

## Begründung

### zum Bebauungsplan Barmbek-Nord 34

1.	Grundlage und Verfahrensablauf .....	2
2.	Anlass der Planung .....	2
3.	Planerische Rahmenbedingungen .....	3
3.1.	Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	3
3.1.1.	Flächennutzungsplan .....	3
3.1.2.	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- u. Biotopschutzprogramm .....	3
3.1.3.	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	3
3.1.4.	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) .....	4
3.1.5.	Bauschutzbereich .....	4
3.1.6.	Baumschutzverordnung .....	4
3.2.	Andere planerische Tatbestände .....	4
3.3.	Angaben zum Bestand .....	4
4.	Umweltbericht .....	5
5.	Planinhalt und Abwägung .....	5
5.1	Allgemeines Wohngebiet .....	5
5.2	Mischgebiet .....	7
5.3	Kerngebiet .....	8
5.4	Parkanlage .....	8
5.5	Straßenverkehrsflächen .....	8
5.6	Geh- Fahr- und Leitungsrechte .....	9
5.7	Baumschutz -und Begrünungsmaßnahmen .....	9
5.8	Immissionsschutz .....	11
5.9	Bodenverunreinigungen .....	11
5.10	Lärmschutz .....	12
5.11	Bauschutzbereich .....	13
5.12	Oberflächenentwässerung .....	13
5.13	Wasserfläche .....	13
6.	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft .....	14
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	14
8.	Aufhebung bestehender Pläne , Hinweis auf Fachplanungen .....	14
9.	Flächen- und Kostenangaben .....	14
9.1	Flächenangaben .....	14
9.2	Kostenangaben .....	15

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Barmbek-Nord 34**

#### **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824).

Da das Planverfahren bereits vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Vorschriften abgeschlossen.

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 6/94 vom 19. Dezember 1994 (Amtl. Anz. 1995 S. 2) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 3. März 1995 und 12. Juli 1996 (Amtl. Anz. 1995 S. 585, 1996 S.1786) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Eine eingeschränkte Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

#### **2. Anlass der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Um- und Neustrukturierung der Blockinnenflächen zwischen Witthof, Wiesendamm und Hufnerstraße geschaffen werden.

Durch die Aufgabe der im Bebauungsplan Barmbek-Nord 26 festgesetzten Straßenverkehrsfläche auf dem Osterbekkanal und die Abwanderung bzw. Umstrukturierung vorhandener Gewerbebetriebe lässt sich die Nutzung des Blockinnenbereichs und entlang des Osterbekkanals neu gliedern.

Dabei soll die verbleibende gewerbliche Nutzung am Osterbekkanal (insbesondere im Osten) und im hinteren Bereich des Wiesendamms planungsrechtlich abgesichert und städtebaulich neu geordnet werden. Zudem soll am Osterbekkanal blockeinwärts neuer attraktiver Geschosswohnungsbau

mit Öffnung zum Osterbekkanal ermöglicht werden. Ein öffentlicher Fußweg entlang des nördlichen Kanalufers soll das wasserbegleitende Alsterwanderwegnetz ergänzen und nach Osten anbinden.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Wasserflächen dar. Die Hufnerstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

##### **3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- u. Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus „Gewässerlandschaft“, „Etagenwohnen“ und „Parkanlage (entlang des Osterbekkanals)“, „Sonstige Hauptverkehrsstraße (Hufnerstraße)“, sowie die milieuübergreifenden Funktionen „Freiraumverbund: Landschaftsachse“ und „Landschaftsbild: Entwickeln des Landschaftsbildes“ dar.

Das Artenschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Biotopentwicklungsräume „Stillgewässer“ (4), „Parkanlage“ (10a), „städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12), „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) dar.

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

Der bisher geltende Baustufenplan Barmbek-Nord vom 4. März 1955 weist viergeschossiges Wohngebiet in geschlossener Bauweise und zweigeschossiges Geschäftsgebiet in geschlossener Bauweise aus.

Der bisher geltende Bebauungsplan Barmbek-Nord 26 vom 6. Mai 1969 weist öffentliche Parkanlage und Straßenverkehrsfläche (ehemalige Osttangente) aus.

#### **3.1.4. Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

#### **3.1.5. 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) zuletzt geändert am 24. Mai 2006 (BGBl. I S. 1223).

#### **3.1.6. Baumschutzverordnung**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167)

#### **3.2. Andere planerische Tatbestände**

Für das Plangebiet wurden im Jahre 1995 eine lärmtechnische Untersuchung nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren und ein Bodengutachten erstellt.

