Wachstumsbedingungen ermöglicht werden. Dies ist aus Gründen des Naturhaushalts erforderlich, um eine ausreichende Wasserspeicherfähigkeit und damit ein nachhaltiges Pflanzenwachstum zu ermöglichen. Die festgesetzte Substrat-Stärke lässt das Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen zu, welches zur optischen Einbindung von Gebäuden erforderlich ist. Zusätzlich wird so der nutzbare Freiflächenanteil erhöht. Für Bäume ist zur Verbesserung der Standortbedingungen ein art-entsprechender Wurzelraum vorzuhalten.

In § 2 Nummer 13 ist festgesetzt, dass auf Stellplatzanlagen für je 4 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auch bei einer Stellplatzanlage ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt. Es sind großkronige Laubbäume zu verwenden, um ein ökologisch wirksames und visuell erlebbares Grünvolumen zu schaffen. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft.

In § 2 Nummer 14 ist vorgeschrieben, dass für festgesetzte An- und Ersatzpflanzungen standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden sind. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> mit mindestens 1 m durchwurzelbarer Bodentiefe anzulegen. Damit soll erreicht werden, dass die mit einer Mindestgröße zu pflanzenden Bäume sich schnell dem Grünbestand gestalterisch angleichen und klimatisch und lufthygienisch wirksam werden können. Es sind einheimische standortgerechte Laubbäume zu verwenden, da Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind. Einheimische Gehölze bilden eine wesentliche Grundlage für stabile Lebensgemeinschaften (Biozönosen) der heimischen Tierwelt. Mit ihren Blütenbeständen bieten sie eine essentielle Nahrungsquelle. Hierdurch soll insbesondere Vögeln und Insekten ein Lebensraum (Nahrungs- und Nistbiotop) gesichert

werden. Die offenen Vegetationsflächen sichern Luft-, Wasser und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume. Die Anpflanzungen sind ihrer Art entsprechend zu pflegen.

In § 2 Nummer 16 ist festgesetzt, dass im Gewerbegebiet fensterlose Fassaden sowie Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen sind; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Damit sollen kaum gestaltete oder ungestaltete Fassaden durch Begrünung optisch und ökologisch verträglich gestaltet werden. Außerdem bieten begrünte Fassaden ein wertvolles Nist- und Nahrungsbiotop insbesondere für Vögel und können zusätzlich klima-ausgleichend wirken.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden mit jeweils 3 m Breite entlang der Nutzungsgrenzen zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet und zwischen der Grünfläche und dem Gewerbegebiet festgesetzt. Damit soll eine vorwiegend optische Abschirmung des neuen Wohngebiets auf Flurstück 5872 und des Spielplatzes gegenüber den angrenzenden Gewerbegebietsnutzungen erreicht werden. Um diese Abschirmungspflanzungen in ausreichender Qualität zu sichern, ist in § 2 Nummer 17 festgesetzt, dass die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dicht mit Gehölzen zu bepflanzen sind.

In § 2 Nummer 18 ist vorgeschrieben, dass im allgemeinen Wohngebiet auf Flurstück 5872, im Gewerbegebiet an der Bramfelder Straße auf Flurstück 1416, sowie auf den mit "(a)" bezeichneten Flächen in den Misch- und Gewerbegebieten Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 15 Grad von bis zu zweigeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sind.

Durch die Dachbegrünungen sollen die mit der hohen Bodenversiegelung verbundenen ökologischen Nachteile verringert werden sowie eine stadtbildgestalterisch optische Milderung für die angrenzende Wohnbebauung erreicht werden. Das eingeschossige Gebäude auf Flurstück 5872 wird durch die Dachbegrünung harmonisch in die zu begrünende, leicht zum Spielplatz hin abfallende Geländeoberfläche eingebettet.

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima durch Vermeidung der Aufheizungen der Dachflächen, Staubbindung und Wasserverdunstung. Sie stellen einen Ersatzlebensraum für Tiere (Insekten und Vögel) und Pflanzen dar und helfen durch Regenwasserrückhaltung, die Abwassermengen zu reduzieren.

#### **4.10 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), geändert am 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266, 271, 286). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

#### **4.11 Lärmschutz**

Im Februar 1994 wurde für das Plangebiet eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Das Einwirken von Verkehrs-, Gewerbe- und Spielplatzlärm auf die Bebauung innerhalb des Plangebietes wurde untersucht.

Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm werden an nahezu allen zur Straße gelegenen Gebäudeseiten überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (etwa die Anlage von Wällen oder Wänden) sind wegen der nicht verfügbaren Flächen und aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht möglich. Insofern verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Um Einwirkungen des Straßenlärms wirksam begegnen zu können und eine vom Straßenlärm möglichst wenig beeinträchtigte Nutzung von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zu ermöglichen, wird in § 2 Nummer 3 vorgeschrieben, dass in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume und in den Mischgebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch die getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche

Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 20. Februar 2001 (HmbGVBl. S. 27, 31), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

Auf den Gewerbeflächen südlich der Wohnbebauung am Tieloh sollten nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, bei denen hohe Lärmimmissionen nicht zu erwarten sind. Insbesondere an den nördlichen, der Wohnbebauung gegenüberliegenden Gebäudeseiten, ist darauf zu achten, dass eine Schall-Abstrahlung vermieden wird. Am westlichen Rand der Gewerbegebietsfläche sollte eine Lärmimmission in Richtung auf die Mischgebietsbebauung vermieden werden. Am südlichen Rand der Gewerbegebietsfläche sollte die von den Gewerbebetrieben ausgehende Schall-Abstrahlung in Richtung auf die Wohnbebauung an der Wachtelstraße möglichst gering gehalten werden. Die Lärmbelastung für die Wohnbebauung und den Spielplatz ist am geringsten, wenn Gewerbebetriebe mit hohen Lärmimmissionen im Bereich zwischen dem Zentrum der Gewerbefläche und der Bramfelder Straße angeordnet werden, da dann der größtmögliche Abstand zur Wohnbebauung erreicht wird. Befinden sich die Schallquellen nur in geschlossenen Räumen, so lässt sich die Schallemission der Gewerbebetriebe meist hinreichend begrenzen. Für eine verträgliche Koexistenz von Gewerbe und Wohnen sind nachfolgende Maßnahmen insbesondere unter dem Gesichtspunkt Lärmbelastung als planerisch wirksamer Beitrag zur Konfliktbewältigung getroffen worden:

- Hauptsächlichliche Erschließung des Gewerbegebietes von der Bramfelder Straße aus  
Damit wird weitgehend vermieden, dass Zu- und Abfahrtverkehr im Bereich der Wohngebiete stattfindet.
- Anordnung von nicht überbaubaren Flächen zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohngebieten, für die der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt ist, einschließlich Begrünungsmaßnahmen für Fassaden und Dachflächen, die im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes noch durch eine ausgewiesene Grünfläche (Spielplatz) ergänzt werden.

Ausweisung von Mischgebiet im westlichen Bereich des Plangebietes zum Schutz des Wohngebietes westlich der Steilshooper Straße (außerhalb des Plangebietes).

Diese Maßnahmen gewährleisten, dass durch das Gewerbegebiet keine Erhöhung der ohnehin durch die Bramfelder Straße vorhandenen Lärmbelastung für die nördlich, südlich und westlich angrenzende Wohnbebauung erfolgt.

Durch den Spielplatzlärm werden - mit Ausnahme des überschrittenen Orientierungswertes an der südlichen Gebäudeseite des Kindertagesheims - die Orientierungswerte nicht überschritten

#### **4.12 Bodenverunreinigungen**

Nach einer Sichtung der Akten und Ersteinschätzung wurden 11 Flächen im Plangebiet ausgewählt, auf denen auf Grund ihrer gewerblichen Vornutzung Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Steilshooper Straße 96 (Flurstücke 4828, 954), 98-100 (Flurstücke 1195, 1196), 102-104 (Flurstück 1270), 106-108 (Flurstück 203) und 112 (Flurstück 1717), Bramfelder Straße 93-93a (Flurstück 1055), 95 (Flurstück 2471), 101-103 (Flurstück 1798), 105 (Flurstück 1020) und 111 b-c (Flurstück 1056) und Wachtelstraße 7 (Flurstück 2327). Die Flächen Tieloh 19 (Flurstück 5872) sind bereits saniert.

Auf den Flächen wurden insgesamt 31 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 3-11 m niedergebracht. An 43 ausgewählten Bodenproben wurden die Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (KW), Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel, Quecksilber, Zink, Kupfer, extrahierbare organische Kohlenwasserstoffe (EOX), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), einkernige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTXE) und leicht flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) untersucht. Weiterhin wurde Eluat auf Blei, Kupfer, Zink und KW analysiert. Zur Abklärung eines sensorisch festgestellten Verdachts auf LCKW wurden an einem Bohrpunkt 4 Head-Space-Proben genommen. An 13 Bohrpunkten erfolgte zusätzlich eine Untersuchung der Bodenluft auf BTXE und LCKW.

