

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Uhlenhorst 15**

1.	Grundlage und Verfahrensablauf .....	3
2.	Anlass der Planung.....	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen .....	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	3
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm .....	4
3.1.3	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	4
3.2	Andere planerische Tatbestände .....	4
3.3	Angaben zum Bestand.....	4
4.	Umweltbericht.....	5
4.1	Vorbemerkungen .....	5
4.1.1	Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens.....	5
4.1.2	Standort und Untersuchungsraum.....	6
4.1.3	Alternativen .....	6
4.1.4	Fachgutachten .....	7
4.1.5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben- Beschreibung von technischen Verfahren - Fachgutachten .....	7
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander....	7
4.2.1	Schutzgut Luft .....	7
4.2.2	Schutzgut Klima .....	10
4.2.3	Schutzgut Wasser .....	11
4.2.4	Schutzgut Boden.....	13
4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt .....	15
4.2.6	Schutzgut Landschaft / Stadtbild .....	18
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	18
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	19
4.3	Monitoring.....	20
4.4	Zusammenfassung Umweltbericht.....	20
5.	Planinhalt und Abwägung .....	21
5.1	Allgemeines Wohngebiet .....	23
5.2	Mischgebiet .....	26
5.3	Denkmalschutz .....	26
5.4	Straßenverkehrsflächen.....	26
5.5	Wasserflächen .....	27
5.6	Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen .....	27
5.7	Oberflächenentwässerung .....	29
5.8	Fachinformationssystem Boden.....	29
5.9	Lärmschutz .....	30

5.10 Energieversorgung .....	30
5.11 Bauschutzbereich .....	30
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Gesamtbeurteilung.....	31
7. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	31
8. Aufhebung bestehender Pläne .....	31
9. Flächen- und Kostenangaben.....	31
9.1 Flächenangaben .....	31
9.2 Kostenangaben.....	31

## **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, naturschutz-, abwasserrechtliche und gestalterische Festsetzungen. Der Bebauungsplan enthält außerdem Festsetzungen zur Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 2/08 vom 26.02.2008 (Amtl. Anz. S. 538) eingeleitet.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die 1., 2. und 3. öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 23.01.2007, 18.11.2008, 21.07.2009 und 09.09.2011 (Amtl. Anz. S. 251, 2283, 1370 und 1973) stattgefunden.

## **2. Anlass der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Uhlenhorst 15 soll der Block Hofweg, Zimmerstraße, Arndtstraße und Uhlenhorster Kanal teilweise städtebaulich neu gegliedert werden. Planziel ist die Förderung und Erhaltung verdichteter gemischter Strukturen im innerstädtischen Raum. Mit dem Plan sollen Wohnnutzungen sowie Arbeitsstätten gesichert und ermöglicht werden.

In Anbetracht der weitgehenden Wohnnutzung – insbesondere im nördlichen Teil – des Plangebiets entspricht insbesondere eine Ausweisung eines - im Baustufenplan Barmbek-Süd-Uhlenhorst im zentralen sowie nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehenen - Geschäftsgebietes nicht mehr der Realität. Damit besteht nach § 1 Abs. 3 BauGB eine Verpflichtung zur Aufstellung des Bauleitplanes Uhlenhorst 15. Das veraltete Planrecht soll deshalb ersetzt und die Ausweisungen als Allgemeines Wohn- und Mischgebiet entsprechend den vorhandenen Nutzungen sowie städtebaulichen Entwicklungen angepasst werden.

Mit dem Plan werden grünordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Ein erkanntes Denkmal wird gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan sowie das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert worden.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

### 3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Gewässerflächen dar.

### 3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus „Verdichteter Stadtraum“ sowie „Gewässerlandschaft“ und die Milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

In der Karte Arten- und Biotopschutz sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Biotopentwicklungsräume (3c) „Gewässer und ihre Auenbereiche“ sowie (13a) „Städtisch verdichtete Bereiche“ dargestellt.

### 3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Baustufenplan Barmbek- Süd/ Uhlenhorst, festgestellt am 10. September 1954 (Amtl. Anz. S. 809), stellt entlang des Hofwegs und der Zimmerstraße viergeschossiges Wohngebiet in geschlossener Bauweise und auf den übrigen Flächen zweigeschossiges Geschäftsgebiet in geschlossener Bauweise dar.

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel gemäß Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 8. Mai 2012 (BGBl. I S. 1032).

## 3.2 Andere planerische Tatbestände

Folgende Planwerke sind zur Vorbereitung und als Grundlage des Bebauungsplanentwurfs herangezogen worden:

- Funktionsplan (2003)
- Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden (siehe Ziffer 5.8)
- Lärmtechnische Untersuchung mit Ergänzung 2005/2008 (siehe Ziffern 4.2.1 Lärm und 5.9)
- Untersuchung auf Luftschadstoffe 2007 (siehe Ziffer 4.2.1.1)

## 3.3 Angaben zum Bestand

An der Südgrenze des Plangebietes verläuft der Uhlenhorster Kanal. Im Westen ist das Gebiet vom Hofweg, im Norden von der Zimmerstraße und im Osten von der Arndt-

straße umschlossen.

Entlang der Straßen stehen im Wesentlichen vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser. Die Erdgeschosse werden meistens gewerblich für z.B. Büros, Läden, Restaurants und Handwerksbetriebe genutzt. In den darüberliegenden Geschossen befinden sich Wohnungen.

Ausnahmen bilden Arndtstraße 29 – 31, hier befinden sich zweigeschossige Wohn- bzw. Stadthäuser, sowie Arndtstraße 33, hier steht ein 6-geschossiges Gebäude und der Hofweg Nummer 61, hier steht ein eingeschossiges Rumpfbauwerk mit Ladennutzung.

An der Arndtstraße 23- 25 steht ein Neubau. Hier sind 2007 Arbeitsstätten und Wohnungen auf drei bis fünf Ebenen entstanden.

An der Arndtstraße 21 besteht ein vier- und fünfgeschossiges Geschäftsgebäude mit einem Anteil an Wohnungen.

Auf dem hinteren Grundstücksteil Zimmerstraße 16- 18 befindet sich eine Autowerkstatt und Garagen, der Hinterhof Zimmerstraße 10 – 14 ist geräumt, hier stand eine gewerblich genutzte Halle.

Am Uhlenhorster Kanal inmitten des Plangebietes stehen senkrecht zum Wasser zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Sie werden über den sogenannten Uhlenhorster Hof (Hofweg 63-65) erschlossen, in dessen Innenbereich sich noch zwei weitere zweigeschossige Gebäude mit Büronutzungen befinden.

Die hinteren Flurstücksteile Hofweg 60, 61a und 62 führen ebenfalls im Winkel bis an das Kanalufer. Sie sind mit zweigeschossigen Werkstätten und Läden bebaut.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen/Stationen von Bedeutung für die Versorgung, im Einzelnen bezüglich der Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH: zwei Netzstationen; Vattenfall Europe Hamburg AG: Fernwärmeleitungen; E- ON Hanse AG: Gas-Niederdruckleitungen; Sämtliche Baumaßnahmen sind mit den Leitungsträgern rechtzeitig abzustimmen.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Vorbemerkungen**

Der vorliegende Umweltbericht gibt im Wesentlichen die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten und Untersuchungen zusammengefasst wieder. Zusätzlich werden die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben.

#### **4.1.1 Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens**

Das Planvorhaben hat das Ziel, die bestehenden, verdichteten Mischstrukturen zu erhalten und teilweise Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Dazu soll das veraltete

Planrecht an die vorhandenen Nutzungen sowie städtebaulichen Entwicklungen angepasst werden und entsprechend in allgemeines Wohn- und Mischgebiet geändert werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,3 ha. Davon entfallen 4.800 m<sup>2</sup> auf öffentliche Verkehrsflächen und 1.500 m<sup>2</sup> auf öffentliche Wasserflächen. Da es sich im Plangebiet um bereits baulich genutzte bzw. größtenteils versiegelte Flächen handelt, ist nicht von einer Zunahme der Bodenversiegelung im Plangebiet auszugehen.