#### **3.3. Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet wird durch den in den Blockrändern der Straßen Witthof, Wiesendamm und Hufnerstraße vorhandenen vier- bis fünfgeschossigen geschlossenen Geschosswohnungsbau geprägt.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets zwischen Hufnerstraße und Osterbekkanal (Flurstück 275) ist parallel zum Osterbekkanal ein- bis vier-

geschossige gewerblich genutzte Bebauung eines Nahrungsmittelbetriebes mit Teilproduktion, Verwaltung und Lager vorhanden.

Im Eckbereich Witthof/Osterbekkanal ist ein- bis dreigeschossige geschlossene Bebauung mit Büronutzung parallel zum Osterbekkanal angeordnet.

Der Blockinnenbereich wird im Westteil durch ein eingeschossiges, gewerblich genutztes Gebäude mit Lager, Verwaltung, Werkstatt und Tiefgarage (Flurstück 4444) sowie durch eine eingeschossige Garagenanlage (Flurstück 3396) geprägt. Den östlichen Blockinnenbereich bestimmt ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude mit Tiefgarage (Flurstücke 1966, 2073). Zudem sind kleine ein- bis zweigeschossige gewerblich genutzte Gebäude mit Büro und Werkstätten sowie eingeschossige Nebengebäude in Grenzbebauung vorhanden.

Im äußersten östlichen Bereich des Plangebiets zwischen Hufnerstraße und Osterbekkanal befindet sich eine kleine öffentliche Parkanlage (Flurstück 5804).

Das Plangebiet wird im Süden durch den Osterbekkanal begrenzt. Der Kanal wird im Osten durch die Hufnerstraßenbrücke überbrückt.

#### **4. Umweltbericht**

Es war keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich (siehe Ziffer 3.1.4).

#### **5. Planinhalt und Abwägung**

##### **5.1 Allgemeines Wohngebiet**

Entlang der Straßen Witthof, Wiesendamm und Hufnerstraße ist allgemeines Wohngebiet mit geschlossener Bauweise, einer Bautiefe von 13 m sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird die im Blockrand vorhandene Wohnnutzung bestandsorientiert abgesichert. Im südlichen Bereich der Straße Witthof auf Flurstück 3396 ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Hiermit soll unter Ausschöpfung des § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), eine Tiefgarage ermöglicht werden, in der die Stellplätze der vorhandenen oberirdischen Garagenanlage unterirdisch untergebracht werden können und die so frei werdende Fläche gärtnerisch und als Freizeitfläche gestaltet werden soll.

Im Eckbereich Witthof/ Osterbekkanal auf den Flurstücken 4434 und 4433 der Gemarkung Barmbek ist allgemeines Wohngebiet mit drei- bis fünfgeschossiger geschlossener Blockrandbebauung und einer Grundflächenzahl

von 0,4 festgesetzt. Mit den Festsetzungen wird die vorhandene Bebauung abgesichert und in Verbindung mit dem geplanten Wohnungsbau im Blockinneren ein Erweiterungsspielraum für zusätzliche Wohnnutzungen, insbesondere für eine städtebaulich wirksame Eckausbildung (fünfgeschossig), an der Straße Witthof ermöglicht.

Im Blockinneren auf den Flurstücken 3396, 2073, 275 und 4156 soll eine viergeschossige geschlossene Blockinnenbebauung durch eine hofartig angeordnete Baukörperausweisung gesichert werden. Zusammen mit den Festsetzungen im östlich angrenzenden Mischgebiet werden die planungsrechtlichen Grundlagen für neuen Wohnungsbau entlang des Osterbekkanals in Form eines sich zum Kanal öffnenden "Hamburger Hofes" geschaffen. Durch die Festsetzung des Baukörpers liegt im Schnittpunkt der Flurstücke 4156, 1966 und 4444 auf einer Breite von 5 m ein kleiner ca. 0,4 m tiefer Streifen der Gebäudeabstandsfläche auf fremdem Grund (Flurstück 4444).

Die Unterschreitung der Abstandsfläche ist aufgrund der damit verbundenen gleichzeitigen Erhöhung der Bruttogeschossfläche des geplanten Wohnungsbaus (ca. 50 m<sup>2</sup>) zum Wohle der Allgemeinheit und aufgrund der Geringfügigkeit städtebaulich vertretbar. Der Hof soll als zentraler Freizeitraum mit Spiel- und Freizeiteinrichtungen und Freitreppe zum Kanal gestaltet werden.