Oberflächen nah steht auf den untersuchten Flächen eine mit Bauschutt, Glas, Keramik, Metall und Holzkohle vermengte sandige Auffüllungsschicht (0,5-1,9 m) an, der Mittel- und Feinsande mit Schluffeinlagen folgen. Darunter schließen sich ein 0,2-3,3 m mächtiger Geschiebelehm, bis zu 6 m mächtige Mittelsande und wiederum Geschiebelehm bzw. -mergel an.

Im folgenden werden diejenigen Flächen dargestellt, auf denen eine Bodenbelastung vorliegt. Für das Plangebiet gilt allgemein, dass verunreinigtes Bodenmaterial, das im Rahmen von Baumaßnahmen anfällt, ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Bei Auffälligkeiten im Untergrund, wie Geruch, Farbe oder Beimengungen, die bodenuntypisch sind, ist das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirks einzuschalten.

Die folgenden Flächen werden gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet:

Steilshooper Straße 98-100 (Flurstücke 1195 und 1196):

Überschreitungen anzuwendender Beurteilungsgrößen liegen für KW (1900 mg/kg) und PAK's (75 mg/kg, davon 5,7 mg/kg Benzo(a)pyren) vor. Für einige Schwermetalle wurden leicht erhöhte Gehalte festgestellt. In einer oberflächennahen Bodenluft-Probe ist weiterhin Tetrachlorethen nachzuweisen.

Im Rahmen von Bauarbeiten sind kontaminierte Bereiche nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Bramfelder Straße 95 (Flurstück 2471) und 101-103 (Flurstück 1798):

Die folgenden Flurstücke weisen an einzelnen Probenahmepunkten für unterschiedliche Untersuchungsparameter Überschreitungen der jeweiligen Beurteilungsgröße auf:

Flurstück 2471: In einer Tiefe von 0,1 -0,8 m liegt eine Belastung des Bodens mit Mineralöl (2800 mg/kg) vor und wurden leicht erhöhte Bleigehalte (502 mg/kg) festgestellt.

Flurstück 1798: Erhöhte PAK-Gehalte (30,9 mg/kg) sind in einer Tiefe von 0,8-1,5 m nachzuweisen.

Die festgestellten Bodenbelastungen stehen einer Gewerbe- und Mischgebietsausweisung nicht entgegen.

#### **4.13 Oberflächenentwässerung und Schutz des Bodens**

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll zur Entlastung des Sielnetzes und zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Überschusswasser kann verzögert in die Mischwassersiele abgegeben werden. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, sollte durch andere geeignete Maßnahmen – z. B. Rückhaltung in Mulden, Teichen, und Zisternen – eine Abflussverzögerung zur Entlastung der Mischwassersiele bewirkt werden. Damit kann der Grundwasserhaushalt verbessert und das vorhandene Sielsystem entlastet werden.

In § 2 Nummer 15 ist festgesetzt, dass in den Wohn- und Mischgebieten die Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Durch diese Festsetzung sollen die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser verbessert werden. Die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um den Anteil an versiegelter Verkehrsfläche auf ein Minimum zu beschränken. Die Erhöhung des Anteils potentiell vegetationsfähiger Flächen und bewachsener Fugen leistet einen Beitrag zum mikrobiellen Abbau möglicher Tropfölverunreinigungen und hält anfallendes Niederschlagswasser länger im Raum. Sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, ist weiterhin eine dezentrale Versickerung gewährleistet.

#### **5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Mit dem Bebauungsplan werden im wesentlichen bestandssichernde und bestandsentwickelnde Ausweisungen getroffen. Im Gewerbe- und Mischgebiet ist überwiegend bereits ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad vorhanden. Wo dies noch nicht der Fall ist, ermöglicht der Plan eine Verdichtung und damit das Entfernen von Grünbestandteilen. In einem innerstädtischen Gebiet, in dem die enge kleinteilige Nutzung erhalten werden soll, ist es unvermeidbar, diese Entwicklungsspielräume zu ermöglichen. Gemildert wird die mögliche Entwicklung durch die Begrünungsfestsetzungen, die ein Mindestmaß an Eingrünung der Grundstücke sichern und das enge Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe verträglich gestalten sollen. Die Fläche des neuen Wohngebietes im Nordwesten war vorher ebenfalls gewerblich genutzt und hoch versiegelt. Im Rahmen der Wohnumfeldgestaltung und der Herrichtung des öffentlichen Spielplatzes wurde hier der Anteil



offenen und bepflanzten Bodens (allerdings mit einer Tiefgarage unterbaut) erheblich gesteigert. Daher ergibt sich, betrachtet man den gesamten Block, ein Ausgleich negativer und positiver Auswirkungen des Planes auf den Zustand von Natur und Landschaft.