#### 4.1.2 Standort und Untersuchungsraum

Der Bebauungsplan Uhlenhorst 15 umfasst den Bereich zwischen Hofweg, Zimmerstraße, Arndtstraße und Uhlenhorster Kanal im Bezirk Hamburg-Nord.

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung wurde nicht förmlich festgelegt. Durch die Planausweisungen als Wohn- und Mischgebiet wird dem vorhandenen Bestand Rechnung getragen und eine behutsame Entwicklung ermöglicht. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus jedoch nicht ausgeschlossen werden können, werden die umliegende Bebauung und die angrenzenden Straßenräume mit einbezogen.

Zur Beschreibung des Bestandes im Plangebiet siehe Ziffer 3.3 der Begründung bzw. unter den jeweiligen Schutzgütern im Umweltbericht.

#### 4.1.3 Alternativen

##### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das bestehende Planrecht ist überholt und bedarf einer Erneuerung und Anpassung an den tatsächlichen Bestand. Mit der Änderung von zweigeschossigem Geschäftsgebiet nach Baustufenplan in zwei- bis fünfgeschossiges Allgemeines Wohngebiet und ein- bis fünfgeschossiges Mischgebiet wird dem vorhandenen Wohnen ein höherer Schutz zugesichert. Es wird eine erwünschte Erhöhung des Wohnanteils im Gebiet bei Erhalt der ansässigen Betriebe ermöglicht. Die Flächen im Plangebiet sind größtenteils bereits baulich genutzt bzw. versiegelt, naturnahe Biotope sind nicht vorhanden.

Bei einem Beibehalten des Ist-Zustandes (Null-Variante) werden sich die Bedingungen im Plangebiet voraussichtlich auf längere Sicht nicht verbessern. Bei Umsetzung der Planung werden bei Neubauvorhaben eher Verbesserungen der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten eintreten.

##### Planungsalternativen

Es handelt sich um eine bestandsorientierte Planung, die das Planungsrecht an die tatsächlich im Gebiet vorherrschenden Nutzungen anpassen soll. Das Nebeneinander von Wohnen und kleineren, im Misch- bzw. Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Betrieben soll erhalten bleiben. Es besteht daher keine Alternative zu den vorgesehenen

Planausweisungen, die sich am Bestand orientieren und lediglich ordnende Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

#### 4.1.4 Fachgutachten

Die dem Umweltbericht zugrunde gelegten Gutachten sind unter Ziffer 3.2 der Begründung aufgeführt.

#### 4.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben-Beschreibung von technischen Verfahren - Fachgutachten

Die Bestandsdaten zum Schutzgut Klima sind vorhandenen, auf einen größeren räumlichen Bereich bezogenen Messungen entnommen.

Die verwendeten technischen Verfahren können den Fachgutachten entnommen werden, sofern sie nicht im Umweltbericht erwähnt sind.

### 4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

#### 4.2.1 Schutzgut Luft

##### 4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Der Hamburger Stadtkörper wird durch seine windoffene Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet und weist damit zur überwiegenden Zeit des Jahres günstige Voraussetzungen für die Verteilung von Luftschadstoffen auf. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich mit Lärm- und Abgasbelastungen durch den Straßenverkehr.

Zum Bebauungsplan UH 15 wurden daher 2005 eine Lärmtechnische Untersuchung (LTU) mit Ergänzung 2008 sowie 2007 eine Untersuchung auf Luftschadstoffe durchgeführt. Als Eingangsgrößen wurden Verkehrsdaten verwendet, die vom Amt für Verkehr der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Verfügung gestellt wurden:

<b>Straßenname</b>	<b>[Kfz/24 h]</b>	<b>LKW-Anteil in %</b>
Hofweg nördlich Zimmerstraße	11000	5
Hofweg südlich Zimmerstraße	11500	5
Zimmerstraße zwischen Hofweg und Arndtstraße	7000	3

Zimmerstraße östlich Arndtstraße	8500	3
Arndtstraße südlich Zimmerstraße	2000	1

Zusätzlich wurden drei Parkplätze mit jeweils 30 Stellplätzen digitalisiert. Dabei wurde den der Wohnnutzung zugeordneten Parkplätzen eine Nutzungsfrequenz von 0,40/0,05 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde (tags/nachts), den Parkplätzen für die gewerblichen Nutzungen von 0,3 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde zugeordnet (nur tagsüber, hilfsweise wurde die Nutzungsfrequenz eines P&R- Platzes angenommen). Die Angaben zur Nutzungshäufigkeit wurden der bayrischen Parkplatzlärmmstudie 2006 entnommen. Für die Parkplätze wurde für jeweils 50 % Kaltstart bzw. warme Emission angenommen.

#### Schadstoffe, Feinstaub:

Auf der Basis der Verkehrsstärken wurden die Schadstoffrastrer für die Schadstoffe: Stickoxide – Benzol – Kohlenmonoxid – Feinstaub errechnet. Meteorologische Grundlage ist die Jahresstatistik für das Jahr 2004 des Deutschen Wetterdienstes für die Station Hamburg-Fuhlsbüttel. Ausgewertet wurden die Jahresmittelwerte der Schadstoffkonzentrationen, Grenzwerte/Immissionsrichtwerte siehe folgende Tabelle:

Gasart	Massenkonzentration im Jahresmittel [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	Überschreitungshäufigkeit [/Jahr]
NO <sub>x</sub> (Stickoxide)	30	
Bzl (Benzol)	5	
CO (Kohlenstoffmonoxid)	10000	Maximaler 8 h-Wert
PM10 (Feinstaub)	40	35

Die Schadstoffrastrer ergeben keine Grenz- oder Richtwertüberschreitung, für den Parameter PM 10 wurde zusätzlich anhand des „Merkblattes über Luftverunreinigungen an Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung (MLuS 02)“ ermittelt, dass bei den hier errechneten Maximalkonzentrationen (Jahresmittelwert unter  $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) nicht mit einer Überschreitungshäufigkeit der 24 h-Mittelwerte über 35 gerechnet werden kann.

#### Lärm

Die Wohnungen am Hofweg und an der westlichen Zimmerstraße sind starkem Verkehrslärm ausgesetzt. Der geplanten Ausweisung als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet steht jedoch nichts entgegen, da der gesamte Blockinnenbereich lärmabgewandt ist und daher eine ruhige Seite vorhanden ist. Die Festsetzung einer Lärmschutzklausel, siehe Ziffer 5.9 Lärmschutz, ist erforderlich.



Im Innenblockbereich besteht teils Gewerbelärm. Er beschränkt sich auf die Parkplatznutzung mit Ladetätigkeit, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber, für Mischgebiete 60 dB(A) (nachts 40/45) werden nicht erreicht.

#### 4.2.1.2 Umweltauswirkungen der Planung

##### Luftschadstoffe und Feinstaub

Die überwiegend bestandsorientierten Ausweisungen des Bebauungsplanes führen nicht zu einer zusätzlichen Belastung mit Luftschadstoffen im Plangebiet und der direkten Umgebung.

##### Lärm

Die in der lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ermittelten Immissionen im Plangebiet ergeben sich aus der im Bestand vorzufindenden Situation. Aus der bestandsorientierten Planung selbst ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Lärmsituation im Plangebiet. Mit der Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet wird dem Nebeneinander und der gegenseitigen Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe Rechnung getragen.

#### 4.2.1.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

##### Luftschadstoffe und Feinstaub

Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sorgen für eine Erhöhung des geringen Grünanteils im Plangebiet. Die festgesetzten Begrünungen von Dächern, Fassaden und nicht überbauten Tiefgaragenflächen (§2 Nummer 6, 7 und 9) tragen zu einer Verbesserung der lufthygienischen Bedingungen, z.B. durch die Filterung und Bindung von Luftschadstoffen und Stäuben, bei.

##### Lärm

Für die lärmbelasteten Wohngebäude am Hofweg sowie auf dem Flurstück 1483 an der Zimmerstraße ist eine Lärmschutzfestsetzung erforderlich, um zu gewährleisten, dass die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Seiten zugeordnet werden (§ 2 Nummer 2).