Die Erschließung der Wohnnutzung auf Flurstück 3396 kann über die Straße Witthof und für das Flurstück 4156 über die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherte gemeinsame Zufahrt von der Hufnerstraße über das Flurstück 1966 erfolgen. Die auf Flurstück 1966 festgesetzte lichte Durchfahrtshöhe von 4,2 m entspricht der vorhandenen Situation und ist so bemessen, dass Müllfahrzeuge problemlos passieren können. Die Festsetzung der lichten Durchfahrtshöhe von 3,5 m auf den Flurstücken 1217 und 4444 entspricht der vorhandenen Situation. Damit sollen die Durchfahrten für Feuerwehrfahrzeuge durchfahrbar sein.

Die erforderlichen Stellplätze, eine ausreichende Anzahl von Besucherstellplätzen sowie die durch die Neubebauung entfallenden vorhandenen notwendigen Stellplätze sollen in einer Gemeinschaftstiefgarage mit Zufahrten von der Hufnerstraße über Flurstück 1966 und der Straße Witthof über Flurstück 4434 untergebracht werden. Da die Grundstückszuschnitte in Zusammenhang mit der geplanten Blockinnenbebauung keine den Grundstücken zugeordnete Einzeltiefgaragen ermöglichen, ist auf den Flurstücken 275, 2073, 1966, 4156, 4434, 4433 und 5321 eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt und zugeordnet.

In § 2 Nummer 1 Satz 1 ist festgesetzt, dass Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet nur in Tiefgaragen zulässig sind. Damit können die Freiflächen im Blockinnenraum von Kfz-Verkehr weitgehend freigehalten, angemessen begrünt und als Freizeitflächen gestaltet werden. Die Beeinträchtigung der Wohnnutzungen durch Lärm- und Luftimmissionen kann damit vermieden werden.

## 5.2 Mischgebiet

Südlich Wiesendamm ist im Blockinnenbereich zur Sicherung einer Bebauung auf den Flurstücken 4444 und 2858 Mischgebiet in zweigeschossiger geschlossener Bauweise im Rahmen einer Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,5 und einer Gebäudehöhe von 17,4 m bezogen auf NN festgesetzt. Damit soll die vorhandene gewerbliche Nutzung abgesichert und durch Aufstockung bzw. Neustrukturierung im östlichen Teil der Mischgebietsfläche neuer Spielraum für gewerbliche Nutzungen mit Wohnungsanteilen angeboten werden. Die Festsetzung der Gebäudehöhe soll eine für die Wohnnutzung der angrenzenden Blockinnenraumgestaltung ermöglichen und eine Bebauung durch zu hohe Gewerbegeschosshöhen verhindern.

Im rückwärtigen Bereich der Randbebauung an der Hufnerstraße auf den Flurstücken 1966, 2073 und 275 ist Mischgebiet in ein- bzw. viergeschossiger geschlossener Bauweise im Rahmen einer Baukörperausweisung mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Damit wird der östliche Teil des geplanten Wohnungsbaus in Form eines "Hamburger Hofes" bei gleichzeitiger Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Gewerbenutzungen ermöglicht.

Die Überschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung, ist städtebaulich vertretbar, da mit der die Überschreitung verursachenden flächenmäßig ausgedehnten eingeschossigen Überbauung der gewerbliche Erschließungsverkehr eingehaust wird und somit eine Beeinträchtigung von der gegenüberliegenden Wohnbebauung an der Hufnerstraße ferngehalten werden kann.

Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen des Mischgebiets sind über dem zweiten Vollgeschoss zwingend Wohnungen festgesetzt. Damit soll neben einer auf die unteren zwei Vollgeschosse begrenzten Erweiterung der gewerblichen Nutzung neuer Wohnungsbau ab dem dritten Vollgeschoss realisiert werden.

In § 2 Nummer 2 ist festgesetzt, dass in den Mischgebieten im ersten Vollgeschoss nur Geschäfts- und Büronutzungen sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind. Damit soll die vorhandene gewerbliche Nutzung vor einer Verdrängung durch Wohnungsbau geschützt werden.