#### **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

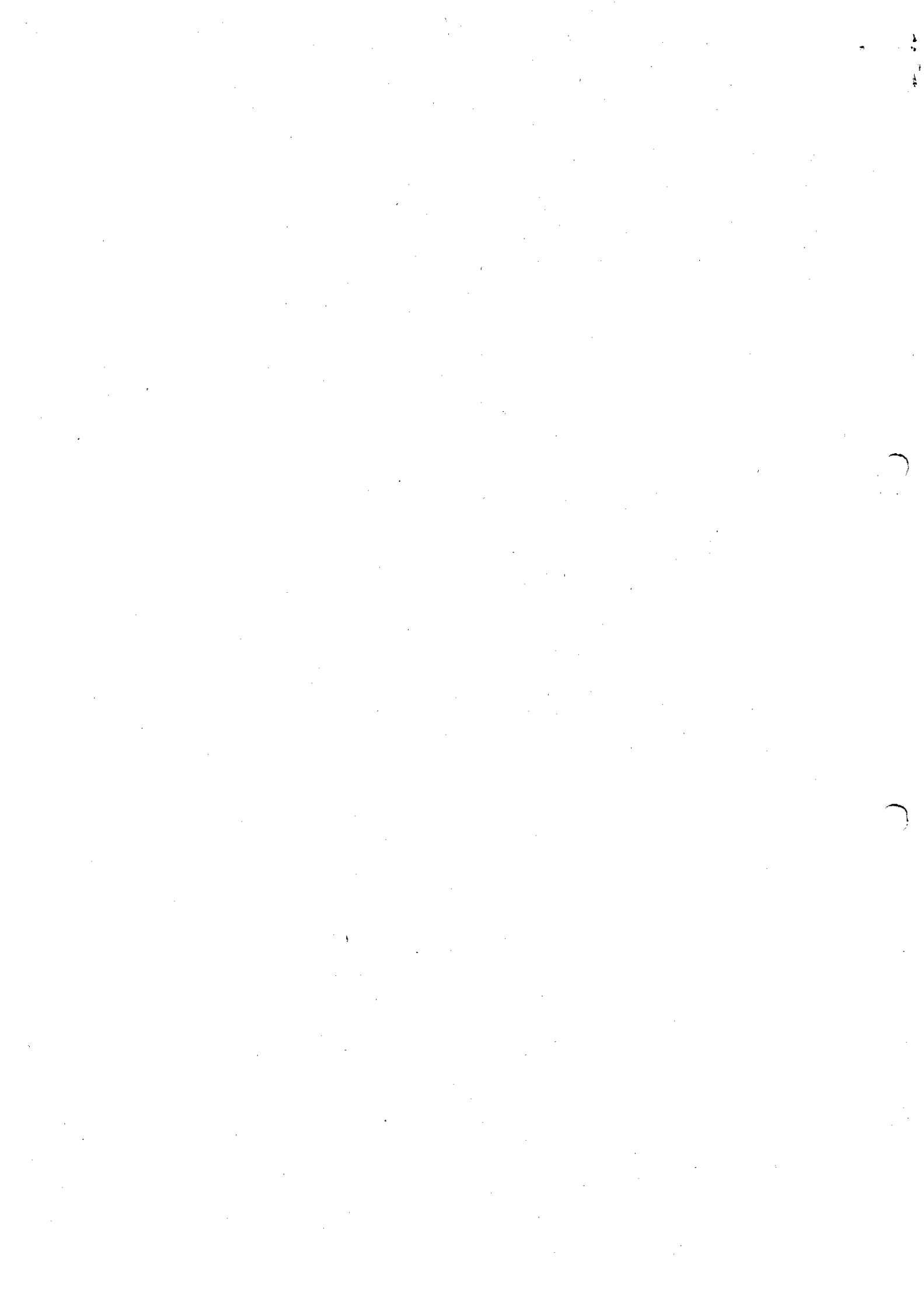
#### **7. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Barmbek-Nord vom 4. März 1955 (Amtl. Anz. S. 291) und der Bebauungsplan Barmbek-Nord 20 vom 15. Dezember 1964 (HmbGVBl. S. 265), aufgehoben.