Bei neuen Bauvorhaben in den Baugebieten sind die Stellplätze grundsätzlich in Tiefgaragen anzuordnen (vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung), was zu einer Beruhigung der Situation in den Blockinnenbereichen beiträgt. Die Regelung ist nicht isoliert, sondern insbesondere im Zusammenhang mit der Regelung unter § 2 Nummer 8 der Verordnung zu betrachten. Die unter § 2 Nummer 8 der Verordnung getroffene Regelung trifft eine Bestimmung, in welchem Aufbau lediglich im Wege der Befreiung von der unter § 2 Nummer 1 der Verordnung getroffenen Regelung zulässige ebenerdige Stellplätze herzustellen sind.

### Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen als Teilaspekt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“ herangezogen.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 h BauGB ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, die bestmögliche Luftqualität erhalten werden soll.

Der Bebauungsplan entspricht diesen Umweltschutzzielen, da sich aus der bestandsorientierten Planung selbst keine negativen Auswirkungen auf die Lärmsituation und die Schadstoffbelastung im Plangebiet ergeben. Durch die Festsetzung, dass Stellplätze in dem allgemeinen Wohngebiet im Grundsatz lediglich ~~nur~~ in Tiefgaragen zulässig sind, werden die Hofbereiche weitestgehend von Lärm- und Schadstoffimmissionen freigehalten, die Begrünungsmaßnahmen tragen zu einer Luftverbesserung bei.

## 4.2.2 Schutzgut Klima

### 4.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Hamburger Raum wird dem warm- gemäßigten atlantischen Klimabereich zugeordnet, der durch ganzjährige milde Temperaturen aufgrund des Einflusses von Nordsee und Elbe geprägt ist. Das Klima ist in Hamburg ganzjährig humid und unterliegt nicht so starken Schwankungen wie das Klima weiter landeinwärts. Das langjährige Mittel der Tagestemperatur beträgt in Hamburg 8,6 °C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei den beiden relevanten Stationen des Deutschen Wetterdienstes bei 768 mm/m<sup>2</sup>/Jahr Durchschnittswert für die Jahre 1971 bis 2000. Die höchsten Niederschlagsmengen fallen im Juni/Juli, der Februar ist der niederschlagärmste Monat.

Das Plangebiet wird durch relativ geschlossene Bauzeilen, eine starke Überbauung im Blockinnenbereich und einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Der Grünbestand ist sehr gering. Das Lokalklima wird durch die Wasserfläche des Uhlenhorster Kanals geprägt.

Der Bebauungsplan beabsichtigt keine Erhöhung der vorhandenen baulichen Dichte, daher ist eine Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten.

### 4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes führen nicht zu einer Veränderung der lokal-klimatischen Verhältnisse, da sie überwiegend nur eine Neuordnung der Flächen er-

möglichen, bzw. eine Anpassung des Planungsrechtes an den vorhandenen Bestand vornehmen. Durch die Ermöglichung einer Zunahme an Wohnanteilen im Plangebiet und in Teilen die Festsetzung von Dachbegrünung ist eher eine Reduzierung der hohen Anteile an Versiegelungen und damit eine Erhöhung kleinklimatisch wirksamer, kühlerer und luftfeuchter Flächen zu erwarten.

#### 4.2.2.3 Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

##### Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Natur und Landschaft sind gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.. § 1 Absatz 5 BauGB fordert, dass Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen tragen zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei. Für Neubauten gelten die Klima- und Wärmeschutzverordnungen. Dadurch wird Energie eingespart und die CO<sup>2</sup>-Belastung durch Hausbrand reduziert.

#### 4.2.3 Schutzgut Wasser

##### 4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 2,5 m Normalnull (NN), der maximale wurde bei 3,14 m NN gemessen. Der Grundwasserspiegel korrespondiert mit dem Wasserstand des Uhlenhorster Kanals, dem einzigen Oberflächengewässer im Plangebiet. Bei einigen Bohrungen stellte sich das Grundwasser schon bei 1,28 m bzw. 1,78 m unter Geländeoberkante (GOK) ein. Unter diesen Voraussetzungen ist die Versickerung von Regenwasser selbst in dem Gebiet vorherrschender Sande nicht gewährleistet. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades besteht im Plangebiet nur eine geringe Grundwasserneubildungsrate. Für eine Belastung des Grundwassers gibt es keine Hinweise.

Im Plangebiet sind nur Mischwassersiele vorhanden, die über keine weiteren Aufnahmekapazitäten verfügen.

##### 4.2.3.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes kommt es zu keiner Nachverdichtung mit einer Erhöhung des Anteils an versiegelter Fläche. Im Gegenteil ist durch die Zunahme an Wohnnutzungen im Gebiet eher von einer Entsiegelung von Freiflächen auszugehen. Es wird daher längerfristig eine Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate erwartet.

#### 4.2.3.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Da die vorhandenen Siele keine Kapazitäten für die Aufnahme weiteren Regenwassers haben und eine Versickerung aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, des relativ hohen Grund- und Stauwasserspiegels sowie der vorherrschenden Bodenverhältnisse schwierig ist, sollte das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser in den Uhlenhorster Kanal eingeleitet werden, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Nach der Regelung unter § 2 Nummer 1 der Verordnung sind Stellplätze in den Baugebieten im Grundsatz in Tiefgaragen anzuordnen. Im Hinblick auf den Aufbau der Stellplätze trifft § 2 Nummer 8 der Verordnung eine Regelung, die zur Herstellung des Aufbaus - lediglich im Wege einer Befreiung von der Regelung unter § 2 Nummer 1 der Verordnung - zulässiger ebenerdiger Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen eine Regelung trifft. Die unter § 2 Nummer 8 der Verordnung getroffene Regelung, wonach auf den privaten Grundstücksflächen die Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, dient der Erhöhung der Versickerungsfähigkeit des Bodens. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Verhinderung von Stauwasser erforderlich.

#### Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf die Schutzgüter wie z.B. das Wasser zu berücksichtigen. Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Gemäß § 1 Absatz 3 Nr. 3 BNatSchG ist für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen; Binnengewässer sind ebenfalls nach § 1 Absatz 3 Nr. 3 BNatSchG vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

Dieser Zielsetzung wird insoweit entsprochen, dass durch die Planumsetzung keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser erfolgen. Durch die zu erwartende Erhöhung der Anteile an unversiegelten Flächen ist vielmehr eine Verbesserung der Grundwassersituation zu erwarten. Der Uhlenhorster Kanal wird durch die mögliche Einleitung von sauberem Oberflächenwasser nicht in seinen Funktionen beeinträchtigt.

#### 4.2.4 Schutzgut Boden

##### 4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

###### Topographie

Die Geländehöhe des Gebietes liegt zwischen 4,7 - 5,2 m über NN. Nur im mittleren Bereich ist die Geländehöhe geringer und liegt bei ca. 4,3 m über NN.

###### Geologische Verhältnisse

Das Plangebiet unterteilt sich im Wesentlichen in drei Bereiche. In der westlichen Hälfte werden unter einer ca. 1,8 m starken künstlichen Auffüllung Geschiebelehm/-mergel bis zur Endteufe von 10 m angetroffen. Sie können in Wechsellage auftreten und von einer dünnen Sandschicht überdeckt oder durchzogen sein.

In der östlichen Hälfte sind, unter einer Auffüllung oder einer Schicht aus humosen Sanden, die bis ca. 1,4 m unter Gelände reicht, überwiegend mittelkörnige, gelegentlich auch weitgestufte Sande mit einer Mächtigkeit über 10 m vorherrschend. In der Arndtstraße wurde zwischen 0,85 – 1,4 m u. GOK eine Schicht mit hohem organischen Anteil angetroffen, die im nördlichen Bereich als stark sandiger Torf und im südlichen Bereich als stark humoser Sand klassifiziert wurde. Höhe Zimmerstraße sind diese Schichten nicht mehr vorhanden.

Im gesamten Uferbereich des Uhlenhorster Kanals ist mit Geschiebelehm /-mergel in unterschiedlichen Tiefenlagen und mit unterschiedlicher Mächtigkeit zu rechnen.

###### Boden und Versiegelung

Im Plangebiet befinden sich keine schützenswerten Böden.