In § 2 Nummer 5 ist festgesetzt, dass auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des Mischgebiets eingeschossige Gebäudeteile als Flachdach auszubilden sind und mit einer mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Die Festsetzung von Flachdächern dient der konstruktiven Aufnahme von einer 15 cm starken durchwurzelbaren Bodenüberdeckung für eine Dachbegrünung, die eine stadtbildgestalterische optische Milderung für die angrenzende und in den oberen Geschossen angeordnete neue Wohnnutzung im Mischgebiet bieten soll.

Die vorhandenen Erschließungen der Blockinnenflächen des nördlichen und südlichen Mischgebiets über die Toreinfahrten im Blockrand am Wiesendamm und an der Hufnerstraße sollen beibehalten werden und werden entsprechend ihrem Bestand ausgewiesen.

### **5.3 Kerngebiet**

Im südöstlichen Planbereich an der Hufnerstraße, parallel zum Osterbekkanal, ist auf einer Teilfläche des Flurstücks 275 zur Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung Kerngebiet in drei- und viergeschossiger Bauweise als baukörperähnliche Ausweisung mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

In § 2 Nummer 3 ist festgesetzt, dass im Kerngebiet Vergnügungsstätten unzulässig sind. Mit dieser Regelung soll vorrangig die in den Gebäuden vorhandene Gewerbenutzung gesichert werden, die hinsichtlich der engen Nachbarschaft zu Wohnungen auf nur geringfügig emittierende Nutzungskategorie beschränkt ist.

§ 2 Nummer 8 setzt fest, dass das auf den Flurstücken 4433, 5321, 4156 und 275 festgesetzte Gehrecht die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfasst, einen allgemein zugänglichen Gehweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

Damit soll das gewässerbegleitende Alsterwanderwegnetz durch einen öffentlich zu nutzenden Gehweg ergänzt und an die vorhandene Parkanlage (Hufnerstraße) sowie an die östliche an das Plangebiet angrenzende geplante Parkanlage, die zum Museum der Arbeit führen soll, angebunden werden.

### **5.4 Parkanlage**

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage soll die vorhandene öffentliche Grünfläche an der Hufnerstraße (Flurstück 5804) insbesondere im Hinblick auf die Grünversorgung der zusätzlichen neuen Wohnungen abgesichert werden.

### **5.5 Straßenverkehrsflächen**

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert und werden dem Bestand entsprechend ausgewiesen.



## **5.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

In § 2 Nummer 6 ist festgesetzt, dass das 3,5 m breite Gehrecht auf dem Flurstück 1217 die Befugnis für den Anschluss der Wohnbebauung auf dem Flurstück 4156 an die Straße Witthof umfasst, einen Durchgang anzulegen und zu unterhalten. Damit soll die Erreichbarkeit des Blocks für die Anwohner der neuen Blockinnenbebauung erleichtert und gesichert werden.

In § 2 Nummer 7 ist geregelt, dass das auf dem Flurstück 1966 festgesetzte 5 m bzw. 8 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Befugnis Leitungen zu verlegen und zu unterhalten umfasst. Damit wird der Anschluss der Wohnbebauung auf Flurstück 4156 an die Hufnerstraße gesichert.

In § 2 Nummer 8 ist festgesetzt, dass das festgesetzte 3,5 m bis 9 m breite Gehrecht auf den Flurstücken 4433, 5321, 4156 und 275 die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfasst einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden. Damit soll das gewässerbegleitende Alsterwanderwegnetz durch einen Geh- und Radweg ergänzt und an die vorhandene Parkanlage (Hufnerstraße) sowie an die östlich an das Plangebiet angrenzende geplante Parkanlage, die zum Museum der Arbeit führen soll, angebunden werden. Gleichzeitig soll der Weg als Feuerwehrezufahrt für die neue Blockinnenbebauung genutzt werden können. Im Bereich des neu entstehenden Hofes soll eine Freitreppe einen direkten Zugang zum Osterbekkanal ermöglichen. Aus diesem Grund ist auf den Flurstücken 5321, 4156 und 275 das Gehrecht bis an den Kanal ausgeweitet.

## **5.7 Baumschutz -und Begrünungsmaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Soweit Baumfällungen unvermeidlich sind, sollen Ersatzpflanzungen gefordert werden. Darüber hinaus ist für Bäume, die für die städtebauliche Situation von maßgeblicher Bedeutung sind, im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen und die Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf den Flurstücken 4444, 5759 (Blockinnenbereich) und Flurstück 4433 (Kanalufer) hat sich erhaltenswerter Baumbestand (Ahorn, Birken etc.) entwickelt, der durch entsprechende Festsetzungen gesichert wird. Insbesondere der üppige Böschungsbewuchs auf Flurstück 4433 ist von stadtbildprägender Bedeutung und durch eine 6 m breite Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

In § 2 Nummer 8 ist festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auch bei einer Stellplatzanlage ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt. Dies gilt insbesondere für die städtebaulich wichtige Durchgrünung der Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen.