#### **8. Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 79.000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf die Straßenverkehrsflächen etwa 10.350 m<sup>2</sup>, und auf die öffentlichen Grünflächen (neu) etwa 2.000 m<sup>2</sup>.

Kosten werden für Erwerb und Herrichtung des Spielplatzes und der Wege, die mit einem Geh- und Fahrrecht belastet sind, entstehen.



# FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Begründung

zur

Änderung des Bebauungsplans

Barmbek-Nord 30

1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf .....	3
3	Planerische Rahmenbedingungen .....	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen.....	4
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen.....	7
3.2.4	Baumschutz.....	7
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	7
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	7
3.3.2	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	7
3.3.3	Leitlinien für den Einzelhandel.....	7
3.4	Angaben zum Bestand .....	8
3.4.1	Lage des Plangebietes .....	8
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung.....	8
3.4.3	Ver- und Entsorgung .....	8
4	Erfordernis einer Umweltprüfung.....	8
5	Planinhalt und Abwägung.....	8
6	Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung .....	10
7	Fortgelten bestehender Pläne .....	10
8	Flächen- und Kostenangaben .....	10

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

In den letzten Jahren ist zunehmend das Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in verkehrsgünstige Lagen von Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Kerngebieten zu beobachten. Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust insbesondere der knappen Arbeitsstättenflächen in innerstädtischen Lagen Hamburgs und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges.

Es besteht weiterhin ein großer Bedarf an gewerblichen Bauflächen, welcher durch regelmäßige Anfragen nach verfügbaren, erschlossenen Gewerbeflächen bei der Wirtschaftsförderung nachgewiesen ist. Dem steht ein hoher Nachfragedruck nach Standorten für Einzelhandelsbetriebe wie beispielsweise Discounter auf diesen gewerblichen Bauflächen gegenüber, der durch regelmäßige Anfragen bzw. Bauvoranfragen bei der Verwaltung deutlich wird.

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

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

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

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

Durch die Planänderung wird im Gebiet der Änderung des Bebauungsplans Barmbek-Nord 30 die Zulässigkeit des Einzelhandels neu geregelt.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 5/14 vom 22.08.2014 (Amtl. Anz. S. 1565) eingeleitet und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 6. September 2011 (Amtl. Anz. S. 1958) und vom 09. September 2014 (Amtl. Anz. S.1778), stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Barmbek-Nord 30 hervorgeht.

Der Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens Barmbek-Nord 30 wird bewusst auf die Regelung von Einzelhandel, Bordellen und bordellartigen Betrieben beschränkt, um eine Konzentration auf den dringenden Schutz der Gewerbegebiete zu ermöglichen.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 stellt alle Änderungsbereiche als Gewerbliche Bauflächen dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Änderungsbereich als Milieu Gewerbe / Industrie und Hafen, als Entwicklungsbereich Naturhaushalt sowie als Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich Industrie-, Gewerbe- und Hafenumflächen (14a) dar.

Eine Änderung der Darstellungen im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist nicht erforderlich.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Barmbek-Nord 30 vom 15. Mai 2001 (HmbGVBl. S. 115, 116).

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich dieser Verordnung zwei Mischgebiete und ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5 bis 0,6 sowie eine GFZ im westlichen Mischgebiete von 1,2 und im Gewerbegebiet von 2,0 fest. Es sind höchstens ein bis fünf Geschosse zulässig. Die Bauweise ist als geschlossen festgesetzt.

##### **3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen**

Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich mehrere Altlastverdachtsflächen, Flächen die als erledigt eingestuft sind sowie eine Grundwasserfahne. Folgende Flächen werden im Altlastkataster der BSU als Flächen geführt:

6840-024/00 / Bramfelder Straße 99

Aufgrund eines Fotos von 1971 "Kleiderbad" erfolgte in 2004 eine Voruntersuchung (Phase 2). In Bodenluftproben aus zwei Sondierungen wurden lediglich geringe Konzentrationen durch den Fluorchlorkohlenwasserstoff R12 (Dichlordifluormethan) nachgewiesen. Dieser Stoff wurde in chemischen Reinigungen etwa ab den 1960er Jahren eingesetzt.

