

Festgestellt am 06.07.2015

Anlage 3 zum Genehmigungsschreiben

der BSU vom 29.06.2015

  
.....  
Bezirksamtsleiter

## BEGRÜNDUNG

### ZUM

### VORHABENBEZOGENEN

### BEBAUUNGSPLAN

### BARMBEK-NORD 8

INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>3</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm mit Karte Arten- und Biotopschutz	3
3.1.3	Bestehende Bebauungspläne	3
3.1.4	Einträge im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten	3
3.1.5	Baumschutz	3
3.1.6	Gesetzlich geschützte Biotope	3
3.1.7	Kampfmittelverdachtsflächen	3
<b>3.2</b>	<b>Planerisch beachtliche Tatbestände</b>	<b>3</b>
3.2.1	Städtebaulich- Hochbaulicher Wettbewerb	4
3.2.2	Lärmtechnische Untersuchung	4
3.2.3	Baumbestandsbewertung	4
3.2.4	Faunistische Potenzialabschätzung	4
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>5</b>
4.1	Allgemeines Wohngebiet, Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2	Kerngebiet, Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Straßenverkehrsflächen	8
4.4	Immissionsschutz	8
4.5	Oberflächenentwässerung	11
4.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
4.6.1	Baumschutz/Pflanzgebote	12
4.6.2	Begrünungsmaßnahmen	13
4.6.3	Artenschutz	13
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>15</b>
	<b>Anlage Wettbewerbsergebnis</b>	<b>16</b>

## **1 Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Barmbek-Nord 8 bereitet die Wiedernutzung einer bisherigen Gemeinbedarfsfläche vor. Nachdem das Institut für Schiffbau der Universität Hamburg 2005 geschlossen wurde, fiel das Gelände mit den Gebäuden aus den 1960er Jahren brach. Die Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und sollen abgerissen werden. Als neue Nutzung ist der Neubau genossenschaftlicher, mehrgeschossiger Wohnbebauung und eines nicht störenden Gewerbebetriebs vorgesehen. Der Betrieb soll das lärmsensible Wohnen vor dem Verkehrslärm der Habichtstraße (Ring 2) schützen.

Im Januar 2010 wurde ein städtebaulicher und hochbaulicher Wettbewerb für dieses Grundstück ausgeschrieben. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs sieht zwei L-förmige, gegenübergestellte Baukörper mit vier bis fünf Geschossen vor.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und Wiedernutzung einer bereits bebauten Fläche dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzt. Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Das Vorhabengebiet umfasst die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets. Für das hier vorgesehene Vorhaben wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb einer bestimmten Frist entsprechend dem Ergebnis des städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbs umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet Regelungen zur Ausführung des Vorhabens und zur Gestaltung, darüber hinaus regelt er die Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger. Das südwestlich angrenzende Kerngebiet wird gem. §12 Abs. 4 BauGB ohne Durchführungsverpflichtung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Verfahren verändert. Im Arbeitskreis I wurde festgestellt, dass die östlich angrenzenden Kleingartenflächen keinen Bezug zum geplanten Vorhaben besitzen und deshalb nicht in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen werden können. In einem Nachgespräch zum Arbeitskreis wurde festgestellt, dass die ehemalige Adlerstraße am östlichen Rand des Plangebiets damit keine Erschließungsfunktion mehr übernimmt und ebenfalls nicht in den Geltungsbereich einzubeziehen ist.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 4/10 vom 13. September 2010 (Veröffentlichung Amtl. Anz. 05.11.2010. S. 2137) eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde aufgrund der oben beschriebenen Veränderungen des Geltungsbereichs durch die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 07. April 2011 korrigiert (Veröffentlichung Amtl. Anz. 26. April 2011). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat am 01.07.2010 nach der Bekanntmachung vom 07. April 2011 (Amtl. Anz. 26. April 2011 S.1108) und die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 07. April 2011 (Amtl. Anz. 26. April 2011 S.1108) im Zeitraum vom 04. Mai.2011 bis zum 04. Juni 2011 stattgefunden.

### 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) einschl. seiner zwischenzeitlichen 142 Änderungen (Stand November 2014) stellt das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Kennzeichnung „Einrichtung für Forschung und Lehre“ dar. Die Habichtstraße ist als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und zukünftig im Bereich des Bebauungsplans „Gemischte Bauflächen“ darstellen.

##### 3.1.2 Landschaftsprogramm mit Karte Arten- und Biotopschutz

Im Landschaftsprogramm mit Karte Arten- und Biotopschutz für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) befindet sich das Plangebiet innerhalb der Landschaftsachse der Osterbek und ist als Milieu „Öffentliche Einrichtung“ dargestellt. Der südliche Teil ist mit der milieübergreifenden Funktion Entwicklungsbereich Naturhaushalt und der östliche Randbereich mit der milieübergreifenden Funktion Entwickeln des Landschaftsbildes gekennzeichnet. Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets die Biotopentwicklungsräume – Gemeinbedarfsflächen – und – Parkanlage – dar. Für die Neuplanung wird das Landschaftsprogramm und die Karte Arten- und Biotopschutz im Rahmen der Berichtigung entsprechend angepasst, so dass das geänderte Milieu „verdichteter Stadtraum“ dargestellt wird. Die milieübergreifenden Funktionen bleiben unverändert.

##### 3.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Baustufenplan Barmbek-Nord vom 4. März 1955. Er weist das Plangebiet als Grünfläche aus.

##### 3.1.4 Einträge im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Es sind keine Einträge in das Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten bekannt.

##### 3.1.5 Baumschutz

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

##### 3.1.6 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine besonders geschützten Biotope entsprechend § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) vorhanden.