In § 2 Nummer 15 ist festgesetzt, dass für Anpflanzungen einheimische großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden sind. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Damit erfolgt ein Mindestmaß an Begrünung, das sich gestalterisch, klimatisch und lufthygienisch positiv auswirkt. Es sind einheimische Laubbäume zu verwenden, da einheimische Pflanzenarten in besonderem Maße der einheimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind.

In § 2 Nummer 13 ist festgesetzt, dass in der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Mischgebiets sowie im allgemeinen Wohngebiet mindestens 20 vom Hundert der Grundstücksflächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die gemäß Grundflächenzahl verbleibenden, nicht bebauten oder befestigten Flächen ökologisch und visuell wirkungsvoll bepflanzt werden. Es sind standortgerechte, vorwiegend einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden, da die einheimischen Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten.

In § 2 Nummer 1 Satz 2 ist festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet 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.

In § 2 Nummer 5 ist festgesetzt, dass auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des Mischgebiets auf eingeschossige Gebäudeteile als Flachdach auszubilden und mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen ist. Diese Festsetzung dient als Ausgleich für die durch die hohe Grundflächenzahl bedingte totale Versiegelung des Bodens sowie der stadtbildgestalterisch optischen Milderung für die angrenzende und in den oberen Geschossen angeordnete neue Wohnnutzung im Mischgebiet.

In § 2 Nummer 12 ist festgesetzt, dass auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche des allgemeinen Wohngebiets mindestens sechs Bäume zu pflanzen sind. Damit soll der neu entstehende Hof gliedernd aufgelockert werden und an die stark mit Gehölzen bewachsene Uferböschung qualitativ angepasst werden.

In § 2 Nummer 16 ist festgesetzt, dass für die zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Mit dieser Festsetzung soll

das durch die städtebaulich relevanten Bäume geprägte Stadtbild und der Vegetationsanteil erhalten und gesichert werden.

In § 2 Nummer 10 ist festgesetzt, dass in den Mischgebieten und im Kerngebiet die fensterlosen Außenwände von baulichen Anlagen sowie Fassaden, deren Fensterabstände mehr als 5 m Breite betragen, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begründen sind; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Damit sollen kaum oder ungestaltete Fassaden durch Begrünung für die benachbarte Wohnnutzung optisch und ökologisch verträglich gestaltet werden.

## **5.8 Immissionsschutz**

In § 2 Nummer 4 ist festgesetzt, dass in den Mischgebieten und im Kerngebiet luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig sind. Diese Regelung dient sowohl dem Schutz der direkt über der gewerblichen Nutzung möglichen neuen Wohnnutzung als auch zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung, die an die Misch- und Kerngebietsflächen angrenzt. Soweit es sich um lärmbelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, dass Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1865), für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

## **5.9 Bodenverunreinigungen**

Das Flurstück 275 ist seit der Jahrhundertwende vielfältig genutzt worden. Neben anderen Nutzungen war hier eine Lackkocherei und chemisch-technische Fabrik ansässig.

Die angrenzenden Flurstücke 1966 und 2073 wurden ebenfalls untersucht. Auf der Fläche wurden sechs Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von max. 5 m niedergebracht. Zehn ausgewählte Bodenproben wurden auf die Parameter extrahierbare organische Kohlenwasserstoffe (EOX) Kohlenwasserstoffe, Cyanide, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Arsen und Schwermetalle untersucht. Vier Head-Space-Proben wurden auf leicht flüchtige aromatische und chlorierte Kohlenwasserstoffe analysiert.

Der Untergrund besteht aus einem sandigen Auffüllungshorizont mit Beimengungen von Schlacke, Ziegel, Bauschutt, Metall, Glasscherben und Asphaltbrocken mit einer Mächtigkeit von 0,45 bis 3,65 m. Darunter folgen Feinsande mit Einlagen von Schluff und Lehm, die wiederum von Geschiebemergel bzw. -lehm unterlagert werden.