Vorwiegend im Bereich des Wohnens gibt es kleinflächig offene Bodenflächen, d.h. stark anthropogen geprägte mutterbodenreiche Gartenböden, teilweise künstlich oberhalb von Tiefgaragen aufgebracht. Sonst sind die Freiflächen mehr oder weniger dicht befestigt. Der Anteil versiegelter Fläche liegt überschlägig bei etwa 80 Prozent.

###### Altlasten

Für den Bereich des Bebauungsplanes Uhlenhorst 15 sind im Altlasthinweiskataster der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) neben einer Altlastverdachtsfläche noch drei Tankstellenstandorte und eine Chemische Reinigung verzeichnet. Diese Flächen wurden bereits von der BSU untersucht oder saniert. Ein weiterer Handlungsbedarf wird hier nicht gesehen.

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Untergrundverunreinigungen liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Im Zuge der durchgeführten Untersuchungen (historische Erkundung) konnte jedoch für die nachfolgend genannten Flurstücke ein Kontaminationspotential festgestellt werden:

Flurstücke 400, 403, 406, 412, 422, 423, 424, 989, 1518:

Heizöltanks ohne bekannte Havarien. Im Falle des Flurstücks 424 jedoch möglicherweise gewerbliche Nutzung eines 30 m<sup>3</sup> Tanks, dadurch höheres Risiko von Handha-

bungsverlusten. Im Rahmen einer Neubebauung ist eine Aushubbegleitung durch einen Sachverständigen für Altlasten vorzusehen.

Flurstück 1518:

Mögliche PCB-Kontamination aus der Nutzung einer ehemaligen Trafostation.

Flurstück 403:

Asbestzement aus einem ehem. Asbestzement-Abgas-Schornstein

Trümmerschuttauffüllungen können im gesamten Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

Falls bereichsweise eine sensible Nutzung (z.B. Kinderspielflächen, Wohnbebauung mit Gärten) realisiert wird, sollten anstehende Auffüllungsmaterialien gem. BBodSchV untersucht und ggf. ausgetauscht bzw. überdeckt werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen den im Planentwurf vorgesehenen Ausweisungen nicht entgegenstehen. Bereiche, die in der Planzeichnung gem. § 9 BauGB auszuweisen wären, konnten im Plangebiet nicht ermittelt werden.

#### 4.2.4.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Da der Bebauungsplan keine Nachverdichtung, sondern eine Neuordnung zum Ziel hat, ist keine Erhöhung der baulichen Dichte vorgesehen. Bei einer maximalen GRZ von 0,6 können die Grundstücke oberirdisch bis zur Kappungsgrenze 0,8 maximal zu 80 Prozent baulich in Anspruch genommen werden, der Rest ist zu begrünen (Ausnahme Eckgrundstück Zimmerstraße/Arndtstraße). Die planerisch ermöglichte Zunahme von Wohnanteilen im Gebiet kann zu einer Entsiegelung des Bodens, jedenfalls aber zu einer Bodenaufgabe auf Tiefgaragen und damit längerfristig einer Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet führen.

#### 4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Zur Verbesserung der natürlichen Funktionen und der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Plan festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen die Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (§ 2 Nummer 8). Durch die Festsetzung von Tiefgaragenbegrünungen wird neue Bodenfläche geschaffen (§ 2 Nummer 9).

Bei Baumaßnahmen ist das Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt zu beteiligen, um den Bauherrn für mögliche Kontaminationsverdachtsflächen zu sensibilisieren. In jedem Fall ist während der Erdarbeiten verstärkt auf Bodenverunreinigungen zu achten. Bei Auffälligkeiten (verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen, austretende Flüssigkeiten, Behältnisse oder ähnliches) sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbre-

chen und das Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt VS3, Küssellstraße 6, 20249 Hamburg, Tel.: 42804-6351 Fax –6706, zu benachrichtigen.

Das bei der geplanten Baumaßnahme anfallende Aushubmaterial ist entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Verwertung sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen (LAGA)“ zu berücksichtigen (vgl. Amtlicher Anzeiger der FHH Nr. 188 vom 27.09.1995).

#### Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 a Absatz 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Gemäß § 1 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren.

Diesen Zielsetzungen wird entsprochen, da im Plangebiet die überplanten Flächen bereits bebaut oder versiegelt sind und kein zusätzlicher Boden in Anspruch genommen wird. Durch die Festsetzungen zur Tiefgaragenbegrünung ist eine Verbesserung des Zustandes im Plangebiet zu erwarten.

#### 4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

##### 4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG.

Die Zimmer- und die Arndtstraße sind mit großen Straßenbäumen gut begrünt, am Hofweg ist der Straßenbaumbestand weniger prägend. Im Blockinnenbereich sind nur in einigen Wohnhöfen Bäume vorhanden. Rasenflächen und Sträucher bilden hier die weitere Biotopausstattung. Vor wenigen Wohnhäusern gibt es Vorgärten mit Rasen und Gehölzen. Die gewerblich genutzten Flächen sind fast frei von Bewuchs. Das Ufer des Uhlenhorster Kanals ist senkrecht verbaut und stellenweise durch Gehölze optisch und ökologisch angereichert.

Für wildlebende Tiere hat das Plangebiet eine nur geringe Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass die an solche sehr städtisch geprägten Biotope angepassten, verbreiteten Arten vorkommen. Besonders geschützte Arten nach BundesartenschutzVO wie Eichhörnchen, Igel, Maulwurf können vorkommen, ebenso aufgrund der Nähe zum

Kanal Libellen sowie ubiquitär vorkommende Vogelarten. Die Vögel unterliegen nach der EU-Vogelschutzrichtlinie einem besonderen Schutz. Vereinzelt können im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng und europarechtlich nach der FFH-Richtlinie geschützten Fledermäusen vorhanden sein. Da alter Baumbestand kaum vorhanden ist, wird es sich um Arten handeln, die Gebäude als Habitat nutzen; daher könnte die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) hier vorkommen, z.B. in alten Gebäuden. Diese Art gehört zu den häufigsten und anpassungsfähigsten Fledermäusen, ihr Vorkommensschwerpunkt ist im Siedlungsraum. Sie überwintert in Massen zumeist in unterirdischen Höhlen, Kellern oder Stollen. Die Wochenstuben und Sommerquartiere befinden sich hinter Verkleidungen, Verschalungen, Zwischendächern und sonstigen kleinen Spalten von Gebäuden. Daher sind im Plangebiet Winterquartiere unwahrscheinlich, aber Sommerquartiere möglich. Über das Vorkommen anderer besonders geschützter Arten im Plangebiet ist nichts bekannt und es gibt auch keine Anzeichen, die zu entsprechenden Vermutungen Anlass geben.

#### 4.2.5.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die weitgehend dem Bestand folgenden Ausweisungen haben keine oder nur sehr geringe negative Auswirkungen auf den Arten- und Biotopbestand. Aufgrund der festgesetzten Begrenzung der maximalen Überbauung und der Grünfestsetzungen ist bei Neubauvorhaben eher von einer Verbesserung der Grundstücksbegrünung und damit der Lebensbedingungen für heimische Arten auszugehen. Soweit geschützte Bäume nicht erhalten werden können, ist nach der BaumschutzVO Ersatz zu pflanzen.

Einzelne Tierhabitats könnten bei Bauvorhaben zerstört werden. Soweit dies allein national geschützte Tierarten betrifft, liegt hierin gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften.

Aber auch soweit Fortpflanzungs- und Ruhestätten von (europarechtlich geschützten) Vögeln zerstört werden, liegt hierin keine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote. Für die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten ohne besondere Lebensraumanprüche gibt es im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet genügend gleichartige Ausweichhabitats, sodass die ökologische Funktion der zerstörten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Auch gegen das artenschutzrechtliche Störungsverbot wird z.B. bei Baumaßnahmen nicht verstoßen, denn verboten sind nur erhebliche Störungen, durch die der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird. Die im Plangebiet vorkommenden Vögel ohne besondere Nutzungsansprüche sind in der Regel in der Lage, in die angrenzenden Bereiche ausweichen. Daher ist davon auszugehen, dass die lokalen Populationen der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten durch die möglichen Bauvorhaben in ihrem Erhaltungszustand nicht beeinträchtigt werden, zumal wesentliche Bestände oder zur Erhaltung der Arten bedeutende Biotope nicht vorhanden sind.