Einstufung: erledigt

6840-115/00 / Bramfelder Straße 111

Ehemalige Eigenverbrauchstankstelle

Einstufung: erledigt

6840-116/00 / Bramfelder Straße 105

Ehemalige Tankstelle im Zeitraum 1963-1979

Einstufung: erledigt

6840-006/00 / Steilshooper Straße 102-104 u. 114-116

Seit 1918 war dort der Maschinenbaubetrieb "Ellerwerk" ansässig.

Orientierende Untersuchungen durch BSU/U22 ergaben massive Belastungen des Grundwassers durch Tetrachlorethen (Per) und seine Abbauprodukte Trichlorethen (Tri) und cis-1,2-Dichlorethen (Cis) z.T. bis in die Größenordnung der Wassersättigung. Quelle der Belastungen ist das nördlich angrenzende Grundstück (Altlastverdachtsfläche 6840-013/00). Die Bodenluft ist ebenfalls stark durch Per belastet, was auf den Kontakt mit dem belasteten Grundwasser zurückzuführen ist. Geringe punktuelle Belastungen der Bodenluft mit 1,1,1-Trichlorethan (TCA) sind der Tätigkeit des Metall verarbeitenden Betriebes (Lackierwerkstatt) zuzuordnen.

Es gibt keine Hinweise auf Einträge von Lösemitteln auf dem Grundstück.

Einstufung: Bei Nutzungserhalt und ausbleibenden baulichen Änderungen ist kein vordringlicher Handlungsbedarf ersichtlich. Eine Gesundheitsgefahr besteht nicht. Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen in Form einer geordneten Behandlung und Entsorgung der verunreinigten Böden und des Grundwassers.

6840-014/00 / Steilshooper Straße 98-100

Vor dem 2. Weltkrieg gemischte gewerbliche Nutzung einschl. Maschinenbauwerkstätten (Transformatorbau) und Kfz-Betrieben. Nach dem 2. Weltkrieg Woll- und Putzlappenwäscherei, Werkstatt für Kältemaschinen und bis heute Kfz-Betriebe einschließlich Lackiererei.

1994 wurden im Rahmen der orientierenden Untersuchungen zum B-Plan Barmbek-Nord 30 7 Rammkernsondierungen abgeteuft. Oberflächennah wurden erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen, Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen und Benzo[a]pyren) nachgewiesen. In der oberflächennahen schlackehaltigen Auffüllungen lokal erhöhte Gehalte an Blei, Kupfer und Zink. Extrahierbare organische Halogenverbindungen (EOX) wurden im Boden nicht nachgewiesen.

In der Bodenluft wurden lediglich LCKW in Spuren nachgewiesen.

Einstufung: Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen in Form einer geordneten Behandlung und Entsorgung der verunreinigten Böden.

#### 6840-013/00 / Tieloh 19-29 u. Hellbrookstraße 78-90

Auf dem Grundstück wurde über etwa ca. 50 Jahre (1936 – 1988) eine Chemische Reinigung betrieben. Durch den langjährigen Betrieb ist es dort zu einer massiven Verunreinigung des Untergrundes und des quartären Hauptgrundwasserleiters gekommen.

Anfang der 90er Jahre wurden auf dem Gelände der Chemischen Reinigung Altlastenuntersuchungen durchgeführt. In einzelnen Sondierungen und Schürfen wurden z.T. massive Verunreinigungen des Bodens durch Tetrachlorethen (Per) nachgewiesen, Hinweise auf fließfähige Phase gab es nicht. Im Grundwasser wurden lokal hohe LCKW-Konzentrationen nachgewiesen, ohne dass deren Herkunft geklärt werden konnte.

Im Rahmen der Neubebauung (Wohnpark Tieloh, siehe Abb. 1) wurden in Absprache mit der damaligen Umweltbehörde Hamburg Sanierungsmaßnahmen auf der Fläche durchgeführt.

Für die Erkundung der LCKW-Fahne Barmbek (siehe Fläche 6840-G002) von BSU/U22 zwischen 2004 bis 2006 auf der Fläche durchgeführte orientierende Untersuchungen der Bodenluft, des Bodens und des Grundwassers ergaben z.T. hohe Belastungen mit LCKW. Das Grundwasser des quartären Hauptgrundwasserleiters ist durch Tetrachlorethen (Per) und seine Abbauprodukte Trichlorethen (Tri), cis-1,2-Dichlorethen (Cis) und trans-1,2-Dichlorethen z.T. bis in die Größenordnung der Wassersättigung belastet.

