

Begründung zum Bebauungsplan Winterhude 5

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlage und Verfahrensablauf.....	3
2.	Anlass der Planung	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1.	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm.....	4
3.1.3	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	5
3.3.	Angaben zum Bestand	5
4.	Umweltbericht.....	7
4.1.	Vorbemerkungen	7
4.1.1	Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung.....	7
4.1.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante).....	7
4.1.3	Standort und Untersuchungsraum.....	8
4.2.	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander	8
4.2.1	Schutzgut Luft.....	8
4.2.1.1	Bestandsbeschreibung	8
4.2.1.2	Umweltauswirkungen der Planung	10
4.2.1.3	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen	10
4.2.2	Schutzgut Klima	10
4.2.2.1	Bestandsbeschreibung	10
4.2.2.2	Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung.....	11
4.2.2.3	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen	11
4.2.3	Schutzgüter Wasser	11
4.2.3.1	Bestandsbeschreibung	11
4.2.3.2	Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung.....	12
4.2.3.3	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	13
4.2.4	Schutzgut Boden	13
4.2.4.1	Bestandsbeschreibung	13
4.2.4.2	Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung.....	16
4.2.4.3	Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/ Festsetzungen	16
4.2.5	Schutzgut Landschaft / Stadtbild	17
4.2.5.1	Bestandsbeschreibung	17
4.2.5.2	Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung.....	17
4.2.5.3	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	17
4.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	18
4.2.6.1	Bestandsbeschreibung	18
4.2.6.2	Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung.....	19
4.2.6.3	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen	19
4.2.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	20
4.2.7.1	Bestandsbeschreibung	20
4.2.7.2	Umweltauswirkungen der Planung	20
4.2.7.3	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen.....	20
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	21
4.2.8.1	Bestandsbeschreibung	21
4.2.8.2	Umweltauswirkungen der Planung	21
4.2.8.3	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen.....	21
4.2.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen – Gesamtbeurteilung	21
4.3.	Überwachung (Monitoring)	22
4.4.	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	22
5.	Planinhalt und Abwägung.....	25

5.1	Reines Wohngebiet	25
5.2	Allgemeines Wohngebiet.....	26
5.3	Mischgebiet	29
5.4	Kerngebiet	31
5.5	Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung.....	32
5.6	Stellplätze und Tiefgaragen	33
5.7	Straßenverkehrsflächen, Erschließung.....	34
5.8	Gehrecht.....	36
5.9	Städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB.....	36
5.10	Denkmalschutz	37
5.11	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	38
5.12	Baum- und Landschaftsschutz, Begrünungsmaßnahmen	42
5.13	Oberflächenentwässerung und Schutz des Bodens	44
5.14	Bodenverunreinigungen/Verunreinigung des Grundwassers	45
5.15	Bauschutzbereich	46
6.	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	46
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung	47
8.	Aufhebung bestehender Pläne	47
9.	Flächen- und Kostenangaben.....	47
9.1	Flächenangaben.....	47
9.2	Kostenangaben	47

Begründung

zum Bebauungsplan Winterhude 5

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- und naturschutzrechtliche sowie Klimaschutz- und abwasserrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N3/08 vom 28. April 2008 (Amtl. Anz. S. 1002), geändert am 13. Oktober 2010 (Amtl. Anz. S. 1998) eingeleitet.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 03. September 2008 und 22. Oktober 2010 (Amtl. Anz. 2008 S. 1814 und 2010 S. 1999) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Mit der Planaufstellung soll die rechtliche Grundlage für die Änderung des gültigen Baustufenplans für Winterhude, zugunsten neuer Kerngebietsflächen am Winterhuder Marktplatz und neuer Wohnungsbauflächen für ca. 200 Wohnungen im Blockinnenbereich geschaffen werden.

Die bisherige zentrale Nutzung durch ein Autohaus im Blockinnenbereich ist aufgegeben worden. Somit ergibt sich seit Jahrzehnten zum ersten Mal eine realistische Chance den Blockinnenbereich zu einem neuen zentralen mehrgeschossigen Wohnstandort städtebaulich neu zu gestalten und zu ordnen. Dabei soll der Blockinnenbereich auf der Grundlage eines Anfang 2008 durchgeführten Wettbewerbs für Wohnungsbau privat erschlossen werden. Der Blockinnenbereich soll zudem fußläufig öffentlich durchquert werden können.

Die vorhandene Blockrandstruktur soll im Bestand erhalten bleiben. Für vorhandene Gebäude an der Alsterdorfer Straße und der Himmelstraße sollen Erhaltungsbereiche nach § 172 Absatz 1 BauGB festgesetzt werden, um die städtebauliche Eigenart dieser Bereiche zu erhalten.

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 gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, sowie sonstige Hauptverkehrsstraßen dar.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist mit der einhundertzwanzigsten Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 6. September 2011 (HmbGVBl. S. 402) im Bereich des Plangebietes der Flächennutzungsplan geändert worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich nördlich des Winterhuder Marktplatzes, östlich der Alsterdorfer Straße, südlich der Himmelstraße und westlich der Ohlsdorfer Straße. Für die beabsichtigten Maßnahmen sind im Flächennutzungsplan bisher als „Gemischte Bauflächen“ dargestellte Flächen in „Wohnbauflächen“ geändert worden. Im Blockrandbereich zur Alsterdorfer Straße sowie zum Winterhuder Marktplatz bleibt die Ausweisung „Gemischte Bauflächen“ – entsprechend der Bestandsnutzung und der Ausweisung im Zentrenkonzept – erhalten.

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 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus Verdichteter Stadtraum, sonstige Hauptverkehrsstraßen sowie milieuübergreifenden Funktionen Freiraumverbund mit Grüner Wegeverbindung sowie Naturhaushalt mit dem Entwicklungsbereich Naturhaushalt dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist der Biotopentwicklungsraum „städtisch verdichtete Bereiche geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a), „städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn – und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) sowie „Hauptverkehrsstraße“ (14e) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

Der Baustufenplan Winterhude, erneut festgestellt am 14. Januar 1955, weist für den gesamten Bereich des Plangebiets viergeschossiges Mischgebiet in geschlossener Bauweise aus.

Der Teilbebauungsplan TB 22, festgestellt am 25. Januar 1957, weist neue Straßenflächen mit neuen Straßenlinien entsprechend dem z. Z. vorhandenen Bestand aus.

Baumschutz

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

Bodenschutz/ Altlastverdachtsflächen

Teile des Plangebiets sind im Altlasthinweiskataster als Altstandort und Munitionsverdachtsfläche registriert.

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

3.2. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Grundlage für die Ausweisungen im Plangebiet ist das Wettbewerbsergebnis des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Wohnen am Winterhuder Markt“ aus den Jahren 2007/2008.

Verkehrsgutachten

Im Juni 2007 wurde für den Bereich der Himmelstraße ein Verkehrsgutachten erstellt. Ein weiteres Verkehrsgutachten wurde im Zuge der Überplanung des Wettbewerbsentwurfs für den Einmündungsbereich Ohlsdorfer Straße/ Ulmenstraße im Mai 2009 erstellt.

Lärmtechnische Untersuchung

Für die Ermittlung der Lärmbelastung im Blockinnenbereich durch die vorhandene Gewerbenutzung im Zusammenhang mit der geplanten neuen Wohnbebauung wurde im Januar 2009 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Hinsichtlich der Verkehrsbelastung des Winterhuder Marktplatzes, der Alsterdorfer Straße und der Ohlsdorfer Straße wurde 2008 in Anlehnung an den „Orientierungsrahmen für Neuplanungen von Wohnungen im Konfliktbereich Straßen- und Schienenverkehrslärm“ eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt und im Juli 2009 sowie im Zusammenhang mit der geplanten Stadtbahn im April sowie August 2010 nochmals ergänzt.

Schadstoffgutachten

Auf der Basis der Verkehrsstärken wurde Juni 2009 die Belastung durch die Schadstoffe Stickoxide – Benzol – Kohlenmonoxid – Feinstaub errechnet, zusätzlich wurden für einen Teilbereich Stickstoffdioxid (NO₂) und PM 10, PM 2,5 (Feinstaub) mit einem Screeningverfahren ermittelt.

Schattenuntersuchung

Im Februar 2009 und Juni 2012 wurden Schattenuntersuchungen über die Auswirkungen der neuen Blockinnenbebauung auf die vorhandene Bebauung an der Himmelstraße erstellt.