##### 3.1.7 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen vor Beginn der Arbeiten beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

#### 3.2 Planerisch beachtliche Tatbestände

---

### 3.2.1 Städtebaulich- Hochbaulicher Wettbewerb

Für die vorgesehenen Wohnbauflächen wurde im Frühjahr 2010 ein eingeladenes städtebaulich-hochbaulicher Realisierungswettbewerb nach § 3 Abs. 2 der RPW 2008 durchgeführt.

### 3.2.2 Lärmtechnische Untersuchung

Die lärmtechnischen Auswirkungen der Sportnutzung und die Auswirkungen des Verkehrslärms wurden im September 2010 gutachterlich untersucht.

### 3.2.3 Baumbestandsbewertung

Im Oktober 2008 wurde zur Bewertung des Baumbestands eine Bestandsaufnahme und Zustandsbeurteilung des Baumbestands durchgeführt. Eine weiterführende gutachterliche Bewertung erhaltenswerter Einzelbäume einschließlich Wurzelsuchgrabungen wurde im Oktober 2010 durchgeführt.

### 3.2.4 Faunistische Potenzialabschätzung

Im Juli 2010 wurde eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Betrachtung für das Plangebiet angefertigt.

## 3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist ca. 13.200 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im Nordosten Hamburgs an der Bezirksgrenze des Bezirks Hamburg-Nord. Es wird im Westen durch die Habichtstraße/Nordschleswiger Straße (Ring 2), im Nordwesten durch die Straße Lämmersieth und im Nordosten durch die Sonderburger Straße begrenzt. Im Osten verläuft die Geltungsbereichsgrenze über das Flurstück 3916 der ehemaligen Adlerstraße. Es liegt im Übergangsbereich zwischen verdichteter Wohnbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren mit den Stadtteilen Hellbrook, Barmbek-Uhlenhorst und Dulsberg und einem Bereich mit ausgedehnten Kleingartenanlagen. Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtteilzentrums Barmbek und westlich des Zentrums Wandsbek Markt. Über die angrenzende Hauptverkehrsstraße Habichtstraße/Nordschleswiger Straße (Ring 2) ist das Gebiet gut an die benachbarten Stadtteile angebunden.

Das Plangebiet wurde in den 1960er Jahren mit den Institutsgebäuden des Instituts für Schiffbau (IfS) der Universität Hamburg bebaut, die zusammen mit der seit 90 Jahren ansässigen Schiffsbauversuchsanstalt einen Schwerpunkt der Forschung im Schiffbau gebildet haben. Das IfS wurde im Mai 2005 geschlossen, da die Forschungsbereiche in der Technischen Universität Hamburg-Harburg räumlich zusammengefasst worden sind. Die zwei- bis dreigeschossigen Stahlbetonfertigteilegebäude aus den 1960er Jahren stehen seitdem leer. An der Hauptverkehrsstraße Habichtstraße ist eine oberirdische Stellplatzanlage vorhanden. Östlich des Plangebiets, direkt an die Osterbek angrenzend, befinden sich Kleingartenanlagen. Des Weiteren befindet sich die ehemalige Adlerstraße zwischen dem ehemaligen IfS und den Kleingärten.

Weite Teile des Plangebiets werden derzeit von einem ausgedehnten Baumbestand geprägt. Dieser Baumbestand setzt sich aus gleichmäßig angepflanzten und regelmäßig gepflegten Straßenbäumen (Linden, Eichen, Platanen), dem ehemals gärtnerisch angelegten parkartigen Innenbereich und überwiegend spontan aufgewachsenen dichten Gehölzen am Rand des Institutsgebietes zusammen. Im westlichen Bereich des Vorhabensgebiets und nördlich der vorhandenen Stellplatzanlage sind umfangreiche Abpflanzungen mit vielen heimischen Bäumen und Gehölzen vorhanden. Im östlichen Teil des Plangebiets gibt es eine parkartige Gestaltung mit exotischen Bäumen und Gehölzen. Das Plangebiet ist geprägt von der Nutzung der Institutsgebäude und den parkartig gestalteten Außenanlagen. Es hat einen stark durchgrünten Charakter, der durch fehlende Pflegemaßnahmen inzwischen einen verwilderten und verwahrlosten Eindruck vermittelt. Der Versiegelungsgrad ist insgesamt eher gering und umfasst neben den Hochbauten die Stellplatzanlage an der Habichtstraße.

Das ca. 1,1 ha umfassende Plangebiet (WA- und MK-Fläche), gelegen am westlichen Rand des Osterbek-Grünzugs, ist durch ein Mischgehölz mittleren Alters geprägt und naturräumlich über die Kleingärten in die Landschaftsachse eingebunden. Im Plangebiet sind 99 Bäume erfasst. Das Alter des Baumbestands kann auf 50 – 60 Jahre geschätzt werden. Es handelt sich um eine Mischung aus Laub- und Nadelgehölzen mit einem hohen Anteil an Neophyten (natürlicherweise nicht vorkommende Arten). Die Qualitäten der Bäume werden mit Stammdurchmessern von 0,20 – 0,60 m erfasst. Eine Edelkastanie weist einen Stammdurchmesser von 0,70 m auf. Es haben sich über die Jahre Sämlinge ausgebreitet, die zu einem dichten Stangengehölz aufgewachsen sind.

An das Plangebiet grenzen im Norden eine ausgedehnte Kleingartenanlage und im Osten etwa 10 Kleingartenparzellen an. Im Nordwesten befinden sich die Sportanlage „Am Schützenhof“ des SC Urania mit einem Clubhaus und einem Grandspielfeld sowie weitere einzelne Kleingärten. Im Südwesten liegt das Grundschulgelände der Schule Lämmersieth auf der gegenüber liegenden Seite der Habichtstraße. Im Südosten fließt die Osterbek, auf deren östlicher Seite sich eine öffentliche Grünanlage mit übergeordneter Erholungsfunktion und Fußweg befindet. Innerhalb dieser Grünanlage befindet sich die Tunnelausfahrt der Schnellbahnlinie U1 der Hamburger Hochbahn.