Die Untersuchungsergebnisse zur Analytik zeigen für alle Untersuchungsparameter - ausgenommen die PAK's und Mineralöl - keine Auffälligkeiten. Die PAK-Gehalte sind an drei Bohrpunkten als erhöht einzustufen. Dies ist vermutlich auf Asphaltbeimengungen zurückzuführen. Weiterhin wurde in einer Bodenprobe ein leicht erhöhter Mineralölkohlenwasserstoffgehalt festgestellt. Die festgestellten leichten Bodenverunreinigungen sind für die geplante Mischgebiets- und Kerngebietsausweisung nicht relevant. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen bodenuntypische Verfärbungen und Gerüche auftreten, ist das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirkes einzuschalten.

### **5.10 Lärmschutz**

Das Plangebiet ist durch den Fahrverkehr auf den Straßen Wiesendamm und Hufnerstraße stark lärmbelastet. Eine lärmtechnische Untersuchung nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren der DIN 18005 aus dem Jahre 1995 hat dazu ergeben, dass die Immissionsbelastung planerische Schutzmaßnahmen erfordert.

Für die vorhandene Bebauung entlang der Hufnerstraße und des Wiesendammes bleibt die Lärmbelastung unverändert stark. Die Lärmbelastung der Neubebauung im Blockinneren und entlang des Osterbekkanals ist dagegen gering und kann vernachlässigt werden.

Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung geeignet sind, um zu einem, unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung, zumutbaren und erträglichen Lärmwert zu gelangen.

Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine Veränderung in der Trassenführung der Straße zu. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden, sind wegen der hier nur gering verfügbaren Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten. Ein wirksamer Schutz gegen Straßenverkehrslärm kann somit nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang der Hufnerstraße und des Wiesendammes erreicht werden.

Um eine vom Straßenlärm möglichst wenig beeinträchtigte Nutzung von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zu ermöglichen, wird in § 2 Nummer 9 festgesetzt, dass in den Wohngebieten entlang Wiesendamm und Hufnerstraße die Wohn- und Schlafräume und im Kerngebiet entlang Hufnerstraße die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen 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 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 166), 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.

### **5.11 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) zuletzt geändert am 24. Mai 2006 (BGBl. I S. 1223). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

### **5.12 Oberflächenentwässerung**

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll zur Entlastung der Mischwassersiele und zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht oder in die Osterbek abgeleitet 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, Zisternen o.ä. - eine Abflussverzögerung zur Entlastung der Mischwassersiele bewirkt werden. Damit kann der Grundwasserhaushalt verbessert und das vorhandene Sielsystem entlastet werden.

Nach § 2 Nummer 14 sind auf den privaten Grundstücksflächen Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Damit wird eine Verbesserung der Versickerungsmöglichkeit in den Baugebieten erreicht. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig um die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten.

### **5.13 Wasserfläche**

Im Süden des Plangebiets wird der vorhandene Osterbekkanal dem Bestand entsprechend als Wasserfläche nachrichtlich übernommen.

Südlich der vorhandenen gewerblichen Bebauung auf Flurstück 275 soll der gewässerbegleitende Wanderweg, der durch ein Gehrecht auf den

Flurstücken 4433, 5321, 4156 und 275 festgesetzt ist, mit einem Steg über der Wasserfläche zur vorhandenen Parkanlage an der Hufnerstraße geführt werden. Zur Sicherung dieser Wegeverbindung um das Gebäude herum ist in diesem Bereich über der Wasserfläche ein geplanter Steg als Kennzeichnung übernommen. Für die Errichtung des Steges ist gemäß § 15 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), beziehungsweise § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746, 1756), eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

## **6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Durch den Bebauungsplan wird in vielen Teilen des Plangebiets der Bestand gesichert, in anderen Teilen eine Verdichtung auf bereits bebauten oder versiegelten Flächen ermöglicht, so dass keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten sind.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **8. Aufhebung bestehender Pläne , Hinweis auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplanes Barmbek-Nord vom 4. März 1955 (Amtl. Anz. S. 291) sowie des Bebauungsplans Barmbek-Nord 26 vom 6. Mai 1969 (HmbGVBl. S. 84) aufgehoben.

## **9. Flächen- und Kostenangaben**

### **9.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 39.450 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen 7.030 m<sup>2</sup>, auf öffentliche Grünflächen 1.330 m<sup>2</sup> und auf Wasserflächen (Osterbekkanal) 6.090 m<sup>2</sup>.

## 9.2 Kostenangaben

Kosten entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg durch die Herrichtung des durch Gehrecht gesicherten Gehweges entlang des Osterbekkanals.