Stadtbahn

Die Ohlsdorfer Straße und der Winterhuder Markt sind Bestandteil des Zielnetzes Stadtbahn, 1. Teilnetz, 1. Bauabschnitt. Die Trasse soll über ein separates Planfeststellungsverfahren genehmigt werden. Die Führung der Stadtbahn soll im Plangebiet ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche erfolgen.

Bombenblindgänger

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriff in den Baugrund ist die Situation im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.3. Angaben zum Bestand

Die vorhandenen Randbebauungen mit fünfgeschossigen Gebäuden im westlichen Teil der Himmelstraße, an der Alsterdorfer Straße sowie am Winterhuder Marktplatz

werden durch Laden- und Gastronomienutzungen in den Erdgeschossen sowie Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen geprägt. Teilweise ist insbesondere am Winterhuder Marktplatz im ersten Obergeschoss auch gewerbliche Nutzung vorhanden.

Eine ähnliche Nutzungsmischung ist in den sehr unterschiedlichen ein- bis achtgeschossigen Gebäuden im südlichen Teil der Ohlsdorfer Straße vorhanden. Das neue viergeschossige Wohngebäude Ohlsdorfer Straße 17-21 ist fertig gestellt worden.

Im nördlichen Teil der Ohlsdorfer Straße werden auf den Flurstücken 565, 2871 und 2720 die ein- und zweigeschossigen ehemaligen Bleicherhäuser als Büro + Geschäftsgebäude genutzt.

Die ein- bis drei geschossigen Gebäude im östlichen Teil der Himmelstraße (Eckbereich Ohlsdorfer Straße) sind hauptsächlich Wohngebäude.

Das fünfgeschossige Gebäude Himmelstraße 9 ist ein Bürogebäude und das viergeschossige Gebäude Himmelstraße 15 ein Wohn- und Bürogebäude.

Das neue fünfgeschossige Wohngebäude Himmelstraße 17-23 ist gerade fertig gestellt worden.

Im Blockinnenbereich an der Alsterdorfer Straße sind auf den Flurstücken 79, 3436, 3437 und 3438, viergeschossige Wohngebäude und eingeschossige Werkstatt- und Lagerhallen sowie auf Flurstück 88 ein viergeschossiger Gewerbehof vorhanden.

Im Blockinnenbereich am Winterhuder Markt sind auf den Flurstücken 65, 91, 93, 94 und 471, dreigeschossige Wohngebäude sowie eingeschossige gewerbliche Nutzungen, Garagen und Garagenanlagen vorhanden.

Im Blockinnenbereich an der Ohlsdorfer Straße ist auf dem Flurstück 2870 eine zweigeschossige Badmintonhalle vorhanden.

Die übrigen ein- und zweigeschossigen Gebäude auf den Flurstücken 3449, 77, 82 und 84 waren Teile der ehemaligen Autohandels- und Werkstättenutzung und werden derzeit nicht mehr genutzt und sind zum Teil schon abgerissen worden.

Im Plangebiet befinden sich vier Netzstationen sowie Fernwärmeleitungen des Betreibers Vattenfall.

Freiraumstruktur und Grünbestand

Der Grünflächenanteil im Plangebiet ist sehr gering. Das Quartier weist vorwiegend im Bereich der Blockrandbebauungen im westlichen Teil der Himmelstraße und auf einem angrenzenden Grundstück der Alsterdorfer Straße rückwärtig gelegene Gartengrünflächen mit Baumbestand auf. Im übrigen Gebiet finden sich vereinzelt kleine Gartenflächen im Bereich der erdgeschossigen Wohnnutzung der Blockrandbebauung und der wenigen Wohngebäude im Blockinnenbereich. Die Freiflächen der im Blockinneren gelegenen Gewerbe, Büro- und Geschäftsgebäude mit Anbindung an die Alsterdorfer Straße und den Winterhuder Marktplatz sind vollständig befestigt und dienen als Erschließungs- und Stellplatzflächen. Im rückwärtigen Bereich der Ohlsdorfer Straße werden einige hintere Grundstücksflächen von überdachten Stellplatzanlagen bzw. Tiefgaragen eingenommen, die mit einer extensiven Dachbegrünung versehen sind.

Es gibt nur wenige begrünte Vorgärten im Bereich des Blockrandes im Osten der Himmelstraße und der Bleicherhäuser an der Ohlsdorfer Straße. Hecken sind in diesem Stadtquartier kaum vorhanden.

Auch der Anteil an Bäumen ist gering. Neben dem dichten grenzständigen Baumbestand der Hintergärten an der Himmelstraße sind die Bäume in den Vorgartenbereichen der Ohlsdorfer Straße prägnant. Dabei handelt es sich vorwiegend um als sogenannte „Kopfbäume“ geschnittene Linden, die die Altbebauung insbesondere der früheren Bleicherhäuser säumten. Ortsbildprägend ist eine große Kastanie an der Ohlsdorfer Straße, die deutlich sichtbar im Straßenbild hervortritt. Im übrigen Blockin-

nern sind verstreut einige Einzelbäume erhalten. Den wesentlichen Baumbestand in diesem Gebiet bilden die Straßenbäume mit einer geschlossenen Lindenreihe an der Himmelstraße und der Einfassung des Winterhuder Marktplatzes mit Platanen. Die im Zentrum des Quartiers frei gewordenen Flächen des ehemaligen KFZ-Betriebes sind weitgehend versiegelt.

4. Umweltbericht

4.1. Vorbemerkungen

4.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung

Das Planvorhaben hat das Ziel, durch Änderung des gültigen Planrechts nach Baustufenplan die rechtliche Grundlage für eine Wohnnutzung mit ca. 200 Wohnungen im Blockinnenbereich zu schaffen. Dadurch, dass die lange Zeit zentrale Nutzung durch ein Autohaus im Blockinnenbereich aufgegeben worden ist, besteht erstmals die Möglichkeit, diesen Bereich zu einem neuen zentralen Wohnstandort städtebaulich neu zu gestalten und zu ordnen. Das Plangebiet soll dazu an den Blockrändern entsprechend dem gewachsenen Charakter des Quartiers als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet ausgewiesen werden. Für die neue Wohnbebauung im Blockinnenraum soll Reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Mit diesen Ausweisungen wird der Bestand erhalten und die Entwicklung einer attraktiven innerstädtischen Fläche für Wohnungsbau ermöglicht.

Das Plangebiet ist etwa 53665 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 12630 m² (davon neu etwa 875 m²).

4.1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)

Planungsalternativen

Nach Aufgabe der zentralen Nutzung im Blockinnenbereich zeigt sich dieser ungenutzt und untergenutzt. Mit der Umsetzung neuer Wohnbebauung soll der Standort entsprechend seiner Lagegunst und seiner sehr guten Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) entwickelt und aufgewertet werden. Aufgrund der am Blockrand bestehenden Misch- und Wohngebietsnutzung ist für den Innenbereich hauptsächlich neue Wohnnutzung in Betracht gezogen worden. Um dafür die am besten geeignete Variante zu finden, wurde 2007/2008 der städtebauliche Ideen- und Realisierungswettbewerb „Wohnen am Winterhuder Markt“ durchgeführt. Der Siegerentwurf bildet die Grundlage für die Ausweisungen des Bebauungsplanes Winterhude 5. Die vorhandene Blockrandstruktur soll im Bestand erhalten bleiben. In den Übergangsbereichen von der vorhandenen Mischnutzung zur neuen inneren Wohnnutzung ist teilweise neue Mischgebietsnutzung zur Absicherung der vorhandenen gewerblichen Struktur gewählt worden. Durch die Schaffung einer öffentlichen, fußläufigen Durchquerungsmöglichkeit des Blocks verbessert sich die Nutzbarkeit für die Anwohner. Da mit der Durchführung des Wettbewerbs verschiedene alternative Entwürfe entwickelt und abgewogen wurden, werden keine Alternativen dargestellt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Um den zentralen, hochwertigen Wohnstandort auszubauen und eine geordnete Entwicklung im Blockinnenbereich zu steuern, ist eine Erneuerung des veralteten

Planrechts erforderlich. Im Rahmen des Planverfahrens konnte eine aufeinander abgestimmte Planung der beteiligten Grundstückseigentümer entwickelt werden, die ausreichend Rücksicht auf die Belange der vorhandenen Anwohner nimmt. Ohne diese Planung können die einzelnen Bauvorhaben im Rahmen des alten Planrechts nicht umgesetzt werden.

4.1.3 Standort und Untersuchungsraum

Das Bebauungsplangebiet Winterhude 5 umfasst den Bereich zwischen Himmelstraße, Ohlsdorfer Straße, Winterhuder Marktplatz und Alsterdorfer Straße (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 409).

Der Umweltbericht bezieht sich auf die Fläche des Bebauungsplanes.

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

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

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 mit vorherrschenden Westwinden relativ gut durchlüftet und weist damit zur überwiegenden Zeit des Jahres günstige Voraussetzung für die Verteilung von Luftschadstoffen auf. An den vergleichsweise heranzuziehenden Luftmessstationen liegen die gemessenen Schadstoffwerte weit unterhalb der zulässigen Höchstwerte.

Zum Bebauungsplan WI 5 wurde eine Lärmtechnische Untersuchung (LTU) zum Straßenverkehr durchgeführt, die akustischen Eingangsgrößen gehen aus Angaben zu den prognostizierten täglichen Verkehrsmengen des Amts für Verkehr der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt hervor. Ebenfalls auf der Basis der Verkehrsmengen wurde in Abstimmung mit dem Institut für Hygiene und Umwelt die Erfordernis eines Schadstoffgutachtens ermittelt. Für die Ohlsdorfer Straße wurde daraufhin 2009 ein Feinstaub- und Schadstoffgutachten erstellt.

Verkehrsbelastungen

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wird der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung vom Januar 2010“ zugrunde gelegt. Die für die Beurteilung zu beachtenden Immissionsrichtwerte (IRW) für den Einfluss des Straßenverkehrs wer-

den an der Ohlsdorfer Straße, am Winterhuder Marktplatz und der Alsterdorfer Straße überschritten.

Direkt an der Ohlsdorfer Straße werden teilweise Lärmpegel über 60 dB(A) nachts bzw. 70 dB(A) tagsüber erreicht. Eine Wohnnutzung in der Bebauung entlang dieser Straßen ist nur unter Beachtung der Festsetzungen nach §2 Nr. 13 und 14 möglich (Begründung siehe Kapitel 5.11.1)

Schadstoffe, Feinstaub:

Auf der Basis der Verkehrsstärken wurden die Schadstoffrafter 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.

Die Schadstoffrafter ergeben keine Grenz- oder Richtwertüberschreitung.

Nach den Berechnungen des im November 2009 erstellten zusätzlichen Gutachtens, weist das Screening für den aufgrund der Bebauungsstruktur am höchsten belasteten Abschnitt der Ohlsdorfer Straße mit knapp 30 µg/m³ NO₂, 24 µg/m³ PM₁₀ und 16 µg/m³ PM 2.5 mittlere Immissionsbelastungen weit unterhalb der zulässigen Grenzwerte aus. Auch die zulässige Anzahl an Überschreitungen des maximalen Tagesmittelwertes für Feinstaub (PM₁₀) wird klar eingehalten.

Im Bezugsjahr 2015 ist somit in der Ohlsdorfer Straße auf Grund der Screeningergebnisse mit keinen Überschreitungen von Grenzwerten für Stickstoffdioxid und die beiden Feinstaubfraktionen PM₁₀ und PM_{2,5} zu rechnen.

Es sind somit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Parklärm

Im Plangebiet befindet sich auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Ohlsdorfer Straße 1-3 eine Parkliftanlage aus dem Jahre 1998. Sie umfasst 48 hauptsächlich von Anwohnern genutzte Stellplätze, die überwiegend in zwei Ebenen angeordnet sind. Zum Hochfahren der Stellplätze sind 4 Hydraulikaggregate vorhanden. Beim Benutzen der Anlage entstehen neben den üblichen Parkplatzgeräuschen wie Rangieren, Türeenschlagen, Motorstarten daher auch Geräusche durch den Betrieb der Hydraulikaggregate. Da die Parkliftanlage nicht eingehaust ist und eines der neuen Wohngebäude in 10 m Entfernung geplant ist, wurde eine orientierende Schallpegelmessung durch ein Ingenieurbüro vorgenommen. Diese hat ergeben, dass zwar keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte vorkommen, in den Nachtzeiten jedoch ungünstige Werte auftreten. Es wird daher empfohlen, entlang der nördlichen Seite der Parkliftanlage eine Wand zu errichten. Damit erreicht man besonders für die direkt angrenzenden Wohnungen eine deutliche Verbesserung der Immissionswerte und gleichzeitig den optisch notwendigen Sichtschutz.

Gewerbelärm

Zusätzlich wurden 2009 Untersuchungen und Messungen zur Lärmbelastung durch die vorhandene Tischlerei im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 88 bei Betrieb der vorhandenen Spanabsauganlage durchgeführt.

Außerdem wurden die Lärmemissionen der Tischlerei ohne Spanabsauganlage ermittelt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Situation der Tischlerei, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten.

4.2.1.2 Umweltauswirkungen der Planung

Eine Umnutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird zu keiner starken Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen, da hier durch die bisher bestehenden Nutzungen wie Autohändler, Garagenhof, Autowerkstatt oder Lagerhalle bereits ein größeres Maß an Fahrzeugbewegungen stattfindet. Mit einer Errichtung von neuen Wohngebäuden mit Stellplätzen in Tiefgaragen ist für die Bewohner der bestehenden Wohngebäude eher eine Verbesserung der Immissionssituation zu erwarten.

4.2.1.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Aufgrund der Lärmemissionen der angrenzenden Straßen sind für die Wohnbebauung entlang des Winterhuder Marktplatzes, der Alsterdorfer Straße und der Ohlsdorfer Straße Lärmfestsetzungen erforderlich, um zu gewährleisten, dass Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden. Die gewerblichen Aufenthaltsräume im Kerngebiet sind durch geeignete Grundrissgestaltung ebenfalls den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen (§ 2 Nr. 13). Zusätzlich müssen an der Ohlsdorfer Straße aufgrund der sehr hohen Lärmbelastung bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden (§ 2 Nr. 14).

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind, werden die Anwohner vor Lärmemissionen geschützt (§ 2 Nr. 10). Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von Grundstücksflächen, nicht überbauten Tiefgaragenflächen und Dachflächen tragen zu einer Luftverbesserung bei (§ 2 Nr. 16, 17 und 18).

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 2010“ zugrunde gelegt.

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 Umweltschutzziele durch die Festsetzung, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind, wodurch die Hofbereiche weitestgehend von Lärm- und Schadstoffimmissionen freigehalten werden sowie die Begrünungsmaßnahmen, die zu einer Luftverbesserung beitragen.

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 in Hamburg ist 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/m²/Jahr Durchschnittswert für die Jahre 1971 bis 2000. Die höchsten Niederschlagsmengen fallen im Juni/Juli, der Februar ist der niederschlagärmste Monat.

Im Plangebiet sind nur wenige Bäume vorhanden, ihre Bedeutung für das Lokalklima ist daher gering einzuschätzen.

4.2.2.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes lassen in den Blockinnenbereichen eine höhere Geschossigkeit zu, als die bisherige Bebauung aufweist. Dadurch kann es in Teilbereichen zu einer höheren Verschattung und zu Veränderungen der Luftzirkulation kommen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dies keinen erheblichen Einfluss auf das Kleinklima haben wird bzw. durch die unten genannten Maßnahmen kompensiert werden kann.

4.2.2.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Zu einer Verbesserung des Kleinklimas tragen die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von Anteilen der Grundstücksflächen, nicht überbauten Tiefgaragenflächen und Dachflächen bei (§ 2 Nr. 16, 17, 18). Durch ein Anschluss- und Benutzungsgebot für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers, die für Neubauten über ein Wärmenetz, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird, erfolgen muss, wird zum Schutz des Klimas beigetragen (§ 2 Nr. 15).

Eine Realisierung von Neubauvorhaben in den Blockinnenbereichen wird mit einer teilweisen Entsiegelung der derzeit fast vollständig versiegelten Flächen einhergehen. Die Entsiegelung und Begrünung von Garten- und Freiflächen führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181) sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. § 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.

Durch den Bebauungsplan werden innerstädtische, gut an das ÖPNV-Netz angebundene und bereits baulich in Anspruch genommene Flächen für neue Wohnbebauung entwickelt. Durch das Anschluss- und Benutzungsgebot für Neubauten wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen tragen zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei.

4.2.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Grundwasser und Oberflächenwasser

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. + 3,00 m NN. Der Grundwasserflurabstand schwankt zwischen 4,50 m und 11,50 m. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Westen auf die Alster als Vorfluter gerichtet. Der Grundwasserspiegel korrespondiert mit dem Wasserstand der Alster und ihrer Nebengewässer.

Im östlichen Bereich (ca. ein Drittel des Plangebietes) stellt sich der Untergrund sehr heterogen dar. Es finden sich oberflächennah -ab ca. 0,70 m bis 1,90 m unter der Geländeoberkante- schwer wasserdurchlässige schluffige Lagen. Die Versickerung von Niederschlagswasser müsste hier grundstücksbezogen geprüft werden. Vo-

raussetzung für die Versickerung ist allerdings, dass die Flächen, auf denen versickert werden könnte, vom Altlastverdacht befreit sind.

Im westlichen Plangebiet (ca. zwei Drittel des Gebietes) zeigen Bohrprofile mächtige Sande an. Hier ist die Versickerung von Niederschlagswasser möglich, sofern kein Altlastverdacht besteht.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades besteht im Plangebiet nur eine geringe Grundwasserneubildungsrate. Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Im und um das Plangebiet sind nur Mischwassersiele vorhanden.

Grundwasserbelastung

Im Bereich des B-Planes besteht eine großflächige Grundwasserkontamination mit LCKW, die sich über den größten Teil des Plangebietes erstreckt und sich weiter in Richtung Südwesten ausbreitet. Derzeit laufen Vorbereitungen zur Durchführung eines Pilotversuchs einer biologischen in-situ Sanierung. Bei Baumaßnahmen könnten bisher nicht bekannte Teilquellen oder Versickerungsbereiche aus Sielen angetroffen werden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand könnten derartige Bereiche nur lokal/kleinräumig auftreten. Aushubboden müsste dann gemäß abfallrechtlichen Bestimmungen (LAGA) untersucht und ggf. entsorgt werden. Bei gravierenden Schäden könnten sogar weitere Gefahrenabwehrmaßnahmen gefordert werden, die zur Verzögerung von Baumaßnahmen führen könnten.

Bei Baumaßnahmen in Bereichen mit geringen Grundwasserflurabständen mit Eingriffen in den Boden wäre der hier vorhandenen Grundwasserkontaminationen in geeigneter Form Rechnung zu tragen. Es könnten u. a. Mehrkosten durch die erforderliche Wasseraufbereitung entstehen.

4.2.3.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einer Erhöhung des Anteils an versiegelter Fläche. Im Gegenteil ist durch die Umwandlung von ehemals gewerblichen in zum Wohnen genutzten Flächen eher von einer Entsiegelung von Freiflächen auszugehen. Da die Unterbringung von Stellplätzen jedoch in Tiefgaragen erfolgen muss, ist nur eine geringe Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Da die vorhandene Mischwasserbesielung über keine zusätzlichen Kapazitäten verfügt, kann nur das Schmutzwasser aus dem Plangebiet problemlos aufgenommen werden. Zur Entlastung der innerstädtischen Mischwassersiele und entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, Niederschlagswasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer abzuleiten, sollte das im Planbereich durch Bodenversiegelung vermehrt anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert bzw. durch eine offene Oberflächenentwässerung zurückgehalten werden, bevor es in die Mischwassersiele abgeleitet wird. Im westlichen Plangebiet ist die Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Im östlichen Bereich (ca. ein Drittel des Plangebietes) muss die Versickerung von Niederschlagswasser grundstücksbezogen geprüft werden. Voraussetzung für eine Versickerung ist, dass die Flächen, auf denen versickert werden könnte, vom Altlastverdacht befreit sind.

Die erforderlichen Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken und die zulässigen Einleitmengen in das Siel werden im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitungsgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung geregelt.

4.2.3.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von Anteilen der Grundstücksflächen sowie von nicht überbauten Tiefgaragenflächen und Dachflächen (§ 2 Nr. 16, 17, 18) erhöht sich der Anteil offener Bodenflächen, die für eine Versickerung oder Speicherung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen.

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 die Schutzgüter wie z.B. das Wasser zu berücksichtigen. Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 249), sind durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen sollen unterbleiben. Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 3 BNatSchG soll auch im besiedelten Bereich der oberflächennahe Bodenwasserhaushalt erhalten und entwickelt werden.

Dieser Zielsetzung wird insoweit entsprochen, dass durch die Planumsetzung keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser erfolgen. Durch die bei Eingriffen in den Boden erforderliche Berücksichtigung der vorhandenen Grundwasserkontamination sowie die zu erwartende Erhöhung der Anteile an unversiegelten Flächen ist vielmehr eine leichte Verbesserung der Grundwassersituation zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Topographie

Die Geländehöhe liegt zwischen 6,90 m Normalnull (NN) im Nordwesten und 7,80 m NN im Süden, aufsteigend nach Nordosten auf ca. 19,00 m NN.

Geologie

Unter einer künstlichen Auffüllung aus Sand und Schutt / Geschiebelehm bis ca. 1,20 m Tiefe treten im nordöstlichen Dreieck des Plangebietes Geschiebelehm, Sande und Beckenschluffe in Wechsellage bis ca. 7,0 m Tiefe auf. Im Liegenden folgen bis zur Endteufe bei ca. 10,00 m unter Geländeoberkante (GOK) Fein- bzw. Mittelsande.

Im übrigen Betrachtungsbereich liegen unter einer künstlichen Auffüllung bis ca. 1,90 m unter GOK gemischtkörnige Sande unterschiedlicher Lagerungsdichte, teilweise mit schluffigen Anteilen. Darunter wird Geschiebemergel bis zur Endteufe bei ca. 15,00 m unter GOK angetroffen. Die Oberkante des Geschiebemergels ist uneben und bewegt sich zwischen 8,30 m und 12,70 m Tiefe.

Oberboden und Versiegelung

Das Plangebiet ist am Blockrand bis auf drei Baulücken, von denen zwei bereits geschlossen werden, vollständig bebaut. Im Blockinneren befinden sich größere eingeschossige Hallen, deren gewerbliche Nutzung zum Teil bereits aufgegeben wurde. Die heute überwiegend ungenutzten Freiflächen wurden als Lager, Stellplatz- und Fahrflächen genutzt. Daher ist der Boden fast vollständig versiegelt. Nur sehr kleinflächig kommen gärtnerisch begrünte Flächen vor, sodass offener Boden nur auf einem sehr kleinen Flächenanteil des Baublocks vorhanden ist. Die Oberböden sind durch die starke Nutzung und Befestigung intensiv anthropogen überformt, die offenen Böden sind gärtnerisch bearbeitet.

Für die Bodenfunktion „Archiv der Naturgeschichte“ ist das Plangebiet nicht von Bedeutung, da es mit Wohn- und Gewerbebauten sowie Straßen bebaut ist. Es sind keine schützenswerten Böden vorhanden.

Altlasten

Im Plangebiet Winterhude 5 liegen gemäß Altlasthinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg zehn Flächen, weiterhin befindet sich dort eine großflächige Grundwasserverunreinigung mit LCKW. Die Altlastensituation im Plangebiet lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Winterhuder Marktplatz 18 a

Es hat sich nach Aktenrecherche herausgestellt, dass auf der Fläche keine altlastrelevante Nutzung war. Aus Altlastensicht ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Alsterdorfer Straße 26

Das o. g. Grundstück liegt in einer Wohn- und Geschäftsstraße und ist straßenseitig mit einem mehrgeschossigen Wohnhaus bebaut, in dessen Erdgeschoss Ladengeschäfte untergebracht sind. Bei dieser als Standort eines Chemischen Reinigungsbetriebes angegebenen Adresse handelt es sich vermutlich um die ehemalige Büro-/Wohnadresse eines Reinigungsbetriebes. Aus Altlastensicht ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Alsterdorfer Straße 6

Auf dem o. g. Grundstück war von 1963 bis nach 2002 eine Chemische Reinigung (Kleidung) ansässig. Voruntersuchungen haben zur Zeit keinen weiteren Handlungsbedarf ergeben.

Ohlsdorfer Straße 1-3

Auf der Fläche war von 1973 bis 1992 eine Chemische Reinigung (Kleidung) mit Selbstbedienung ansässig. Es wurden hier orientierende Untergrunduntersuchungen (Boden-, Bodenluft- und Grundwasser) durchgeführt. Hierbei wurden in der Bodenluft lokal erhöhte LCKW-Gehalte (bis zu 5,75 mg/m³) – ausschließlich Tetrachlorethen – festgestellt. In den untersuchten Bodenproben wurden lediglich Spuren von Tetrachlorethen (max. 0,38 mg/kg TS) nachgewiesen. Die im Grundwasser am Standort ermittelte LCKW-Belastung (Summe max. 4,05 µg/l) unterschreitet den Prüfwert 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) und liegt in der Größenordnung der Hintergrundbelastung.

Himmelstraße 9-15

Im Bereich Himmelstraße/Ohlsdorfer Straße sind im Boden Tetrachlorethen in einer Konzentration bis zu 0,5 mg/kg TS und Trichlorethen in Konzentrationen bis zu 0,01 mg/kg TS nachgewiesen worden. Weiterhin wurde hier (Bereich Himmelstr./Ohlsdorfer Str.) eine Bodenluftbelastung mit Tetrachlorethen in Konzentrationen bis zu 746.000 µg/m³ festgestellt. Die Ausbreitung der Tetrachlorethenbelastung konnte mit den durchgeführten Sondierungen eingegrenzt werden. Auf den belasteten Grundstücken sind früher mehrere Wäschereien und eine chemische Reinigung vorhanden gewesen. Von Mai 1995 bis Juni 1999 wurde eine Bodenluftsanierung in den Belastungsschwerpunkten (Σ LCKW > 50 mg/m³) durchgeführt. Nach Abschluss

der Sanierungsmaßnahme liegen - nach einem Austrag von ca. 100 kg LCKW - die LCKW-Gehalte zum Großteil $< 10 \text{ mg/m}^3$. Die Fläche wurde für die gegenwärtige Nutzung ausreichend teilsaniert (Bodenluftsanierung). Aufgrund der verbliebenen Belastungen sind die Flurstücke 642 und 643 in der Planzeichnung gem. §9 Abs.3 BauGB als „besonders mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt“ gekennzeichnet.

Ohlsdorfer Straße 37

Bei dieser Fläche handelte es sich um eine Tankstelle, nähere Informationen liegen nicht vor.

Ohlsdorfer Straße 29

Auf der Fläche war von 1896 bis vermutlich 1957 eine chemische Reinigung ansässig, wobei die Betriebsdauer unklar ist. Weiterhin war von 1939 bis 1988 auf dem Grundstück eine Autowerkstatt mit Garagen ansässig. Bei Bodenuntersuchungen wurden keine Schadstoffbelastungen festgestellt.

Ohlsdorfer Straße 37a

Auf dem Grundstück Ohlsdorfer Straße 37a war von ca. 1914 bis 1965/1966 eine Wäscherei und Chemische Reinigung ansässig. Den Unterlagen zufolge wurde das eingeschossige Gebäude der Chemischen Reinigung Draegert auf dem Grundstück Ohlsdorfer Straße 37a 1974 rückgebaut und eine teilunterkellerte Lagerhalle errichtet. Nähere Informationen zur Anlagentechnik oder eingesetzten Lösungsmitteln liegen nicht vor. Im Bereich des Grundstückes Ohlsdorfer Straße 37a wurden Bodenluftbelastungen festgestellt. In diesen Bereichen des Grundstückes wurde zusammen mit der Himmelstraße 9-15 eine Bodenluftsanierung durchgeführt (s. FlNr.: 6640-120/00).

Alsterdorfer Straße 24

Die Fläche wurde von einer KFZ- Werkstatt vermutlich mit Eigenverbrauchstankstelle, Lackierhalle und Werkstattgruben genutzt. Im Rahmen von orientierenden Untersuchungen wurden keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und keine relevanten Bodenluftbelastungen mit LCKW und BTEX festgestellt. Aufgrund des geringen Gefährdungspotentials sind keine Untersuchungen bzw. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich.

Für alle genannten Grundstücke - mit Ausnahme Winterhuder Marktplatz 18 a und Alsterdorfer Straße 26 - gilt,

dass bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Boden bzw. Untergrund zu prüfen ist, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Sofern diese Böden nicht wieder einbaubar wären, müssten sie entsprechend den dann geltenden Bestimmungen entsorgt werden, so dass ggf. Entsorgungsmehrkosten anfallen würden.

Grundwasserkontamination

Im Bereich des B-Planes ist eine großflächige Grundwasserkontamination mit LCKW vorhanden (siehe Kapitel 4.2.3.1). Bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden muss der hier vorhandenen Grundwasserkontamination in geeigneter Form Rechnung getragen werden. Es könnten u. a. Mehrkosten durch die erforderliche Wasseraufbereitung entstehen.

4.2.4.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes sind im Bereich der Blockränder überwiegend bestandsorientiert. Im Blockinnenbereich wird mit einem reinen Wohngebiet eine neue Bebauung ermöglicht. Durch den Ersatz von gewerblichen Nutzungen mit fast vollflächig versiegelten Freiflächen durch Wohngebäude mit begrünten Freiflächen wird sich durch Entsigelung, Bodenaustausch und Bodenauftrag der Anteil offenen Bodens, die Qualität und damit die Wirksamkeit des Bodens im Naturhaushalt sowie die Qualität des Grundwassers langfristig eher verbessern. Dazu trägt die Festsetzung einer GRZ von 0,4 in Kombination mit der Festsetzung einer Begrünung von 10% bzw. 20% der Grundstücksflächen bei (§ 2 Nr. 16).

4.2.4.3 Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/ Festsetzungen

Umgang mit vorhandenen Altlastenstandorten

Im Zuge einer Umnutzung oder baulichen Veränderung auf den oben aufgelisteten Grundstücken ist die Schadstoffproblematik detailliert zu berücksichtigen. Aufgrund der festgestellten Verunreinigungen ist bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen die Einschaltung eines Sachverständigen für Altlastenfragen zwingend erforderlich.

Das bei Umnutzungen oder Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden anfallende Aushubmaterial ist hinsichtlich der im Plangebiet festgestellten Schadstoffe 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“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, Eingriffe in den Boden von einem Sachverständigen für Altlasten begleiten zu lassen. In diesem Rahmen können auf die jeweilige Maßnahme bezogene weitere Bodenuntersuchungen erforderlich werden. Sollten in Teilbereichen zukünftig besonders sensible Nutzungen (z.B. Kinderspielplatz) vorgesehen werden, wird empfohlen, den Oberboden entsprechend BBodSchV vorab untersuchen zu lassen. Nach Abschluss der Baumaßnahme sollte darauf geachtet werden, dass auf unversiegelten Freiflächen im direkten Wohnumfeld bzw. Kinderspielplatzbereichen technogene Substrate (Bauschutt, Schlacke, Scherben usw.) nicht oberflächennah anstehen, damit ein Direktkontakt zu spielenden Kindern vermieden wird.

Sollten bei Aushubarbeiten Auffälligkeiten wie Bodenverfärbungen, Geruch oder austretende Flüssigkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich das Bezirksamt Nord, Verbraucherschutzamt - Umweltangelegenheiten zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Augenscheinlich schadstoffhaltige Auffüllungen (z.B. Schlacke) sind zu separieren und gemäß LAGA (s.o.) zu untersuchen.

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 Absatz 3 Nummer 2 BNatSchG sind die Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsigelung 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 zum Teil erforderliche Sanierung des Bodens, die zu er-

wartende Entsiegelung von Freiflächen und die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen ist längerfristig eine Verbesserung des Zustandes im Plangebiet zu erwarten.

4.2.5 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Stadtquartier mit 5-geschossiger gründerzeitlicher Blockrandbebauung, die partiell durch Büro- und Geschäftsgebäude neueren Datums unterbrochen oder wie am Winterhuder Marktplatz fast vollständig ersetzt ist. An der Ohlsdorfer Straße ist mit den hier abschnittsweise vorhandenen eingeschossigen Altbauten der ehemaligen Bleicherhäuser und den davor stehenden geschnittenen Kopflinden in den Vorgärten der ehemalige Dorfcharakter Winterhudes noch ablesbar. Den historischen Gebäuden des dörflichen Ursprungs und der Gründerzeit wird im Eckbereich von Himmelstraße und Ohlsdorfer Straße durch Erhaltungsbereich und Denkmalschutz Rechnung getragen.

Das Blockinnere ist durch eine inhomogene Blockinnenbebauung aus alter Gewerbe- und Wohn- sowie neuerer Geschäfts- und Bürobebauung geprägt. Der nördliche Teil ist nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung durch brachliegende Freiflächen und leerstehende Hallen gekennzeichnet. Aus der Blockinnenperspektive sind die im Blockinnern vereinzelt stehenden Bäume, die mit ihren Kronen die innere Bebauung überragen, wahrnehmbar. Eine dichte Baumkulisse in Blickrichtung Nord-Westen bildet der Baumbestand in den Hintergärten der Himmelstraße und eine Pyramidenpappelreihe am Rand der Freiflächen der aufgegebenen ehemaligen Gewerbeflächen. Diese bilden vom erhöhten Standpunkt im nordöstlichen Teil des Plangebietes in dem nach Westen und Süd-Westen abfallenden Plangebiet eine deutliche Zäsur im Übergang vom Blockinnenbereich zum Blockrand.

4.2.5.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Mit einer Neubebauung des Blockinnenbereichs mit differenzierten Baufeldern unterschiedlicher Größe, An- und Zuordnung eingebunden in ein übergeordnetes städtebauliches Konzept, das unterschiedliche Freiraumstrukturen mit Hofsituationen, wohnungsbezogenen Freiräumen und Gärten sowie allgemeine Grünflächen und Durchwegungen ermöglicht, ist eine Verbesserung des Stadtbildes zu erwarten. Der Grünflächenanteil nimmt zu und schafft Übergänge und Vernetzungen zu den vorhandenen Freiflächen und Grünzonen der Blockränder und der vorhandenen Blockinnenbebauung.

4.2.5.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Die mit der ausgewiesenen Geschossigkeit vorgegebene Höhenabstufung der Bebauung nimmt die vorhandenen Höhen des Blockrandes weitestgehend auf und passt sich nach innen der besonderen topographischen Situation des Plangebietes, das in Richtung Westen zur Alsterdorfer Straße und nach Süden zum Winterhuder Marktplatz deutlich abfällt, an. Mit Rücksicht auf das vorhandene Erhaltungsemble und den denkmalgeschützten Gebäuden an der Ohlsdorfer Straße wird der sonst mehrgeschossige, straßenrandständige Blockrand im Bereich der Neubebauung ins Blockinnere verschoben. So bildet die neue Achtgeschossigkeit im östlichen Plangebiet den neuen zurückgesetzten, städtebaulich wirksamen hohen Blockrand. Die festgesetzte Dachbegrünung mildert den Blick auf die bauliche Dichte der Dachaufsichtsflächen und schafft im Blockinnern eine eindrucksvolle grüne Dachlandschaft.

Die vorgeschriebene anteilige Begrünung der Grundstückflächen, die Begrünung der Tiefgaragen und die Anpflanzung von Bäume und Hecken sichert eine ansprechende, grünplanerische Gestaltung des Stadtquartiers.

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 an den Blockrändern in seinem Bestand zu schützen und in den Blockinnenbereichen eine Neuentwicklung zu ermöglichen. Dabei soll das Stadtbild durch Mindestanforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen verbessert werden.

4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist durch eine dichte Blockrandbebauung, Gewerbehallen im Blockinnern und überwiegend versiegelte Höfe und Freiflächen geprägt. Nur sehr kleinflächig kommen gärtnerisch begrünte Flächen vor mit Rasen, Zierbeeten und Ziergebüschen. Ebenfalls kleinflächig findet sich Spontanvegetation ruderaler Hochfluren auf den aufgelassenen Grandflächen des ehemaligen Gewerbebetriebes im Blockinnern sowie Brombeergebüsch in den Randlagen dieser Flächen. Zu den Vegetationsanteilen tragen auch die extensiven Dachbegrünungen mit trockenheitsverträglichen Niedrigstauden und Gräsern auf den Tiefgaragendächern bei.

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und keine sonstigen speziellen oder seltenen Lebensräume. Seltene oder gefährdete Pflanzen sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Es ist nur wenig Baumbestand vorhanden, der sich aus Einzelbäumen im Blockinnern, kleinen reihigen Baumgruppen mit Kopflinden in den Vorgärten an der Ohlsdorfer Straße und einer dichten unregelmäßigen Baumreihe an der rückwärtigen Gartenzone der Himmelstraße sowie einer Pyramidenpappelreihe zusammensetzt. Bestandsbildend sind die Straßenbäume der Himmelstraße und des Winterhuder Marktplatzes.

Für wildlebende Kleintierarten hat das Plangebiet eine nur geringe Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass nur Tierarten vorkommen, die an hoch versiegelte, stark durch die menschliche Nutzung geprägte Stadtbereiche angepasst und weit verbreitet sind. Nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert am 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) besonders geschützte Säugetierarten wie Eichhörnchen, Igel, Maulwurf können hier Lebensraum finden.

Bei den für das Untersuchungsgebiet zu erwartenden Brutvogelarten handelt es sich überwiegend um Arten der Gärten und Siedlungsgebiete, die im Hamburger Stadtgebiet in stabilen Populationen vorkommen. Sie sind in ihren Lebensraumansprüchen nur wenig spezialisiert und relativ unanfällig gegenüber Störungen. Die Vögel unterliegen nach der EU-Vogelschutzrichtlinie einem besonderen Schutz.

Vereinzelte können im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng und europarechtlich nach der FFH-Richtlinie geschützten Fledermäusen vorhanden sein. Da alter Baumbestand kaum vorhanden ist, kann es sich nur um Arten handeln, die Gebäude als Habitat nutzen, wie die im Hamburger Stadtgebiet vorkommende Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus. Beide Arten leben in Spalten und Hohlräumen in und an Gebäuden. Die Zwergfledermaus gehört zu den häufigsten und anpassungsfähigsten Fledermäusen; ihr Vorkommensschwerpunkt ist im Sied-

lungsraum. Sie überwintert in Massen zumeist in unterirdischen Höhlen, Kellern oder Stollen, daher sind im Plangebiet Winterquartiere sehr unwahrscheinlich. Die Wochenstuben und Sommerquartiere befinden sich hinter Verkleidungen, Verschaltungen, Zwischendächern und sonstigen kleinen Spalten von Gebäuden. Sommerquartiere sind daher im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Als Jagdgebiete dienen der Art Gehölzbestände in Gewässernähe, Kleingehölze sowie Laub- und Mischwälder und im Siedlungsgebiet parkartig aufgelockerte Gehölzbestände, die in der Nähe durch den Alstergrünzug und den Stadtpark gegeben sind. Die Breitflügelfledermaus ist ein typischer Gebäudebewohner, sowohl Wochenstuben als auch einzeln lebende Männchen finden sich in geeigneten Gebäudeunterschlüpfen. Jagdgebiete der Breitflügelmaus bieten Gärten, Parks, Hecken und Waldränder. Das Vorkommen beider Arten ist im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Bestandsdaten liegen nicht vor. Das Habitatpotential ist jedoch als gering einzuschätzen. Über das Vorkommen anderer besonders geschützter Arten im Plangebiet ist nichts bekannt und es gibt auch keine Anzeichen, die zu entsprechenden Vermutungen Anlass geben.

4.2.6.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die Ausweisungen des Bebauungsplans sind an den Blockrändern überwiegend bestandsorientiert. In den Blockinnenbereichen wird reiner Wohnungsbau ermöglicht, der mit begrünten Freiflächen umgeben wird. Daher werden die Möglichkeiten für Pflanzen und Tiere im Plangebiet Lebensraum zu finden langfristig verbessert. Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel können von einzelnen örtlichen Veränderungen betroffen sein. Die ökologische Funktion des Gebietes bleibt jedoch im größeren räumlichen Zusammenhang erhalten oder wird positiv entwickelt.

Aber auch soweit Fortpflanzungs- und Ruhestätten von (europarechtlich geschützten) Vögeln und Fledermäusen zerstört werden (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG), liegt hierin keine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote. Für die im Plangebiet vorkommenden Arten ohne besondere Lebensraumansprüche gibt es im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet genügend gleichartige Ausweichhabitate, so dass die ökologische Funktion der zerstörten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Auch gegen das artenschutzrechtliche Störungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG) 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 und potentiell vorkommende Fledermausarten sind in der Regel in der Lage, in die angrenzenden Bereiche auszuweichen. Da die Zwergfledermaus Ihre Quartiere typischerweise oft wechselt, ist sie hierzu gut in der Lage. Daher ist davon auszugehen, dass die lokalen Populationen der im Plangebiet vorkommenden Arten durch die möglichen Bauvorhaben in ihrem Erhaltungszustand nicht beeinträchtigt werden, zumal wesentliche Bestände oder zur Erhaltung der Arten bedeutende Biotope nicht vorhanden sind.

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. Falls im Zuge einzelner Vorhaben Fortpflanzungs- und Ruhestätten standorttreuer Arten bekannt werden, sind vorhabenbezogen die möglichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, z.B. die Anbringung von Nist- bzw. Fledermauskästen durchzuführen.

4.2.6.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Begrünung von Anteilen der Grundstücksflächen, der unbebauten Tiefgaragenflächen, der Dachflächen und der Anpflanzung von Hecken festgesetzt (§ 2 Nr. 16, 17, 18 und 20). Damit wird für wildlebende Tiere und Pflanzen zu einer Verbesserung der Möglichkeiten, im Gebiet Le-

bensraum zu finden, beigetragen. Erforderliche Baumfällungen sind über die Regelungen aufgrund der Baumschutzverordnung zu ersetzen.

Grundsätzlich muss darauf geachtet werden, dass Tiere der besonders geschützten Arten durch anstehende Maßnahmen nicht 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 Vögel ist dies die Brutzeit von März bis Juli, für Fledermäuse Frostperioden und die Wochenstubenzeit von Mai bis Ende Juli. Bei Abbruch- oder Fassadenarbeiten ist darauf zu achten, dass keine Tiere getötet werden. Gegebenenfalls müssen sie umgesiedelt oder die Arbeiten verschoben werden, weil sonst gegen das artenschutzrechtliche Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) 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. In § 1 Absatz 3 Nummer 5 BNatSchG ist der Schutz wildlebender Tiere als Ziel gesetzt. Gemäß § 1 Absatz 2 BNatSchG sind lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen. 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. Aufgrund der künftigen Nutzungen können die Lebensräume für Pflanzen und Tiere durch die unterschiedlichen Begrünungsmaßnahmen verbessert, teilweise neu geschaffen und untereinander vernetzt werden, sodass insgesamt von einer Verbesserung der biologischen Vielfalt und der Habitatfunktion im Plangebiet ausgegangen werden kann.

4.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befinden sich folgende denkmalgeschützte Gebäude: Ohlsdorfer Straße 37: Bleicherhaus, erbaut 1859; Ohlsdorfer Straße 39: ehemaliges Bleicherhaus (Vordergebäude). Zusätzlich befindet sich in der Himmelstraße 27, 29, 31, 33, 35 ein Ensemble aus Etagenhäusern von 1903, die als Denkmal erkannt sind und an deren Erhalt ebenfalls ein öffentliches Interesse besteht.

4.2.7.2 Umweltauswirkungen der Planung

Die Planung sieht im Wesentlichen eine Neustrukturierung und -bebauung des Blockinnenbereiches zu einem reinen Wohngebiet vor. Die an den Blockrändern gelegenen denkmalgeschützten oder -werten Gebäude werden dadurch nicht beeinträchtigt.

4.2.7.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Die denkmalgeschützten und die als Denkmal erkannten Gebäude im Plangebiet werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Sie werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 8 Absatz 1 Denkmal-

schutzgesetz der Hansestadt Hamburg vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410) dürfen Denkmäler ohne Genehmigung der zuständigen Behörden nicht beseitigt, wiederhergestellt, erheblich ausgebessert, von ihrem Standort entfernt oder sonst verändert werden. Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild oder Bestand von prägender Bedeutung ist, nicht dergestalt verändert werden, dass die Eigenart oder das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

Dieser Zielsetzung wird entsprochen, da die denkmalgeschützten Gebäude nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes, die eine Neubebauung der Blockinnenbereiche ermöglichen, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der bestehenden, zu erhaltenden Denkmäler zu erwarten.

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Die Verhältnisse von Luftschadstoffen und Lärmbelastungen im Plangebiet werden in Kapitel 4.2.1 zum Schutzgut Luft dargestellt.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Grün- und Erholungsflächen.

4.2.8.2 Umweltauswirkungen der Planung

Zwei Verschattungsstudie haben ergeben, dass für die vorhandene Bebauung kaum Beeinträchtigungen durch Schattenwurf von der neuen Wohnbebauung ausgehen. Durch die Planausweisungen für den Blockinnenbereich kann ein neuer zentral gelegener Wohnstandort für die Bevölkerung geschaffen werden. Durch die mögliche Neubebauung des Blockinnenbereiches wird sich dieser für die direkten Anwohner in Dichte und Geschossigkeit verändern.

Im Plangebiet können aufgrund der räumlichen und baulichen Gegebenheiten keine Grün- und Erholungsflächen neu hergestellt werden. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich jedoch der Stadtpark mit seinem vielfältigen Angebot.

4.2.8.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

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 Absatz 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge 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 den Ausschluss von störenden, verkehrsintensiven Nutzungen im Kerngebiet und die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen. Das Plangebiet verfügt über keine öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen und aufgrund der Bestandslage ist es auch nicht möglich, neue zu schaffen.

4.2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen – Gesamtbeurteilung

Das Plangebiet ist bereits in hohem Maße baulich genutzt. Ein großer Teil der ausgewiesenen Bauflächen ist bestandsgemäß. Der Anteil offenen Bodens ist sehr ge-

ring, Vegetation ist nur sehr wenig vorhanden. Durch die Regelungen bezüglich der Grundflächenzahl und der Begrünungsanforderungen wird die Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten, die der Bebauungsplan eröffnet, überwiegend zu einer Verbesserung der Situation führen. Der Bebauungsplan bereitet daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes. Über die getroffenen Festsetzungen hinaus ist daher keine Eingriffsregelung gemäß § 13 ff BNatSchG erforderlich, so dass ein Ausgleichserfordernis nicht besteht.

4.3. Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie gegebenenfalls weitere Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Im Plangebiet erfolgt eine ständige Überwachung der Grundwasserqualität aufgrund der laufenden Sanierung. Weitere besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.4. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Aufgrund der Lärmemissionen der angrenzenden Straßen ist für die Wohnbebauung entlang des Winterhuder Marktplatzes, der Alsterdorfer Straße und der Ohlsdorfer Straße eine Lärmfestsetzung erforderlich, um zu gewährleisten, dass Wohn- und Schlafräume sowie gewerbliche Aufenthaltsräume im Kerngebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden.

Die Parkklifftanlage auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Ohlsdorfer Straße 1-3 führt zu keinen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bei der benachbarten Wohnbebauung. Da es jedoch vorkommen kann, dass in den Nachtzeiten ungünstige Werte auftreten, wird empfohlen, entlang der nördlichen Seite der Parkklifftanlage eine Wand zu errichten.

Die gewerblichen Lärmemissionen der Tischlerei (Flurstück 88) würden derzeit, bei Betrieb der vorhandenen Spanabsauganlage, an der heranrückenden Wohnbebauung die Grenzwerte der TA Lärm überschreiten. Durch vertraglich zu regelnde bauliche Maßnahmen an der Tischlerei können die Grenzwerte jedoch eingehalten werden.

Zusätzlich ist zum Bestandsschutz des vorhandenen Betriebes die angrenzende neue geplante Bebauung detaillierter gegliedert worden. Die unmittelbar an den Betrieb angrenzende Bebauung auf Flurstück 3438 wird deshalb im südlichen Teil als Mischgebiet festgesetzt, sodass hier nutzungsabhängige Lärmkonflikte vermieden werden.

Nach den Berechnungen des im November 2009 erstellten Feinstaubgutachtens, weist das Screening für den aufgrund der Bebauungsstruktur am höchsten belasteten Abschnitt der Ohlsdorfer Straße Immissionsbelastungen weit unterhalb der zulässigen Grenzwerte aus. Auch die zulässige Anzahl an Überschreitungen des maximalen Tagesmittelwertes für Feinstaub (PM10) wird klar eingehalten.

Im Bezugsjahr 2015 ist somit in der Ohlsdorfer Straße auf Grund der Screeningergebnisse mit keinen Überschreitungen von Grenzwerten für Stickstoffdioxid und die beiden Feinstaubfraktionen PM10 und PM2,5 zu rechnen. Es sind somit keine weiteren Maßnahmen nötig

Durch den Bebauungsplan werden innerstädtische, gut an das ÖPNV-Netz angebundene und bereits baulich in Anspruch genommene Flächen für neue Wohnbebauung entwickelt. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes lassen in den Blockinnenbereichen eine höhere Geschossigkeit zu, als die bisherige Bebauung aufweist. Dadurch kann es in Teilbereichen zu einer höheren Verschattung und zu Veränderungen der Luftzirkulation kommen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dies keinen erheblichen Einfluss auf das Kleinklima haben wird bzw. durch die festgesetzten Maßnahmen wie das Anschluss- und Benutzungsgebot für Neubauten und die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sowie die Entsiegelung und Begrünung von Garten- und Freiflächen kompensiert werden kann.

Im Bereich des B-Planes besteht eine großflächige Grundwasserkontamination mit LCKW, die sich über den größten Teil des Plangebietes erstreckt und sich weiter in Richtung Südwesten ausbreitet. Es laufen Vorbereitungen zur Durchführung einer Sanierung.

Durch die Planumsetzung erfolgen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser. Durch die bei Eingriffen in den Boden erforderliche Berücksichtigung der vorhandenen Grundwasserkontamination ist vielmehr eine leichte Verbesserung der Grundwassersituation zu erwarten. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von Anteilen der Grundstücksflächen sowie von nicht überbauten Tiefgaragenflächen und Dachflächen erhöht sich der Anteil offener Bodenflächen, die für eine Versickerung oder Speicherung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen. Das Oberflächenwasser muss entsprechend der Grundstückseignung nach Möglichkeit versickert bzw. verzögert über offene Oberflächengewässer in die Mischwassersiele abgeleitet werden, vorausgesetzt, die Flächen sind vom Altlastverdacht befreit.

Das Plangebiet ist am Blockrand bis auf eine Baulücke vollständig bebaut. Im Blockinneren befinden sich größere eingeschossige Hallen, deren gewerbliche Nutzung zum Teil bereits aufgegeben wurde, die Freiflächen wurden als Lager, Stellplatz- und Fahrflächen genutzt und sind daher fast vollständig versiegelt. Nur sehr kleinflächig kommen gärtnerisch begrünte Flächen vor, sodass offener Boden nur auf einem sehr kleinen Flächenanteil des Baublocks vorhanden ist. Die Oberböden sind durch die starke Nutzung und Befestigung intensiv anthropogen überformt, die offenen Böden sind gärtnerisch bearbeitet. Es sind keine schützenswerten Böden vorhanden.

Im Plangebiet Winterhude 5 liegen gemäß Altlasthinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg 10 Flächen, die alle untersucht wurden. Auf den Grundstücken Himmelstraße 9 und Himmelstraße 15 (6640-120/00) konnten im Boden Verunreinigungsreste nachgewiesen werden. Aufgrund dieser verbliebenen Belastungen sind die Flurstücke 642 und 643 in der Planzeichnung als „besonders mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt“ gekennzeichnet.

Derzeit ergibt sich nur hinsichtlich der Grundwasserkontamination ein Handlungsbedarf. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Boden bzw. Untergrund ist zu prüfen, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf den Flächen nicht auszuschließen sind.

Durch den Ersatz von gewerblichen Nutzungen mit fast vollflächig versiegelten Freiflächen durch Wohngebäude mit begrünten Freiflächen wird sich durch Entseiegelung, Bodenaustausch und Bodenauftrag der Anteil offenen Bodens, die Qualität und damit die Wirksamkeit des Bodens im Naturhaushalt langfristig eher verbessern. Dazu trägt die Festsetzung einer GRZ von 0,4 in Kombination mit der Festsetzung einer Begrünung von 10 bzw. 20% der Grundstücksflächen bei.

Mit einer Neubebauung des Blockinnenbereichs mit differenzierten Baufeldern unterschiedlicher Größe, An- und Zuordnung eingebunden in ein übergeordnetes städtebauliches Konzept, das unterschiedliche Freiraumstrukturen mit Hofsituationen, wohnungsbezogenen Freiräumen und Gärten sowie allgemeine Grünflächen und Durchwegungen ermöglicht, ist eine Verbesserung des Stadtbildes zu erwarten. Der Grünflächenanteil nimmt zu und schafft Übergänge und Vernetzungen zu den vorhandenen Freiflächen und Grünzonen der Blockränder und der vorhandenen Blockinnenbebauung.

Das Plangebiet ist durch eine dichte Blockrandbebauung, Gewerbehallen im Blockinnern und überwiegend versiegelte Höfe und Freiflächen geprägt. Nur sehr kleinflächig kommen gärtnerisch begrünte Flächen vor mit Rasen, Zierbeeten und Ziergebüsch. Ebenfalls kleinflächig findet sich Spontanvegetation ruderaler Hochstaudenfluren auf den aufgelassenen Grandflächen des ehemaligen Gewerbebetriebes im Blockinnern. Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz ausgebildet. Es ist nur wenig Baumbestand vorhanden, der sich aus Einzelbäumen im Blockinnern, kleinen reihigen Baumgruppen mit Kopflinden in den Vorgärten an der Ohlsdorfer Straße und einer dichten unregelmäßigen Baumreihe an der rückwärtigen Gartenzone der Himmelstraße sowie einer Pyramidenpappelreihe zusammensetzt. Bestandsbildend sind die Straßenbäume der Himmelstraße und des Winterhuder Marktplatzes.

Für wildlebende Tiere hat das Plangebiet eine nur geringe Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass nur Tierarten vorkommen, die an hoch versiegelte, stark durch die menschliche Nutzung geprägte Stadtbereiche angepasst und daher weit verbreitet sind. Aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der damit verbundenen hohen Störungsintensität ist das Untersuchungsgebiet für anspruchsvollere und seltenere Arten nicht geeignet.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Begrünung von Anteilen der Grundstücksflächen, der unbebauten Tiefgaragenflächen, der Dachflächen und der Anpflanzung von Hecken festgesetzt. Damit wird für wildlebende Tiere und Pflanzen zu einer Verbesserung der Möglichkeiten, im Gebiet Lebensraum zu finden, beigetragen.

Die an den Blockrändern gelegenen denkmalgeschützten oder -werten Gebäude werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes, die eine Neubebauung der Blockinnenbereiche ermöglichen, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der bestehenden, zu erhaltenden Denkmäler zu erwarten.

Die erstellten Verschattungsstudien haben ergeben, dass für die vorhandene Bebauung kaum Beeinträchtigungen durch Schattenwurf von der neuen Wohnbebauung ausgehen.

Im Plangebiet können aufgrund der räumlichen und baulichen Gegebenheiten keine Grün- und Erholungsflächen neu hergestellt werden. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich jedoch der Stadtpark mit seinem vielfältigen Angebot.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

Auf den im Blockinnenbereich liegenden Flurstücken 3396, 3436, 3437, 3438, 3449, 3440 und 84 sowie auf den hinteren Grundstücksteilen der Flurstücke 2870, 82, 83 (Ohlsdorfer Straße), 471, 91, 65 (Winterhuder Marktplatz) und 79 (Alsterdorfer Straße) ist reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die rechtliche Grundlage für neue Wohnungsnutzungen in zentraler innerstädtischer Lage mit unmittelbarer Nähe zur U-Bahnstation Hudtwalcker Straße und zum zentralen Einkaufsbereich um den Winterhuder Marktplatz geschaffen werden.

Die städtebauliche Anordnung, die Zahl der Geschosse und die Grundflächenzahl der neu entwickelten Gebäude sind durch einen Wettbewerb im Jahre 2008 ermittelt worden und im weiteren Planverfahren für die Bereiche an der Ohlsdorfer Straße und dem rückwärtigen Bereich der Alsterdorfer Straße konkretisiert und überarbeitet worden. Um diese städtebauliche Struktur planungsrechtlich umsetzen zu können, sind für die geplanten Gebäude enge baukörperähnliche