## **4 Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Allgemeines Wohngebiet, Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für die Region Hamburg wird in den nächsten Jahren mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung gerechnet und für den Zeitraum bis 2020 ein Zuwachs um etwa 80.000 Menschen prognostiziert. Daher ist im Sinne einer vorausschauenden Planung durch die Schaffung von neuem Wohnraum dafür Sorge zu tragen, dass auch zukünftig die im Bezirk Hamburg-Nord zurzeit hohe Wohnungsnachfrage befriedigt werden kann. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen, insbesondere Mietwohnungen, kann zudem ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt und somit zur Bereitstellung von auch für weite Kreise der Bevölkerung bezahlbare Wohnungen geleistet werden. Hamburg hat deshalb in der Wohnungsbauoffensive II derzeit untergenutzte öffentliche Flächen mit besonderen Konditionen an private Investoren in Ausschreibungsverfahren vergeben.

Das Plangebiet ist für eine Wohnbebauung gut geeignet. Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen und grenzt an Wohngebiete im Süden, Südwesten und Südosten an. Nördlich des Plangebiets befinden sich Kleingärten, die zu einem ruhigen Wohnen beitragen. Die für die zukünftige Wohnnutzung vorgesehene Fläche im Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausweisung dient der Befriedigung der Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum. Geplant ist die Errichtung von etwa 76 Wohneinheiten in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z. B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht.

Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde im Rahmen eines städtebaulich- hochbaulichen Wettbewerbs ermittelt (s. Anhang zur Begründung). Der Entwurf sieht eine blockartige Bebauung vor, die sich in zwei gegenüberliegenden L-förmigen Baukörpern ausdrückt und einen ruhigen Innenhof bildet. Die Grundzüge des Entwurfs werden im Bebauungsplan festgesetzt, weitergehende Details wie die Fassadengestaltung, die Erschließung der Baukörper und die Maßnahmen der Freiraumgestaltung und der Begrünung werden über den Durchführungsvertrag gesichert.

Vergl. §2 Nr. 3: *Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.*

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die ausgewiesene Geschossfläche als Höchstmaß er-

geben insgesamt eine moderate Verdichtung im Gebiet. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen stellen eine Baukörperausweisung im Sinne von § 6 Abs. 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der Fassung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), dar. Entsprechend sind die Abstandsflächen nach § 6 HBauO nicht einzuhalten. Die Einhaltung eines ausreichenden Abstands zwischen den Zeilen wurde in der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts jedoch berücksichtigt, um Verschattungen und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu vermeiden. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist lediglich im Bereich des nordwestlichen Durchgangs gegeben. Die Unterschreitung ist erforderlich, um ein Eindringen des Sportlärms in den Innenhofbereich durch Schallreflexionen zu vermeiden. Auf die Unterschreitung wird in der Grundrissgestaltung reagiert und es stehen durch die Lage am Ende weitere Belichtungsmöglichkeiten nach Nordosten zur Verfügung. Aufgrund des an die südliche Grundstücksgrenze heranrückenden Baufelds auf der MK-Fläche ist eine 90 cm tiefe Baulast auf der WA-Fläche erforderlich.

Der hochbauliche Entwurf sieht auf der lärmabgewandten Seite zum gemeinschaftlichen Innenhof die Errichtung weit auskragender Balkone vor. Um die vorgesehene Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2,0 m zu gestatten, wird folgende Festsetzung getroffen.

*Vergl. § 2 Nr. 5: Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vorbauten bis zu 2 m ist zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. Der vorhandene Straßenbaumbestand darf nicht beeinträchtigt werden.*

Im WA-Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Die gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) geltende Obergrenze wird somit eingehalten. Um ein ruhiges, kinderfreundliches Wohnumfeld ohne Kfz-Verkehr (Ausnahme Einsatz- und Sonderfahrzeuge) mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, wird festgesetzt, dass Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet werden müssen. Hierfür wird eine ausgedehnte Tiefgarage erforderlich, die unterhalb des Innenhofs angelegt werden soll. Da sich diese Flächen teils außerhalb der überbaubaren Flächen befinden, wird es erforderlich festzusetzen, dass Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Zur Errichtung dieser Tiefgarage wird zudem eine größere Grundflächenzahl von 0,7 erforderlich.

*Vergl. § 2 Nr. 6: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen im Wohngebiet zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 Baunutzungsverordnung auf 0,7 überschritten werden.*

Aus vorgenannten Gesichtspunkten sind Einschränkungen im Hinblick auf die Eigentumsgarantie gemäß Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz zumutbar.

Der westliche Gebäudekörper ist drei- bis viergeschossig und soll auch Lärmschutzfunktionen zur angrenzenden Sportfläche des SC Urania übernehmen. Der östliche Gebäudekörper ist dreigeschossig und zum Norden hin fünfgeschossig. Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Größe der Baufenster ermöglicht die Umsetzung der städtebaulichen Grundkonzeption aus dem Wettbewerbsverfahren. Um die Gebäude selbst vor schädlichen Lärmemissionen aus der Sportplatznutzung und dem Verkehr zu schützen, sind an den Außenseiten der Gebäude teils passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Einzelheiten hierzu sind im Abschnitt 4.4 *Immissionsschutz* ausgeführt.

Um eine eindeutige städtebauliche Figur entsprechend dem Wettbewerbsergebnis umzusetzen ist es erforderlich, dass oberhalb des obersten Vollgeschosses keine weiteren Staffelgeschosse mehr errichtet werden können. Hierdurch wird es zudem möglich, auf der Ebene des Bebauungsplans präzise die für die Grundstücksvergabe gemäß der Wohnungsbauoffensive II erforderliche Geschossfläche exakt zu bestimmen.

Vergl. § 2 Nr. 4: *Im Allgemeinen Wohngebiet sind Staffelgeschosse unzulässig.*

Die im Wettbewerb ermittelte Geschossfläche von 8.800 m<sup>2</sup> entspricht einer Geschossflächenzahl von 1,2. Die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird somit eingehalten.