Weiterhin wurden Belastungen der Bodenluft mit Tetrachlorethen (Per) festgestellt, die auf Restbelastungen des oberflächennah anstehenden Geschiebemergels im Bereich der Schadensherde und der Fließwege der Tetrachlorethen (Per) – Phase in den tieferen Untergrund zurückzuführen sind.

In Bodenproben des oberflächennah anstehenden Geschiebemergels (ca. 7 – 8 m u. GOK) wurden Belastungen mit Tetrachlorethen (Per) nachgewiesen.

Einstufung: Zur Zeit in Detailuntersuchung, eventuell möglicher Handlungsbedarf in Form einer geordneten Behandlung und Entsorgung der verunreinigten Böden.

Innerhalb des Bereiches des B-Plans Barmbek-Nord 30 befindet sich der Quellbereich der LCKW-Fahne Barmbek, die bis an den Osterbekkanal reicht.

#### 6840-G002 / Grundwasserfahne

Vom ehemaligen Standort der chemischen Reinigung erstreckt sich eine 22 Hektar große und ca. 1.000 m lange LCKW-Fahne im oberflächennahen quartären Hauptgrundwasserleiter von der Hellbrookstraße über die Drosselstraße, den Bereich des Barmbeker Bahnhofs und das ehemalige Gelände einer Gummiwarenfabrik bis an den Osterbekkanal.

Alle Untersuchungsergebnisse belegen, dass der Standort der Chemischen Reinigung, die auf dem Standort von 1936 bis 1988 ansässig war, als (Haupt)quelle der Verunreinigungen anzusehen ist. In diesem Bereich befindet sich heute der Wohnpark Tieloh.

Das oberflächennahe Grundwasser fließt im Bereich der höchsten Belastungen zwischen Hellbrookstraße und Drosselstraße nach Südsüdwest, danach etwa bis zum Barmbeker Bahnhof in westliche Richtung und biegt dann wieder nach Südsüdwest in Richtung Osterbekkanal. Der Flurabstand (= Wasserspiegel unter Geländeoberkante) beträgt im Quellbereich ca. 9 m und 2,5 – 3,0 m am Osterbekkanal.



### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben ist der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren.

### **3.2.4 Baumschutz**

Für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl, S. 350, 359, 369).

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

Im Vorwege wurde im Auftrag des Bezirks Hamburg-Nord ein Gutachten zur Sicherung von Arbeitsstättenflächen gegen eindringenden zentrenschädigenden Einzelhandel erarbeitet. Als Ergebnis der Untersuchung wurden mehrere Gebiete ermittelt, für die eine Änderung der Verordnung bzw. des Gesetzes erforderlich ist, um die Flächen für Arbeitsstätten zu sichern und eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben stärker steuern zu können, hierunter auch der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

### **3.3.2 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

Es liegt kein Programmplan oder Entwicklungskonzept für den Geltungsbereich vor.

### **3.3.3 Leitlinien für den Einzelhandel**

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

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

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### **3.4.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet des geltenden Bebauungsplans Barmbek-Nord 30 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Barmbek-Nord (Ortsteilnummer 426).

Der Geltungsbereich wird von der Steilshooper Straße - Hellbrookstraße - Tieloh - Bramfelder Straße und der Wachtelstraße begrenzt.

Das Gebiet der Änderung wird begrenzt durch die Flurstücke 6664, 5896, 1416, 1056, 1682, 1681, 1640, 1123, 1020, 1798, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 6332, 6331, den östlichen Teil der Flurstücke 954, 1195, 1196, 6548, 1718, 1717 und 6663 der Gemarkung Barmbek.

Die Grenzen des Plangebiets und des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans sind der Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Barmbek-Nord 30 zu entnehmen.

#### **3.4.2 Gegenwärtige Nutzung**

Das Gebiet der Änderung war zum Zeitpunkt der Kartierung im März 2010 vollständig bebaut. Dabei handelt es sich sowohl um kleinteilig parzellierte Blockrandbebauungen mit Wohn- und Gewerbenutzungen, als auch um großmaßstäbliche Gewerbe- und Bürostrukturen.

Auf den Flurstücken 1798 und 6331 der Gemarkung Barmbek, Bramfelder Straße 103, hat sich ein Lebensmittel-Discounter angesiedelt. Auf dem Flurstück 1020 der Gemarkung Barmbek, Bramfelder Straße 105, befindet sich ein Gebrauchtwagenhandel.

#### **3.4.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Änderung der Erschließungssituation.

### **4 Erfordernis einer Umweltprüfung**

Im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten.