Dies gilt auch, soweit im Plangebiet z.B. durch den Abriss alter Gebäude Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen zerstört werden sollten. Im Plangebiet sowie angrenzend an das Plangebiet gibt es ausreichend ähnliche, alte Bausubstanz, die von den betroffenen Fledermäusen als Ausweichhabitat angenommen werden kann. Da die Zwergfledermaus ihre Quartiere typischerweise oft wechselt, ist sie hierzu gut in der Lage.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene, eher geringe Habitatfunktion des Plangebietes bei Ausführung der Vorhaben, die das Planrecht ermöglicht, im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist.

#### 4.2.5.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen/ Festsetzungen

Die festgesetzte Begrenzung der maximalen Überbauung (GRZ), die im Grundsatz in Tiefgaragen anzuordnenden Stellplätze in den Baugebieten (vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung) sowie die Begrünungsfestsetzungen (vgl. § 2 Nummern 5, 6, 9 der Verordnung) führen bei Neubauvorhaben zumeist zu einer Verbesserung der Grundstücksbegrünung und damit der Lebensbedingungen für heimische Arten.

Es muss allgemein darauf geachtet werden, dass Tiere der besonders geschützten Arten nicht durch anstehende Maßnahmen getötet werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Gefährdet sind Tiere insbesondere dann, wenn sie nicht flüchten können, d.h. als Jungtiere, Vogeleier oder im Winterschlaf. In den entsprechenden Zeiten ist daher besondere Vorsicht geboten. Für Fledermäuse sind dies Frostperioden und die Wochenstubenzeit von Mai bis Ende Juli. Bei den Abbrucharbeiten ist darauf zu achten und in den baurechtlichen Abrissgenehmigungen durch entsprechende Nebenbestimmungen abzusichern, dass im Winter keine schlafenden Fledermäuse und im Frühsommer keine Jungtiere getötet werden. Sollten bei Abrissarbeiten Fledermäuse gefunden werden, müssen sie umgesiedelt oder die Abrissarbeiten verschoben werden, weil ansonsten gegen das artenschutzrechtliche Tötungsverbot verstoßen würde.

#### Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 Absatz 3 Nr. 5 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein stark anthropogen überformtes Gebiet, das aufgrund seines geringen Grünbestandes für wildlebende Tiere nur eine geringe Be-

deutung hat. Die weitgehend dem Bestand folgenden Ausweisungen haben keine oder nur sehr geringe negative Auswirkungen auf den Arten- und Biotopbestand. Aufgrund der künftigen Nutzungen können die Lebensräume für Pflanzen und Tiere nur in geringem Ausmaß verbessert oder neu geschaffen werden. Insgesamt ist jedoch aufgrund der festgesetzten Begrenzung der maximalen Überbauung und der Grünfestsetzungen bei Neubauvorhaben von einer Verbesserung der biologischen Vielfalt im Plangebiet auszugehen.

#### 4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

##### 4.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtisch verdichteten Bereich, der für Wohnen und Gewerbe genutzt wird. Als prägend für das Stadtbild stellt sich der Uhlenhorster Kanal dar.

##### 4.2.6.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Durch die bestandsorientierte Planung ergeben sich keine Veränderungen für das Plangebiet.

##### 4.2.6.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder orientieren sich am Bestand. Damit bleibt das Stadtbild auch bei Neubauvorhaben gewahrt.

##### Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB sind vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern, fortzuentwickeln und anzupassen.

Die Planung hat das Ziel, das Plangebiet mit seinen verdichteten Mischstrukturen entsprechend den vorhandenen Nutzungen neu zu strukturieren und eine Neuentwicklung vor allem auf den hinteren Grundstücksflächen zu ermöglichen. Dabei soll das Stadtbild durch Mindestanforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen verbessert werden.

#### 4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

##### 4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befindet sich ein erkanntes Denkmal. (Kapitel 5.3), die im Jahr 1894 über den Uhlenhorster Kanal errichtete Hofwegbrücke.

#### 4.2.7.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter.

#### 4.2.7.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Das Denkmal wird gekennzeichnet.

### 4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

#### 4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein attraktives Stadtgebiet in zentraler Lage. Öffentliche Frei- oder Grünflächen mit Aufenthaltsqualität bzw. Erholungsfunktion sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden

#### 4.2.8.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Durch die bestandsorientierten Ausweisungen des Bebauungsplanes werden keine grundlegenden Veränderungen im Plangebiet bewirkt. Die Darstellung der Bestandssituation, der Umweltauswirkungen der Planung und der Kompensationsmaßnahmen zu den Schutzgütern ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten sind.

#### 4.2.8.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Um Verschattungen zu verhindern, werden die Gebäude in den Blockinnenbereichen niedriger ausgewiesen als die Blockrandbebauung. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

#### Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, wie Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und

Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen. .

Der Bebauungsplan entspricht der Zielsetzung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Gliederung des Blocks in allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet. Das Plangebiet verfügt über keine öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen und aufgrund der Bestandslage ist es auch nicht möglich, neue zu schaffen. Durch die Begrünungsmaßnahmen erhöht sich jedoch der Grünanteil auf den privaten Flächen im Plangebiet.

### **4.3 Monitoring**

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggfs. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

### **4.4 Zusammenfassung Umweltbericht**

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes UH 15 handelt es sich um einen innerstädtischen, verdichteten Block mit gemischten Nutzungsstrukturen, der durch den Straßenverkehr am Hofweg und der Zimmerstraße vorbelastet ist. Aus der bestandsorientierten Planung selbst ergeben sich weder negative Auswirkungen auf die Lärmsituation noch eine zusätzliche Belastung mit Luftschadstoffen im Plangebiet. Einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet steht am Hofweg und an der Zimmerstraße trotz der Lärmimmissionen nichts entgegen, da der gesamte Blockinnenbereich lärmabgewandt ist.

Das Plangebiet wird durch relativ geschlossene Bauzeilen, eine starke Überbauung im Blockinnenbereich, einen hohen Versiegelungsgrad und damit einhergehend einen geringen Grünbestand geprägt. Das Lokalklima wird durch die Wasserfläche des Uhlenhorster Kanals beeinflusst. Die bestandsorientierten Ausweisungen des Bebauungsplanes führen nicht zu einer negativen Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse. Die im Bebauungsplan ermöglichte Zunahme an Wohnanteilen sowie die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sorgen für eine Erhöhung des Grünanteils und kleinklimatisch wirksamer Flächen und tragen damit zu einer Verbesserung der lufthygienischen Bedingungen bei.

Da die vorhandenen Siele keine Kapazitäten für die Aufnahme weiteren Regenwassers

haben und eine Versickerung aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von überschlägig etwa 80 Prozent, des relativ hohen Grund- und Stauwasserspiegels sowie der vorherrschenden Bodenverhältnisse schwierig ist, sollte das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser in den Uhlenhorster Kanal eingeleitet werden, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einer Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen, im Gegenteil ist durch die Zunahme an Wohnnutzungen und die getroffenen Festsetzungen eher von einer Entsiegelung von Freiflächen auszugehen. Es wird daher längerfristig eine Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate erwartet.

Im Bereich des Bebauungsplanes Uhlenhorst 15 sind Flächen im Altlasthinweiskataster verzeichnet, die untersucht oder saniert worden sind. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen stehen den vorgesehenen Ausweisungen nicht entgegen. Bereiche, die in der Planzeichnung gem. § 9 BauGB auszuweisen wären, konnten im Plangebiet nicht ermittelt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein stark anthropogen überformtes Gebiet, das aufgrund seines geringen Grünbestandes für wildlebende Tiere nur eine geringe Bedeutung hat. Die weitgehend dem Bestand folgenden Ausweisungen haben keine oder nur sehr geringe negative Auswirkungen auf den Arten- und Biotopbestand. Aufgrund der festgesetzten Begrenzung der maximalen Überbauung und der Grünfestsetzungen ist bei Neubauvorhaben eher von einer Verbesserung der Grundstücksbegrünung und damit der Lebensbedingungen für heimische Arten auszugehen.

Die Planung hat das Ziel, das Plangebiet mit seinen verdichteten Mischformen neu zu strukturieren. Eine Neuentwicklung soll vor allem auf den hinteren Grundstücksflächen ermöglicht werden. Dabei wurden vorhandene Nutzungen weitestgehend berücksichtigt. Insgesamt soll das Stadtbild durch Mindestanforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen verbessert werden. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter.

Das Plangebiet verfügt über keine öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen und aufgrund der Bestandslage ist es auch nicht möglich, neue zu schaffen.

## **5. Planinhalt und Abwägung**

Städtebauliches Ziel dieses Planverfahrens ist es, einen innerstädtischen, intensiv gemischt genutzten Block zu erhalten und maßvoll zu fördern sowie vorhandene Entwicklungen planrechtlich anzupassen.

Dafür werden die folgenden § 2 Festsetzungen mit Bezug auf alle Baugebiete getrof-

fen:

Die Regelung unter „ 2 Nummer 1 der Verordnung („In den Baugebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen anzuordnen.“) trifft die Anordnung, an welchem Ort Tiefgaragen grundsätzlich anzuordnen sind. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die notwendigen Stellplätze möglichst wenig stören (z.B. aus optischen und lärmtechnischen Gründen und nicht zu Lasten der Freiflächen untergebracht werden). Die Bestimmung unter § 2 Nummer 1 der Verordnung ist nicht isoliert, sondern insbesondere im Zusammenhang mit § 2 Nummer 8 der Verordnung zu betrachten. Die unter § 2 Nummer 8 der Verordnung getroffene Regelung („Auf den privaten Grundstücksflächen sind .... ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“) trifft eine Bestimmung, in welchem Aufbau – lediglich im Wege einer Befreiung von der Bestimmung unter § 2 Nummer 1 der Verordnung – zulässige ebenerdige Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen sind. Die Bestimmung unter § 2 Nummer 8 der Verordnung soll einen ökologisch günstigen Aufbau bewirken.

In § 2 Nummer 3 wird festgesetzt, dass in den Baugebieten die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung bis auf 0,9 überschritten werden kann.

Durch diese Festsetzung wird der Bestand gesichert und zukünftig die Errichtung von Tiefgaragen privilegiert und gefördert. Aufgrund der innerstädtischen Situation und des Stellplatzbedarfs ist es städtebaulich erforderlich, dass die Grundflächenzahl für den Bau von Tiefgaragen überschritten werden darf.

In § 2 Nummer 4 wird festgesetzt, dass Tiefgaragen auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig sind.

Damit soll ausreichend Platz für die Anordnung notwendiger Tiefgaragenstellplätze außerhalb der engen Baukörperausweisungen ermöglicht werden.

In § 2 Nummer 5 wird festgesetzt, dass in den Baugebieten, mit Ausnahme der gesamten Straßenrandbebauung nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad zulässig sind.

Aus städtebaulichen Gründen ist das erforderlich. Für eine optische Aufwertung des Innenblockbereiches soll damit die Voraussetzung für begrünte Dächer geschaffen werden. Des Weiteren sollen zum Schutz der Wohnnutzungen des relativ dicht bebauten Blockrandes keine unverhältnismäßigen Gebäudehöhen durch überhöhte Steildächer/Giebel entstehen.

In § 2 Nummer 6 wird festgelegt, dass in den Baugebieten, mit Ausnahme der gesamten Straßenrandbebauung, die Dachflächen mit einem mindestens 8 cm durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sind. Neben einer ökologischen soll eine optische Wirkung erzielt werden. Der Anblick aus

den umliegenden Geschosswohnungen soll durch grün gestaltete Dachflächen eine Verschönerung erfahren. Auch wirken Dachbegrünungen stabilisierend auf das Kleinklima durch Vermeidung der Aufheizung der Dachflächen, Staubbindung und Wasserverdunstung.

## **5.1 Allgemeines Wohngebiet**

Entlang der Straßen Hofweg, Zimmerstraße auf den vorderen Flurstücksteilen und an der Arndtstraße wird fünfgeschossiges allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit einer Baukörperausweisung festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird bis auf die Flurstücke 211, 421, 422 und 423 mit 0,5 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von ca. 2,0 - 2,8.

Im Eckbereich Arndtstraße /Zimmerstraße, auf Flurstück 211, wird die Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Daraus folgt eine Geschossflächenzahl von ca. 4,0.

Mitte Arndtstraße, nördlich dem Mischgebiet gelegen, auf den Flurstücken 421, 422 und 423, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von ca. 1,7 -2,0.

Mit den Festsetzungen wird die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze für das bauliche Maß der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet überschritten. Aus städtebaulichen Gründen ist das sinnvoll und vertretbar. Die getroffenen Festsetzungen nehmen die vorhandene geschlossene Blockrandbebauung auf und sichern im Wesentlichen den Bestand in diesem urbanen kleinteilig strukturierten Quartier.

Eckgrundstücke auf relativ kleinen Flurstücken wie das Flurstück 211, bilden innerhalb solcher Strukturen grundsätzlich eine Ausnahme in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung.

Auf den Flurstücken 422, 423 wird in Anpassung an die Umgebung zukünftig ein gewisser Spielraum an Bauvolumen über den derzeitigen Bestand hinaus ermöglicht.

Der ruhende Verkehr ist im Bestand in großen Teilen des Gebietes in Tiefgaragen untergebracht. Zukünftig ist geregelt, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen anzuordnen sind (Siehe § 2, Nr. 1).

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden erfüllt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Auf den hinteren Grundstücksteilen Hofweg 65 am Anfang des Uhlenhorster Hofes (Flurstück 405), Hofweg 66 – 70 (Flurstücke 1483, 1514, 406) und Zimmerstraße 10-18 (Flurstücke 1518 und 412) wird zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet mit einer Gebäudehöhe von 8,40m ausgewiesen.

Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die natürliche Geländeoberfläche und der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes, der entweder durch

die oberste Dachkante oder beispielsweise bei einem Attikaabschluss durch den Fassadenabschluss gebildet wird.

Auf den Flurstücksteilen 1483, 1514, 406 und 412 wird eine Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8, auf dem hinteren, südlich gelegenen Flurstücksteil Flurstück 1518 eine zweigeschossige Baukörperausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Das entspricht einer Geschossflächenzahl von ca. 0,6.

Mit den Festsetzungen wird die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze für das bauliche Maß der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschöpft. Aus städtebaulichen Gründen ist das sinnvoll und vertretbar. Mit der zweigeschossigen Ausweisung und der begrenzten Gebäudehöhe wird bewusst auf die relativ dichte Randbebauung mit hohem Wohnanteil reagiert und insbesondere in diesem Teil des Plangebietes ausreichend Fläche von Bebauung freigehalten.

Mit der Baukörperausweisung sowie dem Schutz des Baumbestandes auf dem Flurstück 1518 soll der im Nordosten des Plangebietes bestehende relativ starken Bebauung und einer fast vollständigen Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet wirksam begegnet werden. Zwar bewirken die Festsetzungen zum Flurstück 1518 der Gemarkung Uhlenhorst eine eingeschränkte Nutzung dieses Flurstücks. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bewirken jedoch eine für den Eigentümer des Flurstücks 1518 nach wie vor angemessene bauliche Nutzung seines Grundstücks.

Die im Innenbereich des Flurstücks 1518 der Gemarkung Uhlenhorst festgesetzten Baugrenzen lassen eine – der Eigentumsgarantie entsprechende – angemessene bauliche Nutzung des Flurstücks nach wie vor zu. Die dort im Innenbereich des Bebauungsplans festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 resultiert aus dem Umstand, dass sich auf dem Flurstück mehrere erhaltenswerte Bäume im – insgesamt kaum Bäume aufweisenden –Plangebiet befinden. Im sonstigen Innenbereich des festgelegten Allgemeinen Wohngebiets ist ansonsten eine leicht darüber liegende Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Dieser Umstand ist darauf zurückzuführen, dass sich im sonstigen Innenbereich der Bebauung – im Gegensatz zum Flurstück 1518 der Gemarkung Uhlenhorst – keine erhaltenswerten Bäume befinden.

Konkrete Untersuchungen über die Bebauungsmöglichkeit des hinteren, südlichen Teils des Flurstücks 1518 belegen eine mögliche Bebaubarkeit mit Stadthäusern einschließlich Nebenanlagen bei Ausschöpfung der Regelungen nach §19 der BauNVO. Planungsskizzen liegen der Bebauungsplanakte bei.

Bei der zweiten öffentlichen Auslegung war auf dem Flurstück 1518 eine Fläche mit dem Ausschluss von Nebenanlagen festgesetzt. Während des Abwägungsprozesses war es hier zu einer Fehleinschätzung gekommen. Die Fläche, die zuvor einen Ausschluss von Nebenanlagen vorsah, lässt eine besondere städtebauliche Qualität nicht eindeutig erkennen. Auf die in der zweiten öffentlichen Auslegung vorgesehene Fest-



setzung zum Ausschluss von Nebenanlagen wird damit verzichtet.

Die Festsetzungen unterstützen bzw. berücksichtigen eine gewünschte Entwicklung hin zu mehr Wohnnutzung in Form von Stadthäusern.

Bis zur 1. Öffentlichen Auslegung war für diese Flächen Mischgebiet ausgewiesen.

Die hinteren Grundstücksteile Hofweg 65, 63, 62 und 61a (Flurstücke 405, 404) liegen am Uhlenhorster Kanal. Auf der Fläche wird zwei- und viergeschossiges Allgemeines Wohngebiet mit einer Baukörperausweisung festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine mögliche Geschossflächenzahl von 1,1 – 1,5 (im Mittel ca. 1,2).

Damit wird die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze für das bauliche Maß der Nutzung ausgeschöpft. Die Ausweisungen entsprechen im Wesentlichen dem Bestand. Bis zur 1. Öffentlichen Auslegung war für diese Flächen Mischgebiet ausgewiesen

Ein Teil des vorhandenen Gebäudes Zimmerstraße 30 (Flurstück 211) befindet sich auf der Straßenverkehrsfläche Zimmerstraße (Flurstück 291). Es liegt außerhalb der überbaubaren Fläche und hat Bestandsschutz. Der Gebäudeteil kann nicht planungsrechtlich gesichert werden, da er auf öffentlichen Verkehrsflächen liegt.

Am Hofweg 65, 66, 68, 69, 70 auf den Flurstücken 405, 406, 1514 und 1483, befinden sich vorhandenen Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Fläche. Ebenso auf den hinteren Flurstücksteilen der Flurstücke 412 und 1518, Zimmerstraße 10 bis 18 und an der Zimmerstraße 28, Flurstück 417 sowie an der Arndtstraße 33 und 31, Flurstücke 421 und 422.

Sie haben Bestandsschutz und konnten aus städtebaulichen Gründen nicht planungsrechtlich abgesichert werden. Dies ist aus stadtplanerischer Sicht sinnvoll und zumutbar, um eine gewisse Ordnung in den sehr dicht bebauten Blockrandbereichen (die Höchstwerte nach BauNVO sind überschritten)

zu erreichen. Erforderliche Freiflächen werden teils auf eigenem Grund möglich und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im nordöstlichen Bereich des Plangebietes für die Flurstücke 211, 417, 419, 421, 422 und 423 der Gemarkung Uhlenhorst berücksichtigt hinreichend den Umstand, dass dort vorwiegend Wohnungen vorhanden sind. Aus diesem Grunde scheidet dort eine Ausweisung von Mischgebiet aus. Weiterhin berücksichtigt die Ausweisung von Mischgebiet im südwestlichen Teil des Plangebiets hinreichend den Umstand, dass sich dort in nicht nur unwesentlichem Umfang Wohnungen befinden.

## 5.2 Mischgebiet

An der Arndtstraße 21 bis 25 (Flurstücke 989 und 424) wird drei- bis fünfgeschossiges Mischgebiet mit einer Baukörperausweisung festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von ca. 1,6 bzw. 2,1.

Damit wird die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze für das bauliche Maß der Nutzung überschritten. Die Ausweisungen entsprechen dem Bestand. Aus städtebaulichen Gründen ist das vertretbar, weil ein vorhandener Betrieb in dem Stadtteil ansässig bleiben und gleichzeitig ein relativ hoher Anteil an Wohnungen möglich sein soll.

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat mit einem im Mischgebiet in der Arndtstraße ansässigen Betrieb im Vorfeld zum Bebauungsplan Regelungen über die Dichte und Nutzung der dortigen Bebauung getroffen, wonach von der dortigen Gesamtfläche mehr als 50 Prozent gewerblich genutzt werden sollen.

Die Festsetzung berücksichtigt den Bestand. Bis zur 1. Öffentlichen Auslegung war für diese Flächen Kerngebiet ausgewiesen.

Am Hofweg Ecke Uhlenhorster Kanal wird ein- bis fünfgeschossiges Mischgebiet mit einer Baukörperausweisung festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von ca. 1,5 – 1,9.

Damit wird die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze für das bauliche Maß der Nutzung Mischgebiet geringfügig überschritten. Die Mischgebietsausweisung berücksichtigt die vorhandenen Gewerbebetriebe neben Wohnungen und bietet ein erweitertes Nutzungsspektrum z.B. für Büros an. Die Festsetzung sichert gewerbliche Nutzungen neben Wohnen. Bis zur 1. Öffentlichen Auslegung war für den Blockrand am Hofweg Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

## 5.3 Denkmalschutz

Die im Jahr 1894 über den Uhlenhorster Kanal errichtete Hofwegbrücke (Flurstück 1101, Ortsteil 414 der Gemarkung Uhlenhorst) ist gem. § 7 a des Denkmalschutzgesetzes vom 03. Dezember 1973, zuletzt geändert am 27.11. 2007 (HmbGVBl. S. 410), ein erkanntes Denkmal. Gem. § 7 a Absatz 1 Denkmalschutzgesetz haben die Verfügungsberechtigten alle geplanten baulichen Eingriffe bzw. Veränderungen im Sinne der §§ 8 bis 10 Denkmalschutzgesetz an erkannten Denkmälern spätestens vier Wochen vor Veränderungsbeginn gegenüber der zuständigen Behörde anzuzeigen.

## 5.4 Straßenverkehrsflächen

### Erschließung

Die bestehenden Straßen Hofweg und Arndtstraße sind ausreichend dimensioniert und dem Bestand entsprechend ausgewiesen. An der Zimmerstraße wird eine Begradigung des Straßensaums in geringem Umfang auf Flurstück 417 erforderlich. Damit soll ein gewisses Ausbaupotential (Schräg- statt Längsaufstellung) für weitere öffentliche Parkplätze gesichert werden.

## **5.5 Wasserflächen**

Der Uhlenhorster Kanal wird dem Bestand entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

## **5.6 Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

Darüber hinaus ist für Bäume, die für die städtebauliche Situation von maßgeblicher Bedeutung sind, im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Dies betrifft im Plangebiet eine markante Platane am Hofweg auf dem Flurstück 1483 und auf dem Flurstück 1518 eine Esche, eine Buche und einen Ahorn. Letztere Bäume haben eine besondere Bedeutung zur Begrünung und Gliederung des nordöstlichen Blockinnenbereichs.

Im Hinblick auf die Festsetzungen zur Erhaltung von Einzelbäumen ist zu berücksichtigen, dass sich im Plangebiet nur wenige Bäume befinden. Lediglich die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind geeignet, innerhalb des etwa zu 80 Prozent versiegelten Plangebietes und der im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zu einem größeren Teil angesiedelten Wohnnutzung, einen angemessenen Bewuchs innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten. Insoweit ist von maßgebender Bedeutung, dass öffentliche Frei- oder Grünflächen mit Aufenthaltsqualität bzw. Erholungsfunktion im Plangebiet nicht vorhanden sind und die Flächen im Plangebiet größtenteils baulich genutzt werden. Der Grünbestand ist sehr gering. Auf Grund der dichteren Bebauung im Nordosten des Plangebietes und der starken Überbauung im Blockinnenbereich kommt der auf dem Flurstück 1518 festgesetzten Esche, der Buche sowie dem Bergahorn ein besonderer ökologischer und stadtbildgestalterischer Wert zu.

Bis zur 1. Öffentlichen Auslegung waren wegen eines Übertragungsfehlers 4 Pappeln, eine Esche, eine Birke, ein Ahorn und eine Buche festgesetzt.

Bis zur zweiten öffentlichen Auslegung waren drei Pappeln, eine Esche, eine Birke, ein Ahorn und eine Buche festgesetzt. Eine aktuelle rechtliche sowie örtliche Überprüfung hat ergeben, dass die drei Pappeln und die Birke nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt werden. Hierbei ist von wesentlicher Bedeutung, dass es sich bei den in unmittel-

telbarer Nähe zur angrenzenden Bebauung befindenden drei Pappeln um Bäume mit kurzer Lebensdauer, sogenannte Weichholzarten handelt, die mit dem Alter zunehmend brüchiger werden und die außerdem über sehr aggressive, weitreichende Wurzeln verfügen, die Wegebeläge anheben und Schäden an Drainagen und Abwasserleitungen anrichten können. Die in dem früheren Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigten drei Pappeln weisen damit keinen bedeutenden ökologischen Wert auf, der die Erhaltung dieser Einzelbäume rechtfertigen könnte. Die beiden nördlicheren Pappeln sind zudem bis auf einen 2- 3m hohen Stumpf gekappt und damit erheblich beeinträchtigt, die südlichere Pappel ist durch die Planausweisungen nicht gefährdet, so dass Ihre Festsetzung nicht erforderlich ist.

Die zweistämmige Birke im mittleren Teil des Flurstücks 1518 wird gegenüber der vorherigen Planfassung nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt, weil sie aufgrund der Doppelstämmigkeit einseitig gewachsen ist, auf Dauer dadurch weniger standfest sein könnte, zu dicht an der nebenstehenden Esche steht und diese im Wuchs bedrängt und die Zufahrt auf den hinteren, südlich gelegenen bebaubaren Grundstücksteil erheblich behindern könnte. Die Birke ist ersetzbar, ihren Erhalt (über die Sicherung durch die Baumschutzverordnung hinaus) unter allen Umständen zu bestimmen wäre unangemessen.

Die wenigen weiteren größeren Bäume im Plangebiet sind entweder in ihrer Gestalt oder Wüchsigkeit eingeschränkt oder durch die Planausweisungen nicht erkennbar gefährdet.

In § 2 Nummer 7 ist festgelegt, dass im Mischgebiet Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Damit sollen kaum oder ungestaltete Fassaden durch Begrünung für die benachbarte Wohnnutzung optisch verträglich gestaltet werden und eine Nutzung des durch die vorhandene starke Versiegelung eingeschränkten Grünpotentials erzielt werden.

Nach der Regelung unter § 2 Nummer 1 der Verordnung sind Stellplätze in den Baugebieten im Grundsatz in Tiefgaragen anzuordnen. Im Hinblick auf den Aufbau der Stellplätze enthält § 2 Nummer 8 der Verordnung eine Bestimmung, die zur Herstellung des Aufbaus – lediglich im Wege der Befreiung von der unter § 2 Nummer 1 der Verordnung getroffenen Regelung – zulässiger ebenerdiger Stellplätze eine Regelung trifft. In § 2 Nummer 8 der Verordnung ist festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen die Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Die Festsetzung unter § 2 Nummer 8 der Verordnung dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt insbesondere bei geeigneter Gefälleausbildung zur Teilversicke-

rung der Niederschläge im Gebiet bei. Für die Herstellung dieser Flächen sind Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung, nicht zulässig.

Nach § 2 Nummer 9 sind die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Ziel der Festsetzung ist es, auf den mit Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen. Es soll erreicht werden, dass die Versiegelung offener Bodenflächen durch eine ausreichend starke Bodenschicht ausgeglichen wird. Die Mindestandeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen.

Für die Anpflanzung von kleineren Bäumen sollte ein mindestens 60 cm starker durchwurzelbarer Bodensubstrataufbau verwendet werden.

## **5.7 Oberflächenentwässerung**

Die vorhandenen Siele sind ausgelastet, sodass für eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser keine weiteren Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Das anfallende Niederschlagswasser von Neubauten soll deshalb über Regenleitungen oder offene Entwässerungsgräben in den Uhlenhorster Kanal eingeleitet werden, sofern es nicht zurückgehalten oder genutzt wird.

Grundlage für die Einleitung sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 249) und das Hamburgische Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501).

## **5.8 Fachinformationssystem Boden**

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Untergrundverunreinigungen im Plangebiet liegen nicht vor. Die im Altlastenhinweiskataster registrierten Flächen wurden bereits von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt untersucht oder saniert. (siehe Ziffer 4.2.4.1).

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung stehen den vorgesehenen Ausweisungen nicht entgegen. Für die Realisierung sensibler Nutzungen sind ggf. Untersuchung und Austausch des Bodens entsprechend der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 262) erforderlich.

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bomben-

blindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund ist die Kampfmittelfrage zu klären.

## **5.9 Lärmschutz**

Das Plangebiet ist zum Teil mit Lärm vorbelastet. (siehe Ziffer 4.2.1.1 Lärm)

Die Bestandsgebäude am Hofweg verfügen zwar wegen der geschlossenen Bebauung über eine lärmabgewandte Seite, sind aber zum Hofweg starkem Verkehrslärm ausgesetzt. Hier ist eine Regelung zur Grundrissgestaltung für Wohn- und Schlafräume erforderlich und es wird für das allgemeine Wohngebiet entlang Hofweg und Ecke Zimmerstraße folgende Lärmschutzklausel in §2, Nummer 2 festgesetzt:

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet am Hofweg sowie auf Flurstück 1483 an der Zimmerstraße sind durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu zuordnen. Für die Räume an den Lärm zugewandten 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. Für lärmgeschützte Außenbereiche an zum Hofweg bzw. zur Zimmerstraße orientierten Gebäudeseiten ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Loggien oder Wintergärten sicherzustellen, dass ein Tagpegel im geschützten Außenbereich von kleiner 65 dB(A) bei geöffneten Fenstern/Bauteilen erreicht wird.

## **5.10 Energieversorgung**

Für eventuelle Neubauten im Plangebiet sollten im Sinne des Klimaschutzes und der Einsparung von Energie die Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen und Wohnen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme, Kälte und elektrischem Strom genutzt werden.

Da in dem Plangebiet im Wesentlichen den Bestand sichernde Festsetzungen getroffen werden und die Grundstückszuschnitte relativ kleinteilig sind, wird auf eine weitergehende Regelung als nach dem Hamburgischen Klimaschutzgesetz vorgeschrieben im Plangebiet verzichtet.

## **5.11 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die Einschränkungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung

vom 10. Mai 2007 (BGBl. I 698), zuletzt geändert am 8. Mai 2012 (BGBl. I S. 1032). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Gesamtbeurteilung**

Das Plangebiet weist bereits im Bestand eine hohe Bebauungsdichte und einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf, naturnahe Biotope sind nicht vorhanden. Bei Umsetzung der Planung werden bei Neubauvorhaben eher Verbesserungen der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten eintreten. Daher werden durch den Bebauungsplan die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild (§ 14 (1) BNatSchG) nicht erheblich beeinträchtigt.  
(Siehe auch Umweltbericht, Ziffer 4)

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **8. Aufhebung bestehender Pläne**

Der Bebauungsplan Uhlenhorst 15 ersetzt im Plangebiet den Baustufenplan Barmbek-Süd/ Uhlenhorst, festgestellt am 10. September 1954 (Amtl. Anz. S. 809).

## **9. Flächen- und Kostenangaben**

### **9.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 3,3 ha groß.

Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 4.800 m<sup>2</sup> und auf eine Wasserfläche 1.500 m<sup>2</sup>.

### **9.2 Kostenangaben**

Mit dem Bebauungsplan Uhlenhorst 15 entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg, neben den üblichen Planungskosten, Kosten für den Ankauf von Flächen für den Ausbau von Straßenverkehrsflächen.