#### **4.2 Kerngebiet, Art und Maß der baulichen Nutzung**

Um das vorgesehene Wohngebiet von der hoch frequentierten Hauptstraße Habichtstraße/ Nord-schleswiger Straße (Ring 2) abzurücken, wurde im Vorfeld des Wettbewerbs ein Konzept einer abschirmenden weniger schützenswerten Nutzung entwickelt. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine 2.600 m<sup>2</sup> große Fläche im Südwesten direkt an der Straße als Kerngebiet fest. Da in diesem Bereich keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben sind, werden die nach § 7 BauNVO Abs. 2 Nr. 7 zulässigen Wohnnutzungen und die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Vergl. § 2 Nr. 1: *Im Kerngebiet sind Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden ausgeschlossen.*

Um das planerische Ziel zu erreichen, die Entwicklung und den Erhalt von Arbeitsstätten zu ermöglichen, werden besondere Regelungen, welche die allgemein zulässigen Nutzungsarten und -anlagen im Kerngebiet einschränken, getroffen:

Vergl. § 2 Nr. 2: *Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der BauNVO werden ausgeschlossen.*

Durch diese Festsetzung werden die im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung sowie die genannten Vorführ- und Geschäftsräume ausgeschlossen, da sie regelmäßig zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung und damit zu städtebaulichen Spannungen führen können.

Mit dem Ausschluss von Spielhallen und Sexshops soll eine kerngebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Von Spielhallen und Sexshops würde ein „Trading-down-Effekt“ ausgehen. Infolge des verhältnismäßig kleinen Plangebiets des Bebauungsplans Barmbek-Nord 8 können die negativen Auswirkungen von Spielhallen und Sexshops nicht aufgefangen werden. Eine Beeinträchtigung des Plangebiets könnte insbesondere dann eintreten, wenn sich solche Nutzungen im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Auf diese Weise sollen negative Auswirkungen für die Wohnbevölkerung ausgeschlossen werden.

Die Ansiedlung einer Tankstelle im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen innerhalb des Plangebiets stünde der gewünschten hochwertigen Bebauung des Plangebiets entgegen. Sie sind regelmäßig auf eine auffällige, werbewirksame Außendarstellung angewiesen, um vom anfahrenden Autofahrer frühzeitig erkannt zu werden. Die Habichtstraße ist zudem von einem hohen Verkehrsaufkommen geprägt, so dass der Verkehrsfluss durch den Tankstellen bedingten Zu- und Abfahrtsverkehr erheblich gestört würde.

Ziel der gewerblichen Nutzung an der Straße ist die Abschirmung des rückwärtigen Wohngebiets und die Fassung des Straßenraums. Um das Wohngebiet auch vor den internen Verkehren der gewerblichen Nutzung abzuschirmen, wird das Baufenster von der Straße abgerückt.

Die vorhandene Gehwegüberfahrt an der Straße Lämmersieth zum MK-Gebiet unmittelbar hinter der Einmündung wird aufgegeben, da Lieferverkehr besonders mit größeren Fahrzeugen (LKW) die Einmündung der Straße Lämmersieth beim Ausfahren komplett versperren würden. Die Anlieferung und die Zu- und Ausfahrt für den Kundenverkehr erfolgt künftig direkt von der Habichtstraße aus. Genaue Festlegungen zu Lage der Gehwegüberfahrten werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren getroffen. Zur Abwicklung der Anlieferverkehre durch Lieferwagen und Lastzüge im Kerngebiet müssen auf der straßenseitigen Grundstücksfläche ausreichende Bewegungsräume und Schleppkurven vorgehalten werden. Hierdurch wird im Kerngebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Die für gewerbliche Nutzungen erforderlichen Durchfahrtshöhen und Rampenneigungen stehen in Verbindung mit den eingeschränkten Grundstücksverhältnissen der Herstellung einer Tiefgarage entgegen, so dass auf die übliche Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen verzichtet wird. Durch die Positionierung des Baufensters im rückwärtigen Grundstücksbereich wird sichergestellt, dass keine Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch die oberirdische Stellplatzanlage zu erwarten sind. Durch das Heranrücken an die nördliche Grundstücksgrenze aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme für den Bewegungsraum wird eine 90 cm tiefe Baulast auf der WA-Fläche erforderlich.

Um eine angemessene Höhenentwicklung an dieser Stelle zu ermöglichen und eine vielfältige gewerbliche Nutzung auch für Lagerzwecke zu ermöglichen, wird für den Gewerbebau eine zulässige Höhe von 12 m festgesetzt, die sich Richtung Norden auf eine zulässige Höhe von 8 m zurückstaffelt. Bezugspunkt für diese Höhen ist die in diesem Bereich im Plan festgesetzte Geländehöhe von 11,98 m ü NN.

#### **4.3 Straßenverkehrsflächen**

Die Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungen (Habichtstraße/ Lämmersieth) sind ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Verkehr abzuwickeln. In den Verkehrsspitzenstunden ist die Habichtstraße jedoch hoch belastet und von zeitweiligem stockendem Verkehr geprägt. Sollte es die allgemeine Verkehrslage am Knotenpunkt erfordern, könnte aus Verkehrssicherheitsgründen eine Einschränkung der Fahrbeziehungen an der Einmündung der Straße Lämmersieth auf Rechtsrein/ Rechtsraus notwendig sein. Die Erreichbarkeit des Wohngebiets/ Kleingärten/ Sportanlage wäre weiterhin gegeben.

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen der Straße Lämmersieth bestandsgemäß festgesetzt. Die Habichtstraße wird um 1 m verbreitert, um den regelrechten Ausbau eines Einrichtungswegs vorzuhalten. Zur Sicherung der Erreichbarkeit des Wohngebiets für die Abfallentsorgung wird am östlichen Ende der Sonderburger Straße die Errichtung einer Wendeanlage vorgesehen.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind gemäß PLAST 20% Besucherparkplätze im öffentlichen Raum herzustellen bzw. nachzuweisen. Durch die vorhandene Fahrbahnbreite der Straße Lämmersieth von ca. 8 m kann ohne die Behinderung des Kfz-Verkehrs (ausreichend verbleibende 6 m breite Fahrbahn) einseitig, in Längsrichtung geparkt werden. Die erforderlichen Besucherparkplätze können somit entlang der Straße Lämmersieth und der Sonderburger Straße nachgewiesen werden. Bei einer Anordnung in Schrägaufstellung sind jeweils 12m<sup>2</sup> Baumscheiben für die vorhandenen Straßenbäume zu berücksichtigen.

#### **4.4 Immissionsschutz**

##### **Verkehrslärm**

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Hilfsweise werden zur Orientierung die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) herangezogen. In Hamburg ist darüber hinaus der „Hamburger Leitfaden für die Beur-

teilung von Lärm in der Bauleitplanung“, herausgegeben von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landesplanung aus dem Jahr 2010 heranzuziehen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung liegen für Allgemeine Wohngebiete bei 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) in der Nacht.

Da in der Großstadt Hamburg von einer allgemeinen Vorbelastung durch Lärm insbesondere in den innerstädtischen Bereichen auszugehen ist, kommt auch diesen Grenzwerten keine verbindliche Wirkung zu. In Hamburg werden sie so angewandt, dass für neu ausgewiesene Wohngebiete auf einer lärmabgewandten Fassadenseite in der Nacht ein Pegel von 49 dB(A) nicht überschritten werden darf.

Für diesen Bebauungsplan wurde im Herbst 2010 eine Lärmtechnische Untersuchung (LTU) erstellt, die mit ihren dort getroffenen Annahmen und Feststellungen weiterhin Geltung entfaltet. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch Abrücken der Wohnbebauung und lärmabgewandte Orientierung der Grundrisse die Grenzwerte eingehalten werden können. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden tags um bis zu 7 dB (A) an den am nächsten zum Ring 2 gelegenen Fassadenbereichen der Wohngebäude überschritten. Nachts ergibt sich eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von 49 dB (A) um bis zu ca. 8 dB (A). Generell ist jedoch für den Innenhofbereich festzustellen, dass an den Innenhoffassaden die Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) für ein WA-Gebiet ohne Einschränkungen eingehalten werden.

Entsprechend den Vorgaben des „Hamburger Leitfadens für die Beurteilung von Lärm in der Bauleitplanung“ wurde ermittelt, dass die Fassadenpegel für MK-Gebiete tags lediglich im obersten Geschoss der Südwestfassade des geplanten Gewerbegebäudes einen Wert von 65 dB(A) überschreiten. Der maximale Fassadenpegel beträgt 65,1 dB(A). Die Überschreitung des im „Hamburger Leitfaden“ benannten angestrebten Wertes um 0,1 dB(A) ist als unwesentlich einzustufen. Der angestrebte Wert wird somit eingehalten. An den Innenhoffassaden wird durchgängig ein Wert von maximal 59 dB(A), entsprechend dem Immissionsgrenzwert tags für ein WA-Gebiet nach 16. BImSchV, eingehalten.

Nachts beträgt der maximale Fassadenpegel (an der südwestlichen Fassade des Gewerbegebäudes) 56,7 dB(A). An allen Innenhoffassaden wird nachts ein Beurteilungspegel von maximal 49 dB(A), entsprechend dem Immissionsgrenzwert nachts für ein WA-Gebiet nach 16. BImSchV, eingehalten.

Der Hamburger Leitfaden für die Beurteilung von Lärm in der Bauleitplanung sieht in Fällen, wo eine erhöhte Lärmbelastung auf nur einer Fassadenseite auftritt, die Möglichkeit vor, die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen zur Lärm abgewandten Seite festzusetzen. Sollte es nicht möglich sein, Wohnräume oder sämtliche Schlafräume zu dieser Seite zu orientieren, sind bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Türen und Dächern zur Erlangung eines ausreichenden Lärmschutzes zulässig.

Vergl. §2 Nr. 8: *Die Wohn- und Schlafräume sind mit Ausnahme der mit „(A)“ bezeichneten Gebäudeseiten durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn- /Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.*

Da bereits alle Wohnungen so angeordnet sind, dass die Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandte Innenhofseite orientiert sind, kann der Lärmstandard „lärmabgewandte Seite“ nach dem Hamburger Leitfaden zur Erlangung des Schutzziels im B-Plan umgesetzt werden.

Die lärmtechnische Untersuchung hat ebenfalls ergeben, dass im direkt an der Hauptverkehrsstraße vorgesehenen Kerngebiet erhebliche Belastungen entstehen, die die geltenden Orientierungswerte um bis zu 9 dB(A) überschreiten. Es wird deshalb erforderlich, sowohl die in Kerngebieten zulässige

Wohnnutzung auszuschließen (s. Kap. 4.2) als auch mit dem Ziel gesunder Arbeitsverhältnisse vorzuschreiben, dass Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Vergl. § 2 Nr. 9: *Im Kerngebiet (MK) sind die Aufenthaltsräume - hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume - durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.*

### Sportlärm

Durch den angrenzenden Sportverein SC Urania entstehen Sportlärmimmissionen, die auf die geplanten Wohngebäude einwirken. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind deshalb Maßnahmen zu treffen, um Konflikte zwischen Sportnutzung und der angrenzenden geplanten Wohnbebauung zu unterbinden.

Betroffen ist insbesondere der im Bebauungsplan Barmbek Nord 8 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereich östlich der Straße Lämmersieth, da dieser nahezu unmittelbar an die Sportflächen angrenzt. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), geändert am 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324) betragen für Allgemeine Wohngebiete 50/55 dB(A). Die Ruhezeiten sind an Werktagen vor 8 Uhr und nach 20 Uhr, an Sonn- und Feiertagen vor 9 Uhr, nach 20 Uhr sowie zwischen 13 und 15 Uhr.

Zur Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung dieser Richtwerte wurden die zu erwartenden Lärmemissionen anhand der konkreten Belegung der Anlage von einem Gutachterbüro untersucht. Das Schalltechnische Gutachten vom Herbst 2010 entfaltet mit seinen dort getroffenen Annahmen und Feststellungen weiterhin Geltung. Es kommt zu dem Ergebnis, dass der Richtwert der 18. BImSchV für die geplante Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) (55 dB(A)) tagsüber außerhalb der Ruhezeiten eingehalten wird. Während der Ruhezeit zwischen 20 und 22 Uhr gilt ein um 5 dB (A) niedrigerer Immissionsrichtwert für Sportlärm von 50 dB(A). Diese Anforderung wird an der nordwestlichen Längsfassade des westlichen Wohngebäudes um etwas mehr als 5 dB (A) überschritten. Selbst unter Berücksichtigung des so genannten „Altanlagen-Bonus“ nach § 5 Abs. 4 18. BImSchV von bis zu 5 dB (A), verbleiben an dieser Fassadenseite geringe Überschreitungen, auf die im Bebauungsplan reagiert werden muss. Nachts findet keine Nutzung des Sportplatzes statt, so dass hier auch keine Beurteilungspegel berechnet wurden.

Die Richtwerte samstags und sonntags werden unter Berücksichtigung des „Alt-Anlagen-Bonus“ weitgehend eingehalten, sofern innerhalb der Mittagszeiten von 13 bis 15 Uhr kein Spielbetrieb stattfindet. Dies ist der Fall.

Im Fazit ist festzustellen, dass auf der Ebene der Bauleitplanung konkrete schalltechnische Maßnahmen erforderlich sind, um die geltenden Richtwerte einzuhalten. Diese Festsetzungen werden direkt aus dem Schalltechnischen Gutachten übernommen:

1. Die Wohn- und Schlafräume sind durch Anordnung der Baukörper und durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
2. An der zum Sportlärm orientierten Gebäudeseite sind vor den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
3. Wenn die zum Sportlärm orientierte Gebäudeseite geschlossen ausgeführt werden soll, müssen Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 (2) der Hamburgischen Bauordnung entsprechen. Fenster, die zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, müssen als nicht zu öffnende Fenster ausgeführt werden, die nur zu Reinigungs-

zwecken geöffnet werden können. Außenbereiche von Wohnungen (Terrassen, offene Balkone) sind dementsprechend an diesen Fassaden nicht zulässig.

Im Bebauungsplan werden diese Festsetzungen durch die Kennzeichnung der betroffenen Fassaden-seite „(A)“ umgesetzt.

Vergl. § 2 Nr. 7: *An der mit „(A)“ bezeichneten Gebäudeseite sind vor den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Soll die mit „(A)“ bezeichnete Gebäudeseite geschlossen ausgeführt werden, müssen Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33) entsprechen. Im Fall von Satz 2 müssen Fenster, die zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, als nicht zu öffnende Fenster ausgeführt werden. Außenbereiche von Wohnungen (Terrassen, offene Balkone) sind dementsprechend an diesen Fassaden unzulässig.*

Sollten Fenster an den lärmzugewandten Fassaden als nicht öffnbare Fenster ausgestaltet werden, bedeutet dies, dass sie - z.B. durch den Verzicht auf Serienbeschläge - nicht regulär geöffnet werden können. Um jedoch eine Reinigung der Fenster an der Westfassade vom Inneren des Gebäudes aus zu ermöglichen, ist eine temporäre Öffnung mittels eines Werkzeugs zulässig.

#### **4.5 Oberflächenentwässerung**

Für das Baugelände ist eine offene Oberflächenentwässerung durch Mulden und Rigolen aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich. Eine Einleitung der Oberflächenentwässerung in die Osterbek erfordert ein erhebliches Rückhaltevolumen, das im Plangebiet nur in Teilen hergestellt werden kann. Der westliche Teil des Plangebiets soll deshalb an das vorhandene Mischwassersiel in der Straße Lammersiehl angeschlossen werden. Die Dachflächen des östlichen Baukörpers werden über eine unterirdische Rigole und die vorhandene Sielleitung in der ehemaligen Adlerstraße zur Osterbek hin entwässert. Einzelheiten der Entwässerung werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Um eine Reduzierung des abzuleitenden Oberflächenwassers zu erreichen, soll festgesetzt werden, dass Gehwege außerhalb von Straßenverkehrsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Durch die Beschränkung der Versiegelung soll eine möglichst große und dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser erreicht werden. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze erhöhen, sind z.B. wassergebundene Decken und Beton- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und Fugenanteil.

Vergl. § 2 Nr. 14: *Im Allgemeinen Wohngebiet sind Geh- und Fahrwege, im Kerngebiet Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.*

#### **4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, deshalb gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann deshalb ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen.

Das Plangebiet war im Baustufenplan als Grünfläche gekennzeichnet. Diese Festsetzung wurde nicht übergeleitet, so dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB geregelt war. Das Institut für Schiffbau wurde als Einrichtung des Gemeinbedarfs errichtet und hierfür

das Grundstück zu rd. 30 % überbaut. Die mit der städtebaulichen Entwicklung einhergehende graduelle Erhöhung der Bodenversiegelung führt zu keinen erheblichen Verschlechterungen der Funktionsfähigkeit des Faktors Boden. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation folglich nicht. Faktisch wurde das Grundstück bisher allerdings relativ gering genutzt und verfügt über einen ausgedehnten Grünbestand. Es ist anzunehmen, dass durch die geplante Änderung der Nutzungsart von einem Institut auf parkartigem Grundstück hin zu Geschosswohnungsbau eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes und ein erheblicher Verlust an Grünvolumen eintreten werden. Im Rahmen der Planaufstellung ist deshalb geprüft worden, durch welche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen dem Verlust entgegen gewirkt werden kann. Zusätzlich werden im Bebauungsplan konkrete Grünordnungsmaßnahmen vorgesehen, die teils als Festsetzungen und im Bereich des Vorhabengebiets über den Durchführungsvertrag gesichert werden.

Der Vorhabenträger hat einen Landschaftsarchitekten mit dem Entwurf der Freianlagen beauftragt und wird diese direkt mit der Realisierung des Bauvorhabens umsetzen.

#### 4.6.1 Baumschutz/Pflanzgebote

Der vorhandene Baumbestand ist unmittelbar mit der bisherigen Institutsnutzung verbunden und kann bei einer grundlegenden Nutzungsänderung nicht erhalten werden. Eine Begutachtung des Baumbestands hat ergeben, dass weite Teile des Baumbestands für die Neubebauung aufgegeben werden können. Eine besonders herausragende Baumgruppe wird mit einem Erhaltungsgebot belegt. Ergänzend werden ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher auf der Kerngebietsfläche, das im Bebauungsplan festgesetzt wird, geschaffen sowie zwei Flächen mit Pflanzgebot für Sträucher und gesonderte Baumanpflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet festgelegt, die im Durchführungsvertrag zum Vorhabengebiet näher beschrieben und gesichert werden. Ziel ist es hier, eine für das Wohnen angemessene gärtnerische Gestaltung der Freiflächen sowie eine Durchgrünung und Vernetzung der Gesamtanlage mit dem Landschaftsraum dauerhaft festzusetzen.

Im Norden des Plangebiets wird eine Gruppe dreier Hainbuchen mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt und geschützt. In einem ergänzenden Baumgutachten wurden die Möglichkeiten des Erhalts eines weiteren Baumes durch Besichtigungen und Wurzelsuchgrabungen überprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der betreffende Baum (Esskastanie) aufgrund der vorhandenen Kronenausbildung im Zuge der Baumaßnahme nicht erhalten werden können. Durch die Verringerung des Abstandes der geplanten Gebäude bis auf ca. 3-4 m an die Stammfüße der Bäume heran ragen die Kronen der Esskastanien um ca. 4-5 m in den geplanten Baukörper hinein. Für die Baumaßnahmen wäre ein erheblicher Rückschnitt notwendig. Auch zukünftig wären regelmäßige Eingriffe in die Krone erforderlich, die den habitusgerechten Erhalt fast oder nur stark eingeschränkt möglich machen. Eine Erhaltungswürdigkeit erscheint daher als wenig sinnvoll.

*Vergl. § 2 Nr. 10: Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig.*

Ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher wird auf der Kerngebietsfläche zeichnerisch festgesetzt, um einen angemessenen Übergang zwischen der gewerblichen Nutzung und dem angrenzenden landschaftlich geprägten Bereich der Kleingärten und der Parkanlage an der Osterbek zu gewährleisten. Durch dieses Anpflanzgebot soll eine Mindestbegrünung mit raumbildendem Grün gewährleistet werden. Hierdurch kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Einheimische Laubgehölze stellen u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und wirken sich günstig auf das Kleinkli-

ma aus. Die offenen Vegetationsflächen sichern die Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume.

Vergl. § 2 Nr. 11: *Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes großkronigen Baums ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu erhalten. Als Strauch- und Heckenpflanzen sind 2 x verpflanzte Gehölze, Höhe 100 - 150 cm, zu verwenden.*

Vergl. § 2 Nr. 13: *Die Fläche des Anpflanzgebots im Kerngebiet ist mindestens mit 4 großkronigen Bäumen und dicht mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je 2 m<sup>2</sup> eine Pflanze zu verwenden.*

#### 4.6.2 Begrünungsmaßnahmen

Besonderes Augenmerk liegt auf der Gestaltung des gemeinschaftlichen Innenhofes über der Tiefgarage. Um den angestrebten durchgrünten Charakter der Wohnanlage umzusetzen, werden die Oberflächen der Tiefgarage mit einem durchwurzelbaren Substrat versehen und gärtnerisch gestaltet. Für die Tiefgaragenbegrünung soll eine Bodenüberdeckung von 50 cm (bzw. 1 m, wenn Bäume gepflanzt werden) eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung ermöglichen. Diese Überdeckung schafft zudem Ersatzlebensräume für den Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Der Oberflächenabfluss wird reduziert und verzögert. Die Vegetationsschicht auf der Tiefgarage verbessert das Kleinklima im städtischen Gefüge, weil sie sich auf die Temperaturverhältnisse mäßigend auswirkt und Staub bindet.

Vergl. § 2 Nr. 16: *Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Im Bereich zu pflanzender Bäume muss der Substrataufbau mindestens 1 m betragen und es ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 m<sup>2</sup> abzulegen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für Wohnhöfe, Wege, Terrassen, Freitreppen und Kinderspielflächen.*

Als weitere grünordnerische Gestaltungsmaßnahme für den Entfall des Grünvolumens und die hiermit einhergehenden kleinklimatischen Veränderungen sollen die ungenutzten Dachflächen der Gebäude und die hierfür geeigneten Fassadenflächen begrünt werden. Extensivdachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden einen nachhaltigen Ersatzlebensraum für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel.

Vergl. § 2 Nr. 12: *In den Baugebieten sind mindestens 80 von Hundert der Dachflächen von Flachdächern, soweit sie nicht der Belichtung, als Zuwegungen und Terrassenflächen dienen und für Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erforderlich sind, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.*

Vergl. § 2 Nr. 15: *Im Kerngebiet sind Garagenwände, Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.*

#### 4.6.3 Artenschutz

Als Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung des Areals des ehemaligen Instituts für Schiffbau-technik müssen Bäume gefällt und seit längerer Zeit leer stehende Gebäude abgerissen werden. Davon können Tierarten, die nach § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind,

betroffen sein. In einer faunistischen Potentialanalyse und artenschutzrechtlichen Betrachtung werden mögliche Betroffenheiten gefährdeter und streng geschützter Arten untersucht.

### **Fledermäuse**

Alle Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders zu beachten sind. Aufgrund ihrer Verbreitung können potentiell 9 Fledermausarten vorkommen. Fledermäuse benötigen drei Biotopkategorien: Sommerquartiere, Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere. Im Plangebiet sind nur geringfügige Lebensraumstrukturen vorhanden, die Quartierspotentiale bieten können. Für Sommerquartiere und Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten bietet das Gebiet keine besondere potentielle Bedeutung. Als Jagdrevier (Nahrungsraum) für Fledermäuse hat das Areal als Laufwaldparzelle eine potentiell mittlere Bedeutung. Der Baumbestand ist zu jung und weist bis auf eine Ausnahme keine Ast- bzw. Baumhöhlungen auf, die als Quartiere genutzt werden könnten. Winterquartiere können ausgeschlossen werden. Das Vorhandensein von Spalten, die als Tagesverstecke kleiner Arten, zum Beispiel der Zwergfledermaus dienen, kann im strukturreichen Baumbestand nicht ausgeschlossen werden. Trotz glatter Fassaden und Flachdächer der vorhandenen Bebauung können Tagesverstecke der Zwergfledermaus auch hier nicht ausgeschlossen werden. In den Gebäuden befinden sich keine Fledermausquartiere.

Mit dem Gehölzverlust verlieren die Fledermäuse ein Jagdrevier mittlerer Bedeutung. Dieser geringe Verlust führt nicht zu einer Beschädigung benachbarter Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Mit der Spechthöhle in einer Kiefer geht ein potentielles Fledermausquartier verloren. Durch die Bereitstellung von künstlichen Höhlen für Fledermäuse als Ausgleichsmaßnahme für die verloren gehende Spechthöhle wird sichergestellt, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte kontinuierlich erhalten bleibt. Es sind sechs Nisthöhlen für Fledermäuse bevorzugt an der Südostfassade der neuen Gebäude oder am bestehenden Baumbestand anzubringen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Vögel**

Insgesamt weist das Gebiet aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen ein Potential für 32 Arten auf. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Es kommt keine Art vor, die nach der Roten Liste Hamburgs gefährdet ist. Mit dem potentiellen Vorkommen zweier streng geschützter aber ungefährdeter Greifvogelarten ist zu rechnen. Mit dem Verlust der Bäume gehen 0,7 ha Revierfläche verloren. Damit verliert ein Großteil der potentiellen Brutvogelarten einen Teil ihres Lebensraums oder aber ein vollständiges Brutrevier. Durch den Verlust eines Baumes mit einer Spechthöhle geht ein Brutplatz für Höhlenbrüter verloren. Auch ein Verlust einzelner Brutreviere führt nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit zu einer Gefährdung dieser weit verbreiteten und ungefährdeten Arten. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Verlust der Lebensraumstrukturen wird durch die Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken und der Dachbegrünung sowie die Bereitstellung künstlicher Nisthilfen kompensiert.

Mit den Begrünungsmaßnahmen werden die lebensraumbildenden Strukturen zum Teil wiederhergestellt. Dauerhafte Beeinträchtigungen der Vogelpopulationen erfolgen nicht. Zum Brutvogelschutz wird der zu entnehmende Gehölzbestand nach Maßgabe der allgemeingültigen Regelung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit nach dem 30. September und vor dem 1. März beseitigt. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, europäischen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Bei der Verwirklichung des B-Plans kommt es durch die Revier- und Quartierzerstörung zum Eintreten eines Verbotes des § 44 BNatSchG. Durch Ausgleichsmaßnahmen wird sichergestellt, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte kontinuierlich erhalten bleibt. Es sind sechs künstliche Nisthilfen an den neu entstehen-

den Gebäuden oder an bestehen bleibenden Bäumen bereit zu stellen.

**Weitere Arten** des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus den Gruppen der Wirbellosen, Käfer und übrigen Arten finden im Gebiet keine Lebensraumstrukturen vor.

### **Landschaftsplanerische Gesamtbewertung**

Die Flächen weisen bereits einen hohen Grad an baulich überprägten Flächen und weisen einen hohen Versiegelungsgrad des Bodens auf. Mit der Beseitigung des Gehölzbestands werden Lebensraumstrukturen mit mittlerer Bedeutung zerstört, die langfristig durch Neuanpflanzungen kompensiert werden können. Artenschutzfachliche Belange sind durch Teilquartiersverluste und Revierverluste für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel berührt. Sie können im Ergebnis durch Ausgleichsmaßnahmen in Form von Neuanpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie der Bereitstellung künstlicher Nisthilfen kompensiert werden.

## **5 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem Einzelheiten der zu erbringenden Leistungen und der Realisierungsfristen vereinbart werden. Dieser Durchführungsvertrag betrifft jedoch nur die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets, die in der Planzeichnung zur Verdeutlichung als Vorhabengebiet gekennzeichnet werden. Die Kerngebietsfläche stellt ein separates Vorhaben dar, für das keine Realisierungsverpflichtung eingegangen wird.

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

## **6 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der bestehende Baustufenplan Barmbek-Nord vom 04.03.1955 aufgehoben.

## **7 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 13.200 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden ca. 3.000 m<sup>2</sup>, davon neu ca. 150 m<sup>2</sup> für Straßenverkehrsflächen festgesetzt sowie ca. 2.650 m<sup>2</sup> für das Kerngebiet und ca. 7.500 m<sup>2</sup> für das Allgemeine Wohngebiet.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Kosten.

## Anlage Wettbewerbsergebnis