### **5 Planinhalt und Abwägung**

#### Allgemeiner Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet mit Ausnahme des Versandhandels

*„19.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Versandhandels unzulässig.“*

Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet stellt mit Blick auf die Zielstellung der Arbeitsstätten-sicherung eine Fehlentwicklung dar. Über den Ausschluss des Einzelhandels im Gewerbegebiet soll eine weitere Ausbreitung von Einzelhandelsnutzungen verhindert werden. So werden die Arbeitsstättenflächen für Betriebe, die auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes angewiesen sind, gesichert.

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-Discounter auf den Flurstücken 1798 und 6331 der Gemarkung Barmbek, Bramfelder Straße 103 und Gebrauchtwagenhandel auf dem Flurstücken 1020 und 1123 der Gemarkung Barmbek) genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Unter Abwägung mit den grundrechtlichen Gewährleistungen insbesondere aus Art. 12 Abs. 1 GG und Art. 14 Abs. 1 GG werden aber eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung durch die Planänderung unterbunden.

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

Auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens zur Sicherung von Arbeitsstättenflächen im Bezirk Hamburg-Nord von 2010 wird dem Interesse der Allgemeinheit einer Erreichung der Planungsziele, wie in Kapitel 2 beschrieben, Vorrang vor den Eigentümerinteressen gegeben.

Die Regelungen zum Einzelhandelsausschluss folgen auch den „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze“ vom 23.01.2014. Die vorgenannten Leitlinien stellen in Verbindung mit Festsetzungen des Flächennutzungsplans ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Im Gebiet der Änderung wird grundsätzlich auf eine bestandssichernde Festsetzung im Sinne einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der ausgeschlossenen Nutzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO verzichtet.

Vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Betriebe des Versandhandels. Diese Betriebe sind aufgrund ihrer Anforderungen an Verkehrsinfrastruktur und den Flächenbedarf eher in Gewerbegebieten als in anderen Baugebieten integrationsfähig. Die Zulässigkeit dieser Form des Einzelhandels ist im Gewerbegebiet daher vertretbar.

*„19.2 Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn vom Hundert der Geschossfläche des Betriebs beträgt.“*

Durch diese Regelung wird es den Gewerbe- und Handwerksbetrieben ermöglicht ihre Produkte auch Endverbrauchern zu präsentieren und an diese zu vertreiben. Insbesondere die Einrichtung von Show-Rooms stellt eine moderne Form der Präsentation von Handwerks- und Gewerbebetrieben dar. Dies soll aber nur in deutlich untergeordnetem Umfang zum eigentlichen Betriebszweck erfolgen, weshalb eine Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche auf zehn von Hundert der Geschossfläche des Betriebs erfolgt. Einer schleichenden Verfestigung und Ausbreitung einer Einzelhandelsnutzung soll so vorgebeugt werden.

#### Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben

*„19.3 Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“*

Gemäß Baunutzungsverordnung 1990 können Bordelle als normaler Gewerbebetrieb eingestuft werden und sind deshalb in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Um jedoch eine städtebauliche Fehlentwicklung in diesem Gewerbegebiet zu verhindern, werden Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

Städtebauliche Zielsetzung im Plangebiet ist es, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, zu sichern.

Weiteres städtebauliches Ziel ist es, den regelmäßig mit der Ansiedlung solcher Betriebe verbundenen negativen Einfluss auf die Standortbedingungen im Sinne einer Abwertung zu unterbinden. Außerdem führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelhaft zu einer Störung der zulässigen Nutzungen in kleineren Gewerbegebieten und in Gemengelagen sowie zu Nachbarschaftskonflikten, auch in benachbarten oder umliegenden Wohngebieten durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelästigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen.

Gegebenenfalls vorhandene Betriebe im Bereich der Planänderung genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung wird aber durch die Planänderung unterbunden.

#### Keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

Gegenüber dem bestehenden Planrecht und der bestehenden Bebauung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten. Die vorgesehenen Festsetzungen lösen kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus, da die möglichen Eingriffe bereits auf der Grundlage des bisher geltenden Planrechtes zulässig waren.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung**

Die Planung umfasst für den Änderungsbereich ausschließlich Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung. Für die Verwirklichung der Planung sind bauliche und bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

## **7 Fortgelten bestehender Pläne**

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Barmbek-Nord 30 vom 15. Mai 2001 (HmbGVBl. S. 115, 116) bestehen.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 3,3 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen des Gewerbegebietes oder der angrenzenden Verkehrsflächen. Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.