

**Begründung  
zur Änderung des Bebauungsplans  
Bramfeld 23**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	3
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm..	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	4
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen .....	4
3.2.3	Baumschutz .....	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....	5
3.3.1	Programmplan Bramfeld .....	5
3.3.2	Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Bramfeld .....	5
3.3.3	Lärmtechnische Untersuchung.....	5
3.4	Angaben zum Bestand .....	5
<b>4.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>7</b>
4.1	Vorbemerkungen.....	7
4.1.1	Gesetzliche Grundlage und Ziel des Umweltberichts.....	7
4.1.2	Scoping-Termin und öffentliche Plandiskussion.....	7
4.1.3	Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens .....	7
4.1.4	Allgemeine Beschreibung des Standorts und des Untersuchungsraums...	7
4.1.5	Untersuchungsschwerpunkte der Plan-Umweltprüfung .....	8
4.1.6	Alternativen .....	8
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen .....	9
4.2.1	Schutzgut Luft und Lärm .....	9
4.2.2	Schutzgut Klima .....	10
4.2.3	Schutzgut Wasser .....	11
4.2.4	Schutzgut Boden.....	12
4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	13
4.2.6	Schutzgut Landschaft / Stadtbild.....	14
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	15
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit.....	15
4.3	Monitoring .....	16

4.4	Zusammenfassung Umweltbericht .....	16
4.4.1	Zusammenfassung der Schutzgüter einschließl. der Wechselwirkungen	16
4.4.2	Naturschutzfachliche Abwägung mit Eingriffsregelung .....	17
<b>5.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>18</b>
5.1	Mischgebiet .....	18
5.2	Gewerbegebiet .....	21
5.3	Lärmschutz .....	24
5.4	Entwässerung, Ver- und Entsorgung .....	26
5.5	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	27
5.5.1	Baumschutz .....	27
5.5.2	Begrünungsmaßnahmen .....	27
5.5.3	Gewässer- und Bodenschutz .....	28
<b>6.</b>	<b>Beeinträchtigung von Natur und Landschaft</b>	<b>28</b>
<b>7.</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>29</b>
7.1	Flächenangaben .....	29
7.2	Kostenangaben .....	29

## **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage der Bebauungsplanänderung 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). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält die Änderung des Bebauungsplans bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 2/05 vom 15. März 2005 (Amtl. Anz. S. 638) mit der Änderung vom 19. Oktober 2005 (Amtl. Anz. S. 1921) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen haben nach den Bekanntmachungen vom 11. März 2005, 23. Juni 2005 und 28. September 2005 (Amtl. Anz. S. 590, 1194 und 1776) stattgefunden.

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Städtebauliche Entwicklungen, die sich seit der Feststellung des Bebauungsplans Bramfeld 23 im Jahre 1966 ergeben haben, sowie ein aktuelles, in der Entwicklung befindliches Bauvorhaben am Hildeboldtweg und ursprünglich im ersten Entwurf auch ein beantragtes Bauvorhaben an der Berner Chaussee waren Anlass, über die festgesetzte Nutzungsart im Blockinnenbereich neu zu entscheiden.

Ziel der Planänderung ist es die zulässige Art der Nutzung in diesem Baublock zu verändern, so dass weiterhin ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, nach heutigen städtebaulichen Vorstellungen, möglich ist.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird der Blockinnenraum weitgehend als Mischgebiet festgesetzt und nur in der südöstlichen Ecke ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen ausgewiesen. Die Gewerbegebietsausweisung erstreckt sich über diejenigen Grundstücke, auf denen Betriebe vorhanden sind, die auf eine Festsetzung als Gewerbegebiet angewiesen sind.

## **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 der Änderung Wohnbauflächen dar.

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

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsprogramm für den Geltungsbereich der Änderung das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist für den Geltungsbereich der Änderung der Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14 a) dargestellt.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Bramfeld 23 vom 14. März 1966 (HmbGVBl. S. 67), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 498) umfasst drei Baublöcke. Die Planänderung betrifft den Innenbereich des nördlichen Baublocks.

Der Randbereich des nördlichen Baublocks, mit Ausnahme der nordöstlichen Ecke, ist als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. An der Bramfelder Chaussee sind auch einige Grundstücke als „Sondergebiet Laden“ ausgewiesen. Ferner setzt der Bebauungsplan einige Flächen für Stellplätze im Blockinneren fest.

Ein großer Bereich im Blockinnenraum und die nordöstliche Ecke des Baublocks sind als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe wird im Bebauungsplan Bramfeld 23 durch einen Streifen nicht überbaubarer Flächen gebildet, der sich wie ein Ring um das Gewerbegebiet legt. Teilweise gehören diese Flächen zum allgemeinen Wohngebiet als Gärten, zum Teil sind es auch Flächen, die zum Gewerbegebiet gehören.

Das Gewerbegebiet hat folgende Festsetzungen: Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 bei maximal zwei Vollgeschossen, ein großes Baufenster im Zentrum des Baublocks, ein weiteres Baufenster südlich der Berner Chaussee sowie eine überbaubare Fläche als Baukörperfestsetzung im Eckbereich Berner Chaussee / Mützendorpede (ohne GRZ und GFZ).

Das allgemeine Wohngebiet hat folgende Festsetzungen: Überbaubare Flächen meist als Baukörperfestsetzungen, maximal zwei oder drei Vollgeschosse, keine GRZ und GFZ, nur teilweise Festsetzung einer geschlossenen Bauweise.

### **3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen**

Es bestehen Hinweise aus dem Flächeninformationssystem - Altlasten auf zwei ehemalige Tankstellenstandorte: Flurstücke 9732 und 7777 der Gemarkung Bramfeld. Ferner sind Bodenbelastungen aus den vorhandenen und aufgegebenen gewerblichen Nutzungen zu vermuten: Flurstück 8362, eine ehemalige Maschinenbaufirma (heute Gartenbau-, Erdbau-Abbruchfirma); Flurstück 1567, heutige Maschinenbaufirma; Flurstück 7016, heute Kfz-Werkstatt mit Lackiererei (Karosserie-fachbetrieb).

Durch eine historische Erkundung gem. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wurde geklärt, ob es eventuell zu schädlichen Bodenveränderungen aufgrund der Nutzungen gekommen sein kann. Es lagen keine Hinweise für schädliche Bodenveränderungen vor.

### **3.2.3 Baumschutz**

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).

### **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

#### **3.3.1 Programmplan Bramfeld**

Der Programmplan Bramfeld aus dem Jahr 1988 stellt für das Gebiet der Planänderung wohnungsnahes Kleingewerbe mit einer GFZ von 0,8 dar. Der umgebende Blockrand ist als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,6 bzw. an der Bramfelder Chaussee mit einer GFZ von 1,0 dargestellt.

#### **3.3.2 Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Bramfeld**

Der städtebauliche Rahmenplan aus dem Frühjahr 2002 erfasst das Gebiet der Planänderung nur im westlichen Randbereich und stellt dort lediglich die bestehenden Gebäude dar.

#### **3.3.3 Lärmtechnische Untersuchung**

Für das Plangebiet wurde im März 2005 eine schalltechnische Untersuchung (STU) durchgeführt. Im Rahmen dieser „Schalltechnischen Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 23“ wurde die Bestandssituation geprüft und für die Planänderung ein schalltechnisches Konzept entwickelt. Im Juni 2005 wurde die STU noch einmal überarbeitet. Eine weitere Überarbeitung der STU erfolgte im Oktober 2005 infolge der Vergrößerung des Gewerbegebiets auf Grund der eingegangenen Einwendungen.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

Das Gebiet der Planänderung ist seit den 60er Jahren mit Gewerbegebäuden bebaut worden. Auf vielen Grundstücken befinden sich gewerblich genutzte Hallen mit Gebäudehöhen bis etwa 6 m; zum Teil sind aber auch Geschossbauten vorhanden.

Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist sehr hoch. Weite Teile der Freiflächen auf den Wohn- und Gewerbegrundstücken werden als befestigte Kfz-Stellplätze oder als Betriebs- und Lagerflächen genutzt. Der Grünbestand beschränkt sich auf wenige kleine Gartenflächen. Der sehr geringe Gehölzbestand setzt sich im Wesentlichen aus Nadelbäumen (Fichten, Blauzeder) sowie vereinzelt Birken, Obstbäumen und Heckenabschnitten am Hildeboldtweg (Liguster, Buche, Lebensbaum) zusammen; bedeutender Baumbestand ist nicht vorhanden. Der hohe Versiegelungsgrad und die intensive Nutzung schließen höherwertige Biotope, Biotop-Verbundfunktionen oder wertvollere Pflanzen- und Tierartenvorkommen aus. Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist im Wesentlichen baulich geprägt. Freiraum, Wegeverbund- oder Erholungsfunktionen sind nicht gegeben.

Zu den Grundstücken im Einzelnen (von Nord nach Süd / von West nach Ost):

Das Flurstück 9732, südlich der Berner Chaussee, wird als Lagerplatz für Bleche und Ähnliches durch eine Maschinenbaufirma, die auf dem südlich angrenzenden Flurstück 1567 ihre Produktionshallen hat, genutzt. Auf dem östlich davon gelegenen Grundstück (Flurstück 1565) sind zwei kleine, ältere eingeschossige Wohngebäude (Berner Chaussee 24/24a) mit einer kleinen Gartenfläche fast vollständig einnehmenden Fichtenbestand vorhanden. Auf dem Eckgrundstück Berner Chaussee / Mützendorpsteed (Flurstück 1564) ist ein älteres, ehemals für Wohnzwecke genutztes Gebäude (Berner Chaussee 26) vorhanden; dort sind heute die Geschäftsräume eines Malereibetriebes untergebracht. Auf dem Flurstück 1567 befinden sich zwei Hallen der Maschinenbaufirma. Der östliche Grundstücksteil wird für

Stellplätze genutzt; in der großen Halle befinden sich im vorderen, zweigeschossigen Bereich die Büroräume der Firma. Die Firma stellt technisch hochwertige Anlagen für den Flugzeugbau und die Automobilindustrie her.

Das Flurstück 8024 wird als Lagerplatz einer Gartenbaufirma genutzt. Östlich davon, auf dem Flurstück 8362, befinden sich in einem ehemaligen Einfamilienhaus (Berner Chaussee 10a) die Büroräume dieses Betriebes und in einer Halle daneben die dazugehörige Werkstatt. Auf dem südlichen Teil des Flurstücks befindet sich ein zweigeschossiges Gewerbegebäude (Berner Chaussee 10b), in dem eine Firma ansässig ist, die mit Sportwagen und Oldtimern handelt und die Fahrzeuge in einer dazugehörigen Kfz-Werkstatt repariert und die Motoren aufrüstet. Die Freifläche davor ist asphaltiert und wird als Parkplatz genutzt.

Auf dem Flurstück 9045 befindet sich in einem zweigeschossigen Gebäude ein Squash- und Saunabetrieb. Die Hoffläche im Norden des Gebäudes wird als Parkplatz genutzt. Westlich dieses Gebäudes, auf dem Flurstück 8784, befinden sich einige Garagen.

Der rückwärtige Bereich des Flurstücks 1589 (Hildeboldtweg 7a) ist Gartenfläche; dort ist ein kleines, eingeschossiges Hintergebäude vorhanden.

Auf dem Flurstück 8897 (rückwärtiger Teil des Grundstücks Hildeboldtweg 9-13) ist ein Rohbau vorhanden. Das Gebäude hat zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. An der rückwärtigen Grenze ist es direkt an das Nachbargebäude (Squash-Center) angebaut. Die Dächer des Gebäudes sind geschlossen, die Fassade ist jedoch nicht fertig gestellt. Der Innenausbau des Gebäudes fehlt völlig, da zum entsprechenden Zeitpunkt der Baustop verhängt wurde.

Auf dem rückwärtigen Teil des Flurstücks 1593 (Hildeboldtweg 15) ist eine eingeschossige Halle vorhanden. Das Gebäude wird durch einen Malereibetrieb genutzt, eine kleine davor liegende Gartenfläche liegt brach.

Der im Planänderungsgebiet liegende Teil des Flurstücks 6853 wird als Garten genutzt. Auf dem Flurstück 7641 ist eine Garage vorhanden; der Rest wird als Garten genutzt.

Auf dem Flurstück 7777 (Hildeboldtweg 19a), das über einen „Pfeifenstiel“ vom Hildeboldtweg erschlossen wird, ist eine Autowerkstatt einschließlich Auto- und Teileverkauf ansässig. Es befinden sich eine eingeschossige Halle, ein eingeschossiger Verkaufstrakt und mehrere Container sowie Stellplätze auf dem Grundstück.

Auf dem Flurstück 1596 (Hildeboldtweg 21) ist ein eingeschossiges Nebengebäude vorhanden. Das Flurstück 1597 (Hildeboldtweg 23) wird im rückwärtigen Bereich als Garten und als Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge genutzt. Es ist dort eine größere Garage vorhanden.

Der Bereich des Flurstücks 1598 (Hildeboldtweg 25), der im Planänderungsgebiet liegt, wird von einem Autohandel als Fläche für Stellplätze genutzt. Ein Teil des Flurstücks wird noch als Garten genutzt.

Auf dem Flurstück 7016 (Hildeboldtweg 27a), erschlossen über einen „Pfeifenstiel“, ist eine eingeschossige Halle vorhanden. Diese Halle wird für Karosserie- und Lackierarbeiten sowie von einem Kfz-Sachverständigen genutzt; dort ist eine entsprechende Abluffführung über Dach vorhanden.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Vorbemerkungen**

#### **4.1.1 Gesetzliche Grundlage und Ziel des Umweltberichts**

Für die Änderung des Bebauungsplans wurde nach § 2 a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Der Umweltbericht umfasst die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und deckt die Vorgaben der Projekt-UVP-Richtlinie ab. Die Eingriffsregelung ist formal für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans anzuwenden, da erst durch Abgleich des Eingriffsumfangs gemäß bislang gültigem Planrecht mit demjenigen des geänderten Planrechts die Erheblichkeit möglicher Beeinträchtigungen nachvollziehbar festgestellt werden kann.

Die für die Umweltprüfung maßgeblichen Fachgutachten, Fachpläne, sonstigen Prüfungsergebnisse sowie Niederschriften und umweltbezogenen Stellungnahmen werden in einer gesonderten Anlage für die Öffentlichkeit zusammengestellt.

#### **4.1.2 Scoping-Termin und öffentliche Plandiskussion**

Für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans fand am 11. Februar 2005 der Scoping-Termin statt. Im Rahmen des Scoping erfolgte anhand der verfügbaren Unterlagen die Unterrichtung über die Ziele, Inhalte und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planänderungen, über bereits vorliegende umweltbezogene Gutachten und Fachdaten sowie die vorläufige Festlegung weiterer Untersuchungsbedarfe.

Im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion am 30. März 2005 ist folgender weitergehender Untersuchungsbedarf aufgenommen worden:

Untersuchung der Auswirkungen auf Sachgüter betreffend die Verkaufs- und Umsiedlungswünsche des Gartenbaubetriebes und der Maschinenbaufirma.

Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans oder des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist nicht erforderlich. Daher beschränkt sich die Umweltprüfung auf die Ebene der Bebauungsplanung.

#### **4.1.3 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens**

Die Ziele und Inhalte der Änderung des Bebauungsplans sind in Ziffer 2 und Ziffer 5 der Begründung näher beschrieben. Es handelt sich um ein städtebauliches Vorhaben zur Bestandssicherung bzw. zur geordneten Entwicklung von Misch- und eingeschränkten Gewerbegebietsflächen auf bislang bereits in ähnlicher Weise genutzten etwa 15 Grundstücken. Gemäß Festsetzung der überbaubaren Fläche ist gegenüber bisher geltendem Planrecht rechnerisch mit keiner Zunahme der zulässigen Bodenversiegelung zu rechnen.

#### **4.1.4 Allgemeine Beschreibung des Standorts und des Untersuchungsraums**

Die allgemeinen Angaben zum Bestand sind in Ziffer 3.4 der Begründung dargelegt. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde das nähere

Umfeld in die Untersuchungen möglicher Auswirkungen durch Emissionen der Betriebe und des Verkehrs mit einbezogen.

#### 4.1.5 Untersuchungsschwerpunkte der Plan-Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planänderung auf den Standort und auf das prüfrelevante Umfeld ausgehen, werden gemäß Ergebnis des Scoping-Termins wie folgt benannt und bilden die schutzgutbezogenen Untersuchungsschwerpunkte:

- Schutzgut Luft / Lärm: Prüfung, ob aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet eine erhebliche Veränderung der Luftbelastung und des Lärms planrechtlich eröffnet wird bzw. ob dieses u.a. durch das konkrete Vorhaben Altenpflegeheim aufgrund erhöhten Kfz- und Lieferverkehrs zu erwarten ist.
- Schutzgut Klima: Prüfung, ob infolge Verschattung durch den bereits vorhandenen Baukörper auf Flurstück 8897 (geplantes Altenpflegeheim) negative Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Pflanzen und Mensch zu erwarten sind.
- Schutzgut Wasser und Boden: Historische Erkundung gem. BBodSchG für die 5 bekannten gewerblichen Altstandorte zur Einschätzung eventueller schädlicher Bodenveränderungen aufgrund der Nutzungen (2 ehemalige Tankstellenstandorte, 1 ehemalige und 1 bestehende Maschinenbaufirma, 1 Kfz-Werkstatt mit Lackiererei).
- Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter: Erheblicher Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Rohbaus auf Flurstück 8897, um durch eine passende Nutzung Umbaumaßnahmen und weiteren Leerstand zu vermeiden sowie negative Wechselwirkungen zu dem Schutzgut Landschaft und Ortsbild zu verbessern.
- Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit: Besonderer Untersuchungsbedarf aufgrund enger Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen, die sich aus den vorgesehenen Festsetzungen Misch- und Gewerbegebiet ergeben könnten bzw. die durch ein Vorhaben wie das Altenpflegeheim konkret zu erwarten sind. Zur Vermeidung von Konflikten sind die entsprechenden Einschränkungen und Schutzmaßnahmen (insbesondere Lärmschutz, Schutz vor Luftschadstoffen und Geruch) abzuleiten.

#### 4.1.6 Alternativen

Für die anstehenden Probleme in dem hier zu betrachtenden Baublock sind verschiedene Alternativen angedacht worden.

1. Die Nutzung des Blockinnenraums wird in Richtung Wohnen entwickelt:

Das bedeutet, dass die vorhandenen Betriebe auf Dauer verdrängt werden, auch wenn sie Bestandsschutz haben. Der Rohbau für das Altenpflegeheim würde sich gut integrieren lassen. Da die vorhandenen Betriebe nicht verdrängt werden sollen, ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nicht weiter verfolgt worden. Auch wäre die Ansiedlung eines Discount-Marktes auf den Grundstücken des Gartenbaubetriebes und der Maschinenbaufirma, wie sie bereits geplant war, im allgemeinen Wohngebiet nicht möglich.

## 2. Nutzung des Blockinnenraums ausschließlich durch Gewerbebetriebe:

Diese Alternative würde bedeuten, dass der rückwärtige Teil des Rohbaus auf dem Flurstück 8897 rein gewerblich genutzt werden müsste, als Bürogebäude oder Produktionsstätte. Ob eine Nutzung des Rohbaus auf Flurstück 8897 als Gewerbeobjekt wirtschaftlich tragbar ist, ist sehr fraglich. Da mit einer baldigen Investition in einen Umbau dieses Gebäudes aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu rechnen ist, wäre ein über Jahre leer stehendes Gebäude der Fall. Dies wäre an dieser Stelle nicht wünschenswert, denn erste Vandalismusschäden sind bereits vorhanden. Eine „Bauruine“, wie sie hier zu befürchten wäre, würde dem Ansehen des Quartiers schaden.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe könnten dort bleiben, bezüglich ihrer Lärmemissionen haben sie heute schon Einschränkungen wegen der nahen Wohngebäude hinzunehmen. Diese Alternative wurde angedacht, aber nicht weiter verfolgt, da die Nachteile gegenüber den Vorteilen überwogen.

Die Null-Variante, also das Planungsrecht auf dem bisherigen Stand zu lassen, bedeutet in diesem Fall aus den oben genannten Gründen keine Schonung der Schutzgüter. Außerdem ließe sich bei der Null-Variante keine Verbesserung der Immissionssituation für die umgebende Wohnbebauung für die Zukunft herstellen.

## 4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

### 4.2.1 Schutzgut Luft und Lärm

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Inneren eines Baublocks in Bramfeld. Entsprechend der Lage in der Stadt ist die Luft dort bereits mit verschiedenen Stoffen (Abgase usw.) belastet.

Die Betriebe, die in dem Gewerbegebiet ansässig sind, belasten die Luft nach derzeitigem Kenntnisstand nur gering. Lediglich für einen Betrieb, der in einer Halle unter anderem Lackierarbeiten an Fahrzeugen ausführt, sind erhöhte Emissionen von Luftschadstoffen zu vermuten.

Der gewerblichen Nutzung entsprechend, ist der Baublock mit Lärm belastet. An Werktagen sind dort die Geräusche von an- und abfahrenden Fahrzeugen und einigen Tätigkeiten auf den Grundstücken wahrzunehmen. Die meisten Betriebe arbeiten allerdings in ihren Hallen. Es hat noch keine Beschwerden der Anwohner über den gewerblichen Lärm gegeben.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe werden durch eine Textfestsetzung in der Verordnung zukünftig ausgeschlossen; vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz. Dadurch wird die Luftbelastung nur sehr langfristig verbessert.

Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt unter anderem auf der Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung vom 16. März 2005, mit Überarbeitung vom 17. Juni 2005, sowie einer weiteren Überarbeitung vom 10. Oktober 2005. Die Untersuchungen hatten zum Ergebnis, dass die Ausweisung des nördlichen Teils des Planänderungsgebiets als Mischgebiet, sowie die Ausweisung des südöstlichen Teils als, bezüglich der Lärmemissionen, eingeschränktes Gewerbegebiet, die Lärmbelastung für die Zukunft verringert.

Auf den künftigen Mischgebietsflächen befinden sich zurzeit einige Nutzungen, die kurz vor dem Umbruch stehen (Grundstücksverkäufe, Betriebsaufgabe, Baustelle usw.). Für neue Nutzungen kommen die strengeren Anforderungen an den Schallschutz für Betriebe in Mischgebieten zum Ansatz. Hier ist also in naher Zukunft für die Wohnnachbarschaft mit einer potenziellen Verbesserung der Situation zu rechnen.

Durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln für das Gewerbegebiet werden die zulässigen Lärmemissionen auf den Gewerbeflächen beschränkt. Dies bedeutet gegenüber der Bestandssituation nicht unbedingt eine tatsächliche Verminderung der Lärmemissionen, da auf die nahe Wohnbebauung schon immer Rücksicht genommen werden musste und sich deswegen auch nur solche Betriebe dort angesiedelt haben, die mit diesen Bedingungen zurechtkommen. Deswegen kann man davon ausgehen, dass die tatsächliche Situation sich weder verbessert noch verschlechtert. Die Festsetzung der Richtwerte für das Gewerbegebiet bringt für die direkt angrenzenden Wohngebäude die Sicherheit, dass sich die Lärmbelastung nicht weiter erhöhen kann.

#### **Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen**

Gemäß § 1 Ziffer 2 Nummer 9.5 werden luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Gemäß § 1 Ziffer 2 Nummer 9.2 werden im Gewerbegebiet immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.

### **4.2.2 Schutzgut Klima**

#### **Bestandsbeschreibung**

Die kleinklimatische Situation wird durch bauliche urbane Elemente und einen hohen Versiegelungsgrad bei gleichzeitig geringem Freiflächen- und sehr geringem Gehölzbestand geprägt. Das Plangebiet wird gemäß Fachkarte des Landschaftsprogramms dem Klimatop Nr. 07 als Bereich mit mäßiger Belastung, eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion und mäßiger bis punktuell starker Beeinträchtigung der Klimaelemente zugeordnet. Klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen bestehen nicht.

#### **Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Da gemäß Festsetzung der überbaubaren Fläche rechnerisch keine Zunahme der Bodenversiegelung gegenüber bisher geltendem Planrecht zu erwarten ist und kein relevanter Grün- und Gehölzbestand betroffen ist, sind keine weitergehenden negativen Auswirkungen auf die bereits mäßig bis stark vorbelastete kleinklimatische Situation zu erwarten.

Hinsichtlich des Aspektes Verschattung durch den zweigeschossigen bestehenden Rohbau mit Staffelgeschoss auf dem Flurstück 8897 ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Keine wesentliche Betroffenheit von angrenzendem Gehölzbestand, da ein solcher fehlt bzw. da es sich um wenige geringerwertige Gehölze auf dem westlich angrenzenden Grundstück handelt und das Gebäude hier als Atrium zurückspringt.

- Auch eine Betroffenheit von angrenzenden Wohn- und Gartennutzungen ist als gering zu beurteilen, da südöstlich und südwestlich jeweils nur 1 Wohnhaus mit der Eingangs- und Giebelseite angrenzt und das Gebäude auf beiden Seiten um 21 m (westlich) bzw. 10 m (östlich) als Atrium zurückspringt. Damit wird eine Verschattung angrenzender Flächen in den Morgen- und Abendstunden wesentlich verringert.

Aus vorgenannten Gründen sind durch Gebäudeverschattung keine als erheblich zu bewertenden negativen Auswirkungen auf den Standort und auf das Umfeld zu erwarten.

### **Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen**

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird auch eine Verbesserung der Umweltstandards hinsichtlich des Schutzgutes Klima angestrebt.

Gemäß § 1 Ziffer 2 Nummern 11 und 12 wird ein Mindestanteil von 15 vom Hundert (v.H.) zu begrünenden Grundstücksflächen festgesetzt sowie durch Anpflanzungsgebote von Bäumen auf ebenerdigen Stellplätzen und innerhalb der zu begrünenden Grundstücksflächen der Anteil an klimatisch positiv wirksamen Gehölzen erhöht.

Hinsichtlich der Vermeidung und Minderung übermäßiger Gebäudeverschattungen gelten die Abstandsregelungen der Bauordnung, die Festsetzungen über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse) und die Baugrenzen aufgrund der alten Planzeichnung Bramfeld 23, sowie Begrenzungen der Trauf- bzw. Firsthöhe im Gewerbegebiet (siehe § 1 Ziffer 2 Nummer 9.1).

## **4.2.3 Schutzgut Wasser**

### **Bestandsbeschreibung**

Der Änderungsbereich und das Umfeld liegen im Einzugsbereich der Seebek und der Osterbek.

Der 1. Haupt-Grundwasserleiter wird durch mächtige Grundmoränen überdeckt. Nach Südosten dünnen die Moränenschichten aus, analog nimmt die Mächtigkeit der überlagernden Sande zu. Der Haupt-Grundwasserleiter besteht aus saalekaltzeitlichen Sanden. In den Bohrprofilen des Geologischen Landesamtes liegt der Grundwasseranschnitt stellenweise bei 6 m, allgemein jedoch bei über 8 m unter Gelände. Der Grundwasserspiegel beträgt nach der Geologischen Übersichtskarte von Hamburg 1:50 000 „Quartäre Deckschichten Blatt 1 Hydrogeologische Profiltypen“ 17,5 m über Normalnull (NN), die Fließrichtung kann mit westlichen Richtungen (W bis WNW) angegeben werden. Das Plangebiet ist damit in Übereinstimmung mit der Fachkarte des Landschaftsprogramms als grundwasserfern eingestuft und auf der Grundwasser-Empfindlichkeitskarte mit dem Empfindlichkeitsgrad 1 ausgewiesen (=geringe Gefährdung des Grundwassers). Aufgrund der Bodenschichtung mit Sperrschichten im Untergrund ist im Prinzip mit einem zeitweilig höher anstehenden Stau- oder Schichtenwasser-Horizont zu rechnen. Allerdings steht dem der gegebene hohe Versiegelungsgrad mit hohen Abfluss- und sehr eingeschränkten Sickerraten entgegen. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (Flurstück 8897) wurden zumindest keine Schichtenwasserleiter oberhalb des Grundwasserleiters angetroffen. Dieser Sachverhalt kann auch für das übrige Plangebiet angenommen werden.

### **Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Da gemäß Festsetzung der überbaubaren Fläche rechnerisch mit keiner Zunahme der Bodenversiegelung gegenüber bisher geltendem Planrecht zu rechnen ist, sind keine weitergehenden negativen Auswirkungen auf die bereits stark eingeschränkte Grundwasseranreicherung infolge hoher Versiegelung zu erwarten.

Auch ein Anschnitt von Schichten- oder Grundwasserleitern oder eine Behinderung der Fließbewegung bei Errichtung von Tiefgeschossen ist nicht zu erwarten.

### **Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen**

Gemäß § 1 Ziffer 2 Nummern 11 und 12 wird ein Mindestanteil von 15 v.H. unversiegelter und damit sickerfähiger Grundstücksflächen festgesetzt. Dieser Flächenanteil entspricht in etwa dem Bestand bzw. dem nach bislang geltendem Planrecht zulässigen Restanteil nicht überbauter Grundstücksfläche. Darüber hinaus wird planrechtlich die zulässige Überbaubarkeit der Grundstücke auf das nach BauNVO zulässige Maß (Kappungsgrenze 0,8) beschränkt.

Zum Schutz des Grundwassers sind auf Grundlage der Ergebnisse der historischen Erkundung von Bodenbelastungen im Plangebiet vor Beginn von Bodenarbeiten ggf. konkrete Untersuchungen auf Art und Umfang von Schadstoffbelastungen vorzunehmen. Hierdurch können im Bedarfsfall frühzeitig Vorkehrungen gegen eine Mobilisierung bislang lokal im Boden ggf. festgelegter Schadstoffe und deren Deposition in das Grundwasser (Wirkungspfad Boden – Wasser durch Auswaschungen aus bislang versiegelten Flächen) getroffen werden.

## **4.2.4 Schutzgut Boden**

### **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet ist gemäß geologischer Übersichtskarte und Fachkarte des Landschaftsprogramms geprägt durch eine Grundmoräne (Geschiebelehm und -mergel) unter einer Geschiebesandabdeckung (Sand bis lehmiger Sand). Hinsichtlich des Bodenaufbaus ergeben sich aus dem Bodengutachten 2005 folgende Hinweise: An der Oberfläche stehen wenige dm bis über mehrere m mächtige weichsel-kaltzeitliche Fluss- und Verschwemmungssande und gelegentlich künstliche Auffüllungen (Mutterboden, Sande, gelegentlich Bauschutt) an. Die Mächtigkeit der Sande nimmt nach Westen und Südosten erheblich zu. Darunter folgen mehrere m mächtige saale-kaltzeitliche Grundmoränen (Geschiebelehm und -mergel), die den Haupt-Grundwasserleiter überdecken. Nach Westen, Süden und Südosten dünnen die Moränendecken aus. Die weichsel-kaltzeitlichen Sande sind weitgehend trocken. Gelegentlich ist Staunässebildung zu erwarten. Für das Flurstück 8897 liegt eine Baugrunduntersuchung aus dem Jahre 1993 vor. Hieraus ergibt sich folgender prinzipieller Bodenaufbau: etwa 70 cm sandiger Oberboden und Auffüllungen mit Ziegelschutt- und Schlacke Beimengungen, darunter bis in etwa 3,5 bis 4 m Tiefe teilweise sandiger Geschiebelehm und teilweise Sand, darunter tiefergründig bis mindestens 15 m Geschiebesande (Fein-, Mittel- und Grobsande) und lokal begrenzt Beckenschluff und Geschiebemergel. Staunässe wurde nicht angetroffen, die Bodenschichten bis zum Grundwasserleiter wurden lediglich als erdfeucht beschrieben.

Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden. Eine erhebliche Vorbelastung des Bodens durch Versiegelung und intensive Nutzung ist gegeben.

Es bestehen 5 Hinweise aus dem Altlastenkataster auf eventuelle Bodenbelastungen im Plangebiet (2 ehemalige Tankstellenstandorte, 1 ehemalige und 1 bestehende Maschinenbaufirma, 1 Kfz-Werkstatt mit Lackiererei), die im Rahmen einer historischen Erkundung gem. BBodSchG überprüft wurden.

Für die historische Recherche wurden amtliche Unterlagen (DGK, Luftbilder, Grundstücks- und Betriebsakten) und private Gutachten eingesehen und entsprechend der Zielsetzung ausgewertet. Aufgrund dieser Recherchen wird im Ergebnis für keines der untersuchten Grundstücke ein weitergehender Handlungsbedarf gemäß BBodSchG gesehen. Es besteht demnach kein Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter aus den aktuellen und vorhergehenden Nutzungen. Der Altlastenverdacht gilt somit als ausgeräumt.

### **Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Da gemäß Festsetzung der überbaubaren Fläche auch bei Ausnutzung bis zur Kappungsgrenze 0,8 nach § 19 Absatz 4 BauNVO rechnerisch mit keiner Zunahme der Bodenversiegelung gegenüber bisher geltendem Planrecht zu rechnen ist, sind keine weitergehenden negativen Auswirkungen auf die bereits stark vorbelastete Situation des Bodens zu erwarten.

### **Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen**

Gemäß § 1 Ziffer 2 Nummer 11 wird ein Mindestanteil von 15 v.H. unversiegelter Grundstücksfläche festgesetzt. Dieser Flächenanteil entspricht in etwa dem Bestand bzw. dem nach bislang geltendem Planrecht zulässigen Restanteil nicht überbauter Grundstücksfläche. Darüber hinaus wird planrechtlich die zulässige Überbaubarkeit und Versiegelung der Grundstücke auf das nach BauNVO zulässige Maß beschränkt.

Auf Grundlage der Ergebnisse der historischen Erkundung von Bodenbelastungen im Plangebiet sollten vor Beginn von Bodenarbeiten insbesondere im Bereich der aufgeführten Altlastenhinweisstandorte im Bedarfsfall konkrete Untersuchungen auf Art und Umfang von Bodenbelastungen vorgenommen werden. Dies ist zum einen Auflage bei der Entsorgung von Aushubmaterial, zum anderen können im Bedarfsfall frühzeitig Vorkehrungen gegen einer Mobilisierung bislang lokal im Boden ggf. festgelegter Schadstoffe und deren Deposition in den Luftpfad (Wirkungspfad Boden – Luft durch Stäube, Ausdünstungen) und in das Grundwasser (Wirkungspfad Boden – Wasser durch Auswaschungen aus bislang versiegelten Flächen) getroffen werden.

## **4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **Bestandsbeschreibung**

Der Grünbestand beschränkt sich auf wenige kleine Gartenflächen. Der sehr geringe Gehölzbestand setzt sich im Wesentlichen aus Koniferen (Fichten, Blauzeder) sowie vereinzelt Birken und Obstbäumen zusammen; bedeutender Baumbestand ist nicht vorhanden. Der hohe Versiegelungsgrad und die intensive Nutzung schließen höherwertige Biotope, Biotop-Verbundfunktionen oder wertvollere Pflanzen- und Tierartenvorkommen aus. Die bestehenden Biotoptypen sind intensiv gärtnerisch geprägt und eher artenarm.

### **Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Aufgrund des geringen Bestandes an Vegetation, weniger intensiv genutzter, arten- armer Biotoptypen sowie damit nur geringen Vorkommens allgemein verbreiteter Arten (Ubiquisten) sind keine weitergehenden negativen Auswirkungen auf den Arten- und Biotopbestand zu erwarten.

### **Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen**

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine Verbesserung der Umweltstandards auch hinsichtlich des Schutzes Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt angestrebt.

Gemäß § 1 Ziffer 2 Nummern 11 und 12 wird ein Mindestanteil von 15 v.H. zu begrünender Grundstücksflächen festgesetzt sowie durch Anpflanzungsgebote von Bäumen auf ebenerdigen Stellplätzen und innerhalb der zu begrünenden Grundstücksflächen der Anteil an ökologisch positiv wirksamen Vegetations- und Gehölzstrukturen gefördert.

## **4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild**

### **Bestandsbeschreibung**

Aufgrund der intensiven baulichen Überformung sind keinerlei Reste der ursprünglichen Natur- oder Kulturlandschaft mehr vorhanden. Das Landschaftsbild ist in ein baulich geprägtes Stadtbild verändert. Das Gebiet besitzt keinerlei Funktionen für die Erholung oder im Freiraum- und Wegeverbundsystem.

Das derzeitige Ortsbild ist einerseits durch randliche Wohnhäuser unterschiedlicher Bau- und Stilepochen abwechslungsreich geprägt. Andererseits wird über großflächig versiegelte Zufahrten und Freigelände der Blick in den gestalterisch eher weniger ansprechenden Blockinnenbereich mit den Betriebs- und Lagerhallen sowie diversen befestigten Abstellflächen weitgehend ohne Vegetation freigegeben. In dem hier betrachteten Baublock sind verschiedene Gewerbebauten ab 1960 entstanden. Die Grundstücke sind über „Pfeifenstiele“ erschlossen. Die meisten Bauten sind Hallen mit ca. 5 – 6 m Wandhöhe und leicht geneigten Dächern; einige zweigeschossige Bauten gibt es auch. Insgesamt ein typischer Gewerbebereich im Inneren eines Baublocks, so wie man es sonst eher von älteren Stadtquartieren kennt.

Das Stadtbild leidet erheblich durch den Anblick der stillgelegten Baustelle auf dem Grundstück Hildeboldtweg 9-13. Die Nachbarn beschwerten sich zu Recht darüber, denn der Zustand besteht schon seit März 2003.

### **Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Auf der Grundlage der neuen Planung erhält der Eigentümer des Grundstücks Hildeboldtweg 9-13 die Möglichkeit, seinen Bau fertig zu stellen. Die anderen Grundstücke, die neu als Mischgebiet ausgewiesen werden, können individuell mit Wohngebäuden oder gemischt genutzten Gebäuden bebaut werden. Dadurch dürfte auf einigen Grundstücken eine Verbesserung des Stadt- bzw. Ortsbildes eintreten. Für die gewerblichen Grundstücke sind in Bezug auf das Stadtbild planungsbedingt keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

### **Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen**

Das Stadtbild wird durch die hier vorgenommene Planung erheblich verbessert, da der Baustellen-Zustand auf dem Grundstück Hildeboldtweg 9-13 beendet werden kann und auch auf einigen weiteren Grundstücken städtebaulich geordnete Entwicklungen zum Positiven zu erwarten sind. Darüber hinaus wird über die grünordnerischen Festsetzungen in § 1 Ziffer 2 Nummern 11 und 12 der Anteil für das Ortsbild positiv wirksamer Vegetations- und Gehölzstrukturen gefördert.

#### **4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

##### **Bestandsbeschreibung**

Kulturdenkmale sind nicht vorhanden, Bodendenkmale oder archäologische Fundstätten sind nicht zu erwarten. Es bestehen in erheblichem Umfang Sachgüter in Form von Wohn- und Gewerbegebäuden sowie einem umfangreichen Rohbau für ein Altenpflegeheim.

##### **Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Durch die Planung kann der Rohbau als Altenpflegeheim fertig gestellt werden. Abbrüche und Umbauten für eine andere Art der Nutzung sind nicht erforderlich. Die übrigen Gebäude genießen Bestandsschutz, sodass hier Veränderungen von Sachgütern (bauliche Substanz, Nutzungen) ggf. durch die Eigentümer selbst ausgelöst werden und damit gewollt sind.

##### **Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen**

Hinsichtlich des mit erheblichen Kosten erstellten Rohbaus Altenpflegeheim wird die Sachgütersituation durch die geänderte Planung wesentlich verbessert. Die übrigen Sachgüter werden nicht beeinträchtigt (Bestandsschutz) bzw. im Falle von Veränderungen dürften diese dann in der Initiative der jeweiligen Eigentümer sein.

#### **4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit**

Im städtisch verdichteten Plangebiet und dessen Umfeld bestehen die eng verflochtenen Nutzungen Wohnen, Gewerbe, Handel und Verkehrsflächen. Hieraus resultieren aufgrund der Wechselwirkungen der Schutzgüter Vorbelastungen für den Menschen und die menschliche Gesundheit.

Flächen mit Bedeutung für Erholungs- und Wegeverbundfunktionen sind nicht vorhanden.

Mit Änderung des Bebauungsplans wird insbesondere für die Wohn- und Arbeitsbedingungen der Menschen eine Verbesserung der lokalen Umweltsituation angestrebt. Aus diesem Grund werden positiv wirksame umweltrelevante Festsetzungen für die Bereiche Lärm- und Immissionsschutz, Harmonisierung angrenzender unterschiedlicher Nutzungen (Wohnen – Gewerbe) sowie Verbesserungen der Grünsituation getroffen. Diese Maßnahmen werden sich langfristig auf das Image des Quartiers insgesamt positiv auswirken.

### 4.3 Monitoring

Die Einhaltung der umweltrelevanten allgemeingültigen Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans erfolgt über die Baugenehmigung.

Die Umweltüberwachung nach § 4c BauGB ist durch die bestehenden Umweltinformationssysteme der Fachbehörden auf gesetzlicher Grundlage gewährleistet.

Ein besonderer Überwachungsbedarf für erhebliche, möglicherweise von der Prognose abweichende oder nicht sicher vorhersehbare, umweltrelevante Auswirkungen besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand für keines der untersuchten Schutzgüter bzw. allenfalls für mögliche bestehende Bodenverunreinigungen, die spätestens zu Beginn baulicher Maßnahmen oder Erdarbeiten im Eigeninteresse der Eigentümer abzuklären sind.

### 4.4 Zusammenfassung Umweltbericht

#### 4.4.1 Zusammenfassung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

Der Änderungsbereich von etwa 1,62 ha umfasst Teile eines größeren bestehenden Baublocks zwischen den Straßen Hildeboldweg, Mützendorpsteed, Bramfelder Chaussee und Berner Chaussee im Stadtteil Bramfeld. Der Geltungsbereich ist durch bereits vorhandene Handels-, Gewerbe- und sonstige Betriebsnutzungen sowie Wohnnutzungen und umfangreiche Stellplatz-, Lager- und Betriebsflächen geprägt. Der Baumbestand und Durchgrünungsanteil ist hierbei sehr gering.

Die Schutzgüter Klima/Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenarten/Biotop und Landschaft sind nur noch wenig natürlich ausgeprägt bzw. mehr oder minder beeinträchtigt. Das Landschaftsbild ist in ein bereichsweise negativ geprägtes Ortsbild verändert, Funktionen für die Erholung oder für den Freiraum- und Wegeverbund bestehen nicht.

Im Rahmen der Umweltprüfung konnte dementsprechend für alle Schutzgüter eine geringe bis sehr geringe Funktionsfähigkeit bei z.T. erheblicher Vorbelastung festgestellt werden.

Da über die Änderung des Bebauungsplans eine städtebaulich geordnete Entwicklung und Harmonisierung der bestehenden und der geplanten Nutzungsarten bei in etwa gleichbleibender baulicher Dichte sowie eine stärkere Durchgrünung erreicht werden soll, sind aufgrund der Wechselwirkungen der getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen in Bezug auf annähernd alle Schutzgüter eher positive umweltrelevante Auswirkungen zu prognostizieren.

Dies betrifft insbesondere die Schutzgüter Luft/Lärm, Klima, Boden, Ortsbild, Sachgüter sowie Mensch und menschliche Gesundheit. Hierbei wurden vertiefende Umwelt-Untersuchungen hinsichtlich der heutigen Lärmsituation vorgenommen, um auf dieser Grundlage die Lärmbelastungen aufgrund des engen Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Quartier künftig zu begrenzen.

Zur Erreichung und Sicherung der Umwelt-Qualitätsziele trifft die Änderung des Bebauungsplans ergänzende textliche Festsetzungen in den Bereichen bauliche Dichte und Höhenentwicklung, Nutzungsbeschränkungen, Lärmbegrenzung, Anpflanzungen und Durchgrünung.

Mit Umsetzung der planrechtlichen Inhalte und unter Berücksichtigung der in nachgeordneten Bauantragsverfahren greifenden Umweltgesetzgebung sind somit kei-

nerlei Auswirkungen zu erwarten, die im Sinne der Umweltprüfung als erheblich negativ zu bewerten sind. Eine vertiefende Überwachung schwer voraussehbarer Auswirkungen oder gegenüber der Prognose abweichender wesentlicher Fehlentwicklungen (Monitoring) ist nach jetzigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

#### 4.4.2 Naturschutzfachliche Abwägung mit Eingriffsregelung

Für das Gebiet der Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 23 ist formal die Eingriffsregelung nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB (Auswirkungen auf die Schutzgüter) i.V.m. Nummer 8 und § 1 a Absatz 3 BauGB (Eingriffsregelung) anzuwenden, da erst durch Abgleich des Eingriffsumfangs gemäß bislang geltendem Planrecht mit demjenigen des geänderten Planrechts die Erheblichkeit im Sinne § 18 Absatz 1 BNatSchG nachvollziehbar festgestellt werden kann.

Aufgrund fehlender höherwertiger Biotope wurde als Wertmaßstab für die Feststellung, ob der Eingriffs-Tatbestand erfüllt ist, das Schutzgut Boden mit dem Teilaspekt Bodenversiegelung herangezogen. Eine Punktwert-Ermittlung für die Schutzgüter Boden und Tier- und Pflanzenwelt auf Grundlage des derzeit gültigen Staatsrätemodells ist aus vorgenanntem Grund in diesem besonderen Fall entbehrlich.

Im Ergebnis der Versiegelungsbilanz auf Basis der planrechtlich zulässigen Überbaubarkeit und Versiegelung der Grundstücke wird Folgendes festgestellt:

- Der zulässige Versiegelungsgrad umfasst gemäß derzeit geltendem Planrecht mit festgesetzter GRZ 0,8 rechnerisch 80% der Grundstücksflächen, entsprechend etwa 12.800 m<sup>2</sup> der insgesamt rund 16.000 m<sup>2</sup> großen Plangebietsfläche.
- Der zulässige Versiegelungsgrad umfasst gemäß neuem Planrecht im neu festgesetzten Mischgebiet mit GRZ 0,6 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 BauNVO bis zur Kappungsgrenze 0,8 sowie im Gewerbegebiet mit unverändert festgesetzter GRZ 0,8 rechnerisch ebenfalls 80% der Grundstücksflächen, entsprechend etwa 12.800 m<sup>2</sup> der insgesamt rund 16.000 m<sup>2</sup> großen Plangebietsfläche.

Auch bei einer Änderung der jetzigen Lage von Gebäuden und Versiegelungen auf bislang nicht überbauten und nicht versiegelten Freiflächen sind keine Biotope oder wertvolleren Baumbestände betroffen.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen § 1 Ziffer 2 Nummern 11 und 12 wird ein Mindestanteil begrünter Freiflächen und Gehölzanpflanzungen mit positiven Auswirkungen auf die Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt, die kleinklimatische Situation sowie das Ortsbild sichergestellt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass hinsichtlich der Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Erholung) keine als erheblich und nachhaltig zu bewertenden Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Der Eingriffs-Tatbestand ist nicht gegeben, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Bei genehmigungsrechtlicher Einhaltung der Festsetzungen hinsichtlich Überbaubarkeit und Versiegelung der Flächen, Lärmschutz, Gebäudeabstand und Durchgrünung der Bauflächen wird langfristig eine Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft gegenüber dem Bestand erreicht.

## 5. Planinhalt und Abwägung

Maßgebend im Geltungsbereich der Planänderung ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (vgl. § 1 Ziffer 2 Nummer 13).

Im Geltungsbereich der Planänderung bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen (vgl. § 1 Ziffer 2 Nummer 14).

Die beigelegte „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Bramfeld 23“ wird dem Gesetz hinzugefügt (vgl. § 1 Ziffer 1).

Für den Änderungsbereich gilt die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990. Für alle übrigen Festsetzungen, die aus dem Bebauungsplan Bramfeld 23 bestehen bleiben, gilt die Baunutzungsverordnung von 1962.

### 5.1 Mischgebiet

Für das in der Anlage mit „MI“ bezeichnete Gebiet gilt:

Die Festsetzung „Gewerbegebiet“ wird aufgehoben und durch die Festsetzung „Mischgebiet“ nach § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ersetzt (vgl. § 1 Ziffer 2 Nummern 8 und 8.1).

Im westlichen und nördlichen Teil des Änderungsbereichs wird Mischgebiet nach der BauNVO von 1990 festgesetzt.

Die Abgrenzung zum Gewerbegebiet verläuft an der Südostseite der Flurstücke 8897 und 9045 sowie an der Südwestseite des nördlichen Teilstücks des Flurstücks 8362 und an der Südwestseite des Flurstücks 1567 (siehe Anlage zur Verordnung).

Die Festsetzung als Mischgebiet erfolgt, weil sich hierdurch eine weitere Erhöhung der Lärmbelastung der Rückseiten der umliegenden Wohngebäude vermeiden lässt und für die Zukunft die Möglichkeit einer gemischten Bebauung aus Wohn-, Gewerbe- und anderen geeigneten Nutzungen eröffnet werden soll.

Im allgemeinen Wohngebiet, das den Blockrand bildet, liegen die Wohngebäude mit einem sehr geringen Abstand zur gewerblichen Bebauung im Blockinnenraum. Außerdem sind die Vorderfronten der Gebäude durch die stark befahrene Bramfelder Chaussee und Berner Chaussee bereits erheblich durch Verkehrslärm belastet. Dadurch dass aus dem größten Teil des vorhandenen Gewerbegebiets, in dem zur Zeit relativ ruhige Betriebe ansässig sind und Umstrukturierungen anstehen, ein Mischgebiet entwickelt wird, wird Vorsorge für die Zukunft getroffen, damit sich keine Betriebe dort neu ansiedeln, die das Wohnen wesentlich stören.

Im Mischgebiet sind Wohnen und Arbeiten gleichermaßen zulässig; beide Nutzungen müssen aufeinander Rücksicht nehmen. Durch diese Art der Nutzung wird den Eigentümern mehr Flexibilität für die Umnutzung ihrer Grundstücke gegeben, denn Gewerbegrundstücke in rückwärtiger Lage werden nach heutigem Kenntnisstand auf Grund des gegenseitigen Störungspotentials vermieden. Das Mischgebiet stellt eine „Pufferzone“ dar zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem südöstlich anschließenden Gewerbegebiet. Diese Art der Abstufung entspricht den heutigen städtebaulichen Vorstellungen über die Anordnung von Gebieten verschiedener Nutzungsarten zueinander. Ausnahme hiervon ist der als WA ausgewiesene Eckbereich Hildeboldtweg / Mützendorpssteed.

Die Festsetzung als Mischgebiet ist, neben den oben genannten Gründen, auch deswegen vorgesehen, weil sich auf diese Weise eine mit der Umgebung verträgli-

che Nutzung für den Rohbau (mit Baustop) auf dem Flurstück 8897 umsetzen lässt. Der Anblick dieser Dauerbaustelle stellt für die Nachbarschaft eine wesentliche Beeinträchtigung dar und wirkt sich negativ auf das Image des Quartiers aus.

Die Nutzung „Altenpflegeheim“ ist in einem Mischgebiet zulässig und wird für das Grundstück Hildeboldtweg 9-13 auch weiterhin angestrebt. Durch die Ausweisung als Mischgebiet soll für den Rohbau die geplante Nutzung ermöglicht werden, die bisher planungsrechtlich nicht zulässig war, obwohl sie in dieser Lage städtebaulich sinnvoll und von der Freien und Hansestadt Hamburg erwünscht ist. Eine gewerbliche Nutzung, wie nach dem alten Planungsrecht für den rückwärtigen Bereich zulässig, würde deutlich mehr Unruhe in den Blockinnenraum hineinbringen als die hier angestrebte Lösung. Außerdem wäre dann wiederum die Nutzung des vorderen Baukörpers, der im allgemeinen Wohngebiet liegt, fraglich.

Insofern stellt die Umwandlung des vormaligen Gewerbegebiets, in dem allerdings mischgebietstypische Nutzungen anzutreffen sind, zu einem tatsächlichen Mischgebiet die beste Lösung dar.

Die Grenze zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet liegt zwischen dem Rohbau des Altenpflegeheims und dem Malereibetrieb, der gefordert hatte, das Nachbargrundstück (Flurstück 8897) ebenfalls als Gewerbegebiet auszuweisen. Bei der Abwägung der verschiedenen Interessen gegeneinander, dem Interesse des Malereibetriebes nach ebenfalls gewerblicher Nutzung auf dem Nachbargrundstück, damit er keine Einschränkungen für den eigenen Betrieb zu befürchten habe auf der einen Seite und dem öffentlichen Interesse und insbesondere auch dem Interesse der Bewohner des Hildeboldtwegs an der Beseitigung der Dauerbaustelle des Altenpflegeheims auf der anderen Seite, ist dem Interesse nach Beseitigung des städtebaulichen Missstands auf dem Flurstück 8897 der Vorzug gegeben worden. Durch die Festsetzungen im angrenzenden Gewerbegebiet bezüglich Lärm, Luft und Geruch ist gewährleistet, dass das Gebäude des Altenpflegeheims nur den Immissionen ausgesetzt ist, die im Mischgebiet üblich sind.

Die auf dem Nachbargrundstück durch die Planänderung ermöglichte Nutzung „Altenpflegeheim“ stellt für den Malereibetrieb keine unzumutbare Beeinträchtigung dar. Das Altenpflegeheim soll auf der Ostseite seine Anlieferung erhalten. Es sind auf dieser Seite keine Balkons, Terrassen oder andere Aufenthaltsbereiche im Freien vorgesehen. Der Betreiber des Heimes hat dafür zu sorgen, dass die zum Gewerbegebiet orientierten Schlafräume nur dem für Mischgebiete zulässigen Lärm ausgesetzt sind.

Im Schalltechnischen Gutachten wurde die Situation vor der östlichen Gebäudefront des geplanten Altenpflegeheimes analysiert. Dabei wurde die bereits vorhandene Situation – Gewerbegebiet direkt neben allgemeinem Wohngebiet – als Ausgangspunkt für die Überlegungen genommen. Das Ziel bestand darin, das allgemeine Wohngebiet vor Gewerbelärm durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln zu schützen, um den heutigen Standard im Umweltschutz zu erreichen. Es sollte planungsrechtlich abgesichert werden, dass sich in Zukunft im Gewerbegebiet keine störenden Gewerbebetriebe, wie z.B. eine Zimmerei, ansiedeln können.

Die Werte für die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden so festgelegt, dass im allgemeinen Wohngebiet die zulässigen Werte der TA-Lärm eingehalten werden. Daraus hat sich gleichzeitig die Einhaltung der Werte der TA-Lärm für Kern- und Mischgebiete vor der Ostseite des geplanten Altenpflegeheims ergeben. Diese Gebäudefront liegt zwar noch etwas dichter an den ange-

nommenen Lärmquellen, aber für Mischgebiete sind etwas höhere Lärmwerte zulässig.

Die Einschränkungen, die durch die Bebauungsplan-Änderung festgeschrieben werden, beruhen auf der jetzt schon bestehenden Situation und schränken den Malereibetrieb nur sehr leicht ein, indem sie die bisher schon praktizierte Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft planungsrechtlich absichern.

Es wurde auf Grund einer Einwendung auch noch einmal die Frage untersucht, ob ein Altenpflegeheim in dieser Lage für die zukünftigen Bewohner zumutbar ist.

Standorte für Anlagen dieser Art sind meist schwer zu finden. In Wohngebieten, die sehr vom Wohnen geprägt sind, werden sie ab einer bestimmten Größenordnung als störend empfunden. In einer Lage „vor der Stadt“ treten diese Probleme zwar nicht auf, jedoch sind die Bewohner dort isoliert und leiden unter den mangelnden Verkehrsverbindungen. Eine „gemischte Lage“ mit guter Infrastruktur, wie sie hier in Bramfeld vorhanden ist, ist deswegen für Altenpflegeheime sinnvoll und wünschenswert.

Die Betriebe, die im Baublock vorhanden sind, lassen sich unter dem Begriff „Kleingewerbe“ zusammenfassen. Betriebe dieser Art sind für die Bewohner zumutbar, schließlich finden sie sich auch an vielen anderen Standorten innerhalb der Stadt in direkter Nähe zu Wohnungsbauten.

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschossflächenzahl von 1,0 werden aufgehoben und ersetzt durch eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2, jeweils als Höchstmaß (vgl. § 1 Ziffer 2 Nummer 8.2). Das Maß der Nutzung, also die GRZ und die GFZ werden neu auf der Grundlage der BauNVO von 1990 festgesetzt. Dies ist erforderlich, weil die Änderung Mischgebiet auf der Grundlage der neuesten Baunutzungsverordnung erfolgt und GRZ und GFZ eng mit den jeweils gültigen BauNVO- Versionen verknüpft sind.

Der im Mischgebiet als Obergrenze im § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung von 1990 festgelegte Höchstwert der GRZ von 0,6 soll eingehalten werden, sofern nicht besondere städtebauliche Gründe eine Überschreitung erfordern. Diese Gründe sind hier nicht vorhanden, also muss das Baugebiet bezüglich der GRZ von 0,8 auf 0,6 heruntergestuft werden. Die Grundflächen der vorhandenen Gebäude halten den Wert von 0,6 ungefähr ein.

Es wird eine neue GFZ von 1,2 festgesetzt. Dieser Wert entspricht auf einigen Grundstücken den bereits vorhandenen Baumassen in dem geplanten Mischgebiet. Eine GFZ von 1,2 stellt die Obergrenze der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete vorgeschriebenen Dichtewerte dar. Vor dem Hintergrund der guten Infrastruktur und Verkehrserschließung ist dieser Wert für gemischte Nutzungen an dieser Stelle vertretbar.

Die Anzahl von zwei Vollgeschossen, festgesetzt im geltenden Bebauungsplan Bramfeld 23, wurde überprüft und weiterhin für angemessen gehalten. Sie entspricht dem baulichen Bestand und der städtebaulichen Situation, einem Blockinnenraum in einer Lage mit guter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung, umgeben von ein- bis dreigeschossigen Wohnungsbauten aus verschiedensten Baujahren, vom gründerzeitlichen Einfamilienhaus bis zu Geschossbauten aus den 90er Jahren.

Die Baugrenzen des geltenden Bebauungsplans werden nicht geändert, sie gelten weiterhin. Im Rahmen der Planänderung sind sie überprüft worden. Ebenso ist die

Tatsache, dass die Bauweise im alten Bebauungsplan nicht festgesetzt wurde, einer Prüfung unterzogen worden.

Das Ergebnis sieht folgendermaßen aus: Entsprechend dem geltenden Planungsrecht ist in dem Gebiet teilweise mit Grenzbebauung, teilweise in offener Bauweise gebaut worden. Die Brandwandbebauung zwischen den Flurstücken 9024 und 8897 macht insofern Sinn, als für die beiden verschiedenen Himmelsrichtungen angepasste Nutzungen dort vorhanden bzw. geplant sind (Squash- und Saunabetrieb im Nordosten / Altenpflegeheim im Südwesten). Durch Regelungen in der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) ist sichergestellt, dass gefordert werden kann, dass ein Grenzabstand zum Nachbarn eingehalten wird, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit Grenzabstand vorhanden ist.

Da diese Regelung die Probleme bewältigt, die in diesem großen, die einzelnen Grundstücke übergreifenden „Baufenster“ auftreten können, ist es nicht notwendig im Zuge der Planänderung hier weitere Änderungen vorzunehmen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 3 m kann zugelassen werden, wenn die Belichtung und Besonnung der Gebäude und Nachbargebäude dadurch nicht beeinträchtigt werden (vgl. § 1 Nummer 2 Ziffer 10). Dadurch soll eine städtebaulich sinnvolle Anordnung der Gebäude ermöglicht und eine gewisse Flexibilität erreicht werden; insbesondere auch weil die bestehenden Gebäude nicht immer vollständig in den überbaubaren Flächen errichtet worden sind.

Tankstellen sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig (vgl. § 1 Nummer 2 Ziffer 8.4). Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig, weil die Zulässigkeit von derartigen Unternehmen sich negativ auf das gewerbliche Umfeld auswirken und damit zu einem weiteren Verlust an Attraktivität der hier ansässigen Betriebe führen kann. Weiterhin sind Betreiber von Spielhallen in der Lage, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe, so dass sich eine erhöhte Gefahr der Verdrängung bestehender gewerblicher Einrichtungen ergibt. Tankstellen sind unzulässig, weil sie durch ihre Emissionen die direkt angrenzenden Wohngebäude beeinträchtigen würden.

## 5.2 Gewerbegebiet

Im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs wird erneut Gewerbegebiet nach der BauNVO 1990 festgesetzt.

Für die erneute Festsetzung als Gewerbegebiet sprechen folgende Gründe:

In diesem Teil des Gebiets sind Gewerbebetriebe ansässig, die auf eine Ausweisung ihres Grundstücks als Gewerbegebiet angewiesen sind. Hierbei handelt es sich um die Autowerkstatt auf dem Flurstück 7777, den Karosseriefachbetrieb auf dem Flurstück 7016, den Malereibetrieb auf dem Flurstück 1593 und den Kfz-Handel mit Werkstatt auf dem südlichen Teilstück des Flurstücks 8362.

Dieser Plangebietsteil ist vom angrenzenden Wohngebiet abgesetzt, sodass eine Nutzung als Gewerbegebiet auch weiterhin aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist,

allerdings mit einer Einschränkung bezüglich der Lärmemissionen, der Geruchsemissionen und der Luftbelastung.

Durch die Überplanung sollen bestimmte Nutzungen, die auf Grund des bisher geltenden Planungsrechts möglich wären, ausgeschlossen werden, weil sie in dieser Lage Störungen verursachen würden. Kein Betrieb soll durch die neuen Festsetzungen verdrängt werden. Da Gewerbeflächen in Hamburg knapp sind, soll dieses Gebiet in seiner Struktur erhalten bleiben und kleineren Betrieben weiterhin die Möglichkeit bieten dort tätig zu sein.

Der Malereibetrieb (Flurstück 1593) möchte seinen Betrieb fortentwickeln können und die Möglichkeit behalten, eventuell eine Spritz- und Lackierhalle auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichten zu können. Hierbei hat er allerdings die Einschränkungen bezüglich der zulässigen Emissionen, die durch die Planänderung neu festgesetzt werden, zu beachten.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung und dem Eingang einer weiteren Einwendung des Eigentümers des Malereibetriebes wurde noch einmal geprüft, ob der Eigentümer der Firma durch die neuen Festsetzungen für sein Grundstück und das Nachbargrundstück unzumutbar belastet wird. Das Ergebnis sieht folgendermaßen aus:

Ein Malereibetrieb, der in rückwärtiger Lage auf einem kleinen Grundstück angesiedelt ist und dessen Zufahrt durch ein allgemeines Wohngebiet führt, ist ohnehin bezüglich seiner Emissionen (Lärm, Geruch und luftbelastende Stoffe) eingeschränkt. Der Garten des Vorderhauses grenzt direkt an die Hoffläche dieses Betriebes. Deswegen ist es aus der Bestandssituation heraus betrachtet auch schon jetzt nicht möglich, z.B. stärkeren Lärm verursachende Tätigkeiten im Freien auszuüben, wie es im „normalen“ Gewerbegebiet möglich wäre. Auch bei An- und Abfahrten über den „Pfeifenstiel“ muss heute bereits Rücksicht auf die vorn gelegenen Wohnhäuser genommen werden.

Deswegen lässt sich erwarten, dass der Malereibetrieb, der in seinem Betriebsgebäude Farben, Lacke, Tapeten, Leitern und Ähnliches lagert, dort vielleicht einige Arbeiten ausführt und seine Büroräume hat, mit den festgesetzten Einschränkungen weiterhin so zu betreiben ist. Die Errichtung einer Spritz- und Lackierhalle, wie in der Einwendung angeführt, wäre im eingeschränkten Gewerbegebiet ebenfalls möglich, unter der Voraussetzung, dass die heutige Filtertechnik eine Luftbelastung und Geruchsbelästigung der Nachbarschaft ausschließt. Eine Erweiterung und Fortentwicklung des Betriebes ist also auch unter den neuen Einschränkungen durch die Änderung des Bebauungsplans möglich.

Im Gewerbegebiet darf der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel tags 57 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten (vgl. § 1 Ziffer 2 Nummer 9.2).

Luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe gemäß der Spalte 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) in der Fassung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 505), zuletzt geändert am 20. Juni 2005 (BGBl. I S. 1687), sind unzulässig (vgl. § 1 Ziffer 2 Nummer 9.5).

Die Einschränkungen bezüglich Lärm, Geruch und Luftbelastung sind notwendig, um die umgebende Wohnbebauung und das neu ausgewiesene Mischgebiet vor Immissionen zu schützen und den heutigen Standard im Umweltschutz einzuführen. Die heute dort ansässigen Betriebe können ihre Nutzungen weiter ausüben (Be-

standsschutz), haben jedoch bei Neubauten oder Änderungen die neuen Einschränkungen zu beachten.

Bei der Abwägung der Interessen der Gewerbetreibenden auf der einen Seite und den Interessen der Nutzer des neuen Mischgebietes und der umgebenden Wohnbebauung auf der anderen Seite, ist dem Interesse der empfindlicheren Nutzung nach Schutz vor Lärm, Geruch und Luftbelastung der Vorrang gegeben worden.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Traufhöhe darf maximal 6,5 m und die Firsthöhe maximal 10 m über der natürlichen Geländeoberfläche betragen (vgl. § 1 Ziffer 2 Nummer 9.1). Das Maß der Nutzung, also die GRZ und die GFZ werden neu auf der Grundlage der BauNVO von 1990 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse, festgesetzt durch den geltenden Bebauungsplan Bramfeld 23 wurde überprüft und weiterhin für angemessen gehalten.

Es wird erneut eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert bedeutet einen hohen Anteil an Bodenversiegelung sowie, bezogen auf gewerbliche Hallenbauten mit 5 – 6 m Höhe und geringen Abstandsflächen (0,25 H) nach der HBauO, eine recht dichte Bebauung. Eine GRZ von 0,8 ist für ein Gewerbegebiet in dieser Lage angemessen. Eine Erhöhung des Wertes wäre unangemessen, da die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO dadurch überschritten werden würden; dafür gibt es hier keine besonderen städtebaulichen Gründe. Ein niedrigerer Wert würde nicht dem vorhandenen Gebäudebestand und dem Grad der vorhandenen Versiegelung entsprechen. Auch im Gewerbegebiet ist durch entsprechende Festsetzung eine Begrünung von mindestens 15% des jeweiligen Grundstücks gewährleistet.

Es wird erneut eine GFZ von 1,0 festgesetzt, wie auch bereits im bisher geltenden Bebauungsplan. Dieser Wert ermöglicht auch heute schon eine recht hohe Dichte, insbesondere auch, weil es sich bei den gewerblichen Bauten oftmals um Hallen handelt. Deswegen soll dieser Wert nicht noch weiter erhöht werden.

Um die Höhe der gewerblichen Hallenbauten gegenüber den Wohngebäuden zu begrenzen, wird eine maximale Traufhöhe von 6,5 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10 m über der natürlichen Geländeoberfläche wird aus denselben Gründen festgesetzt. Diese Höhen entsprechen der städtebaulichen Situation, einer ein- bis dreigeschossigen Bebauung, teilweise recht verdichtet, aber immer noch mit vorstädtischem Charakter.

Die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) aus dem bestehenden Bebauungsplan sowie die Tatsache, dass die Bauweise nicht festgesetzt wurde, sind im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung noch einmal überprüft worden. Es ist keine Änderung bezüglich dieser Festsetzungen notwendig. Für ein Gewerbegebiet ist es am besten, wenn die Bauweise nicht festgesetzt wird und das „Baufenster“ möglichst viel Spielraum für die Anordnung der Baukörper lässt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen bis maximal 3 m kann zugelassen werden, wenn die Belichtung und Besonnung der Gebäude und Nachbargebäude dadurch nicht beeinträchtigt werden (vgl. § 1 Ziffer 2 Nummer 10). Überschreitungen der Baugrenzen um 3 m sollen ausnahmsweise zulässig sein, wenn die Belichtung und Besonnung der Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Dadurch soll eine städtebaulich sinnvolle Anordnung der Gebäude ermöglicht und eine gewisse Flexibilität erreicht werden.

Lagerhäuser, Lagerplätze, Speditionen und Tankstellen sind nur ausnahmsweise zulässig (vgl. § 1 Ziffer 2 Nummer 9.3), um eine Beeinträchtigung der benachbar-

ten Wohnnutzung durch Geruchsimmissionen, Schadstoffimmissionen und übermäßige Verkehrsbelastung zu verhindern.

Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden ausgeschlossen (vgl. § 1 Ziffer 2 Nummer 9.4), weil sich die Zulässigkeit von derartigen Unternehmen negativ auf das gewerbliche Umfeld auswirkt und damit zu einem weiteren Verlust an Attraktivität der hier ansässigen Betriebe führen kann. Weiterhin sind Betreiber von Spielhallen in der Lage, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe, so dass sich eine erhöhte Gefahr der Verdrängung bestehender gewerblicher Einrichtungen ergibt.

### 5.3 Lärmschutz

Zur Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 23 wurde im März 2005 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die im Juni und Oktober 2005 aktualisiert wurde. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Unterstellt man für die Prognose, dass die bestehenden Gewerbenutzungen die planungsrechtlich möglichen Emissionen voll ausschöpfen, sind den gewerblichen Immissionen im Bestand die maximal zulässigen, flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> zugrunde zu legen (das heißt, dass zum Beispiel nachts jeder Quadratmeter der Gewerbefläche 45 dB(A) emittiert).

Für dieses bei städtebaulichen Planungen maßgebende Prognoseszenario werden...

- ... am Tage an vielen Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete überschritten,...
  - ... und nachts ist mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den Wohngebäuden nördlich und östlich der Gewerbenutzungen zu rechnen.
2. Weil die Voruntersuchung zur Bestandssituation bereits die genannten Konflikte mit den Wohnnutzungen in der Nachbarschaft ergeben hat, wurde ermittelt wie weit das Gewerbegebiet aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme eingeschränkt werden müsste, um auch langfristig ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Die maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel sollten im Gewerbegebiet beschränkt werden auf ...
    - ... tagsüber 57 dB(A)/m<sup>2</sup> und ...
    - ... nachts auf 45 dB(A)/m<sup>2</sup>...
  3. Werden im geplanten Mischgebiet lediglich nicht störende gewerbliche Nutzungen unterstellt und die aus dem Gewerbegebiet möglichen Emissionen wie genannt eingeschränkt, werden...
    - ... an den Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tags und nachts überwiegend eingehalten.
    - ... lediglich an einem Wohngebäude die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete überschritten die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden jedoch noch eingehalten.

Aufgrund der bestehenden Nachbarschaft von allgemeinen Wohngebieten zu gewerblichen Nutzungen könnte erwogen werden, die Schutzwürdigkeit der Wohnhäuser in der Gemengelage zumindest für dieses eine Wohngebäude mit sehr geringem Abstand zu den gewerblichen Nutzungen den von Mischgebieten gleichzusetzen.

Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass die Vorgabe „nicht störende gewerbliche Nutzungen“ erfüllt wird, wenn gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel einhalten:

- flächenbezogener Schallleistungspegel am Tage: 55 dB(A)/m<sup>2</sup>
- flächenbezogener Schallleistungspegel in der Nacht: 40 dB(A)/m<sup>2</sup>

4. Um im geplanten Mischgebiet an der Grenze zum Gewerbegebiet ein möglichst geschütztes Wohnen zu gewährleisten, sollen in einem 15 m breiten Streifen entlang der Grenze zum Gewerbegebiet die Grundrisse so gestaltet werden, dass Fenster von Schlafräumen möglichst an den ruhigen Gebäudeseiten vorgesehen werden.

Soweit die Anordnung von Schlafräumen an den vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen werden, ob die im Mischgebiet zulässigen Werte vor den Fenstern der Schlafräume eingehalten werden.

Um die zulässigen Werte vor den Fenstern zu erreichen, wäre auch die Anordnung von Loggien, Wintergärten oder sonstigen Vorbauten vor den betreffenden Fenstern möglich.

Entlang der Grenze zum Gewerbegebiet sind in einem 15 m breiten Streifen durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Eine von Satz 1 abweichende Anordnung kann zugelassen werden, wenn an der betreffenden Gebäudefront die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Kern- und Mischgebiete eingehalten werden (vgl. § 1 Ziffer 2 Nummer 8.3).

Im Gewerbegebiet darf der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel tags 57 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten (vgl. § 1 Ziffer 2 Nummer 9.2).

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel im Gewerbegebiet und die Festsetzung des 15 m breiten Streifens im Mischgebiet, in dem Schlafräume nur nach schalltechnischem Nachweis möglich sind, ist notwendig und sinnvoll um die Konflikte, die durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Plangebiet und der näheren Umgebung auftreten, zu lösen.

Bei der Abwägung der verschiedenen Interessen gegeneinander, dem Interesse der Gewerbebetriebe den Lärm verursachen zu dürfen, der für ihren Betrieb notwendig ist, und dem Interesse der Anwohner nach Ruhe, ist diese Lösung aus folgenden Gründen bevorzugt worden:

Die vorhandenen Gewerbebetriebe werden bezüglich des Lärms, den sie verursachen dürfen, leicht eingeschränkt. Allerdings hatten sie auch vorher bereits Einschränkungen durch das direkt angrenzende allgemeine Wohngebiet hinzunehmen. Bei einer Betriebsänderung, z.B. der Anschaffung einer Geräusche verursachenden Anlage, wären auch bei Beibehaltung des alten Planungsrechts die Anforderungen

der TA-Lärm für allgemeines Wohngebiet in der Nachbarschaft einzuhalten. Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist somit lediglich eine Festschreibung der bereits bestehenden Einschränkungen.

Eine durch die vorliegende Planung ermöglichte Neubebauung mit Wohnnutzung innerhalb der Mischgebietsflächen, dazu zählt auch das Altenpflegeheim im Rohbauzustand, erhält eine Einschränkung bezüglich der Anordnung der Schlafräume im Grenzbereich zum Gewerbegebiet. Als heranrückende Bebauung haben Neubauten im Mischgebiet an der Grenze zum Gewerbegebiet somit für ihren eigenen Schutz zu sorgen. Auf diese Weise werden die Lasten, die die neuen Festsetzungen ergeben, in etwa gleich verteilt.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung für die Bebauungsplan-Änderung ist untersucht worden, ob die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Kern- und Mischgebiete im nördlichen Bereich (innerhalb des Gebiets der Planänderung) und für allgemeines Wohngebiet im südlichen Bereich (außerhalb des Gebiets der Planänderung) eingehalten werden. Lediglich an der Nordfassade des nördlichen Gebäuderiegels des Altenpflegeheims, die fast vollständig geschlossen ist, werden die zulässigen Werte überschritten.

Für den Malereibetrieb bedeuten diese Festsetzungen Folgendes: Bei einer Änderung der Betriebsanlagen, die zu höheren Lärmemissionen als bisher führen, ist der festgesetzte immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel einzuhalten, genau wie auf den anderen Gewerbegrundstücken in diesem Gebiet auch. Der westliche Nachbar, der in Zukunft ein Altenpflegeheim auf seinem Grundstück einrichten möchte, hat dafür zu sorgen, dass vor den Fenstern der Schlafräume die Mischgebietswerte der TA-Lärm eingehalten werden. Dies könnte auch bedeuten, dass eine Lärmschutzwand auf dem Flurstück 8897 errichtet werden muss, falls auf dem Grundstück des Malereibetriebs in Zukunft einmal ein Neubau in offener Bauweise mit Fenstern zur Westseite entsteht.

Durch diese Maßnahmen kann das Ziel der Bebauungsplan-Änderung, die Beseitigung des städtebaulichen Missstands auf dem Flurstück 8897 und ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im gesamten Baublock erreicht werden.

#### **5.4 Entwässerung / Ver- und Entsorgung**

Die vorhandenen Regensielen führen das Regenwasser in die Gewässer Seebek und Osterbek ab. Auf Grund der gültigen Berechnungsregenspenden für Hamburg sind in der Regel Regenwasserrückhaltemaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück mit einer verzögerten Einleitung erforderlich. Art und Umfang werden im Genehmigungsverfahren festgelegt. Sofern die Baugrunduntersuchung einen sickerfähigen Untergrund ergibt, sollten für die Regenwasserableitung von Dachflächen Versickerungsmaßnahmen im Bereich der unversiegelten Bodenflächen vorgesehen werden.

Für die Stromversorgung auf dem Flurstück 8897 ist es notwendig, eine neue Netzstation zu errichten. Die vorhandenen Leitungen für die örtliche Stromversorgung im Bebauungsplangebiet können ggf. der Neubebauung angepasst werden.

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

### **5.5.1 Baumschutz**

Im Plangebiet befinden sich vereinzelt 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). Im Falle baubedingter oder sonstiger Fällungen der im Änderungsgebiet vorherrschenden Nadelbäume sollten bei Ersatzpflanzungen Laubbäume verwendet werden. Dies ist durch die gängige Auflagenpraxis der die Fällanträge genehmigenden Dienststelle gewährleistet.

### **5.5.2 Begrünungsmaßnahmen**

#### **Durchgrünung der Baugebiete**

In § 1 Ziffer 2 Nummer 11 Satz 1 wird für das Mischgebiet und eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzt: Der Anteil der auf dem jeweiligen Grundstück zu begrünenden Flächen muss mindestens 15 vom Hundert betragen. Für je angefangene 150 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Der Mindest-Begrünungsanteil ist auf die festgesetzte GRZ 0,8 bzw. 0,6 zuzüglich der zulässigen Überschreitung nach BauNVO bis zur Kappungsgrenze 0,8 abgestimmt. Die Festsetzung zur Begrünung dient der Gliederung des Ortsbildes sowie der Bereicherung der Biotopstruktur innerhalb des Baugebietes. Gleichzeitig wird ein Mindestanteil sickerfähiger und filterwirksamer Bodenflächen zur Grundwasseranreicherung bereitgestellt.

Die Festsetzung zur Begrünung von 15% der Grundstücksflächen im Misch- und Gewerbegebiet ist angemessen, da dieser Begrünungsanteil lediglich den nach BauNVO ohnehin nicht überbaubaren Grundstücksanteil von 20% füllt und für eventuelle Ausnahmeregelungen im Rahmen von Bauanträgen eine Flächenreserve von 5% für eine begründete Mehrversiegelung belässt. Das Anpflanzungsgebot für Bäume sichert den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung, die Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Insekten und Vögel bietet. Die Festlegung der den jeweiligen Grundstücksverhältnissen angemessenen Baumgrößen bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Als kleinkronig gelten hierbei Bäume, die in ausgewachsenem Zustand einen Kronendurchmesser von etwa 6 m erreichen, mittelkronige Bäume erreichen über 6 m bis etwa 12 m Kronendurchmesser. Für die Anpflanzung großkroniger Bäume über 12 m bis etwa 20 m sind die räumlichen Bedingungen in dem verdichteten Quartier eher nicht gegeben.

#### **Stellplatz-Begrünung**

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein Baum anzupflanzen (vgl. § 1 Ziffer 2 Nummer 11 Satz 2). Diese Festsetzung wird aus ortsgestalterischen, ökologischen und bioklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung von Anlagen des ruhenden Verkehrs. Gehölze wirken insbesondere bei hohem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft (klimatisch und ökologisch wirksames Grünvolumen). Auch Stellplatzanlagen auf unterbauten Flächen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Hier können die Bäume entweder unmittelbar außerhalb der Unterbauung, jedoch in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen in den offenen Boden gepflanzt werden, oder es werden besondere bauliche Maßnahmen wie Auf-

kantungen oder Tröge mit Substratfüllung auf der unterbauten Fläche aufgestellt und bepflanzt (vgl. § 1 Ziffer 2 Nummer 12 Satz 4).

### **Anforderungen an Baumarten, Pflanzgrößen und Pflanzbedingungen**

In § 1 Ziffer 2 Nummer 12 wird geregelt: Für festgesetzte Baumanpflanzungen und für Ersatzanpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden und zu erhalten. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf unterbauten Flächen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. Die Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen wird vorgeschrieben, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln können und Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten. Das Gebot zur Erhaltung gepflanzter Bäume stellt sicher, dass auch bei Abgang ein neuer Baum diese Funktionen langfristig wieder übernimmt. Von einer Einschränkung der Gehölzauswahl auf ausschließlich einheimische Baumarten wird abgesehen, um die standortbedingt begrenzte Auswahl und die freiraumgestalterischen Möglichkeiten im baulich verdichteten Misch- und Gewerbegebiet nicht zu stark einzuengen. Als Nadelbaumart ist erweiternd lediglich die Eibe (*Taxus baccata* spec.) zulässig. Die vorgegebenen Mindest-Pflanzgrößen stellen sicher, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen. Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenen und zu begrünen Baumscheibe mit 12 m<sup>2</sup> dient der Sicherung der Standortbedingungen, der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Bäume. Diese Festsetzung gilt mit der Erweiterung der Substrat-Andeckstärke von mindestens 100 cm - entsprechend also mindestens 12 m<sup>3</sup> je Baum - auch für Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen wie z.B. auf Tiefgaragen-Decken.

### **Auswahlliste geeigneter Baumarten im Plangebiet (unverbindlich)**

Hainbuche, Mehlbeere, Ahorn, Linde, Birke, Mehlbeere, Eberesche, Zierapfel, Zierkirsche, Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildbirne, Baumhasel, Robinie, Ilex, Weide, Weißdorn, Hahnendorn, Apfeldorn, Flügelnuss, Schnurbaum, Eibe, jeweils in geeigneten Arten und Sorten.

### **5.5.3 Gewässer- und Bodenschutz**

Als Mindestanforderung zur Erhaltung offener Bodenflächen mit Wirksamkeit auch für die Versickerung (Bodenwasserhaushalt) und die Grundwasseranreicherung wird in § 1 Ziffer 2 Nummer 11 Satz 1 festgesetzt, dass im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 15 v. H. betragen muss. Rechnerisch ergibt sich daraus bei einer Gesamtfläche des Änderungsbereichs von etwa 16.000 m<sup>2</sup> ein unversiegelter Flächenanteil von mindestens 2.400 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus wird planrechtlich die zulässige Überbaubarkeit der Grundstücke auf das nach BauNVO zulässige Maß beschränkt.

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

Hinsichtlich der Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Erholung) ist festzuhalten, dass keine als er-

heblich und nachhaltig zu bewertenden Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Der Eingriffs-Tatbestand ist nicht gegeben, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Bei genehmigungsrechtlicher Einhaltung der Festsetzungen hinsichtlich Überbaubarkeit und Versiegelung der Flächen, Lärmschutz, Gebäudeabstand und Durchgrünung der Bauflächen wird langfristig eine Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft gegenüber dem Bestand erreicht.

## **7. Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenangaben**

Das Gebiet der Planänderung ist 1,62 ha groß.

### **7.2 Kostenangaben**

Durch die Realisierung der Planänderung fallen für die Freie und Hansestadt Hamburg keine Kosten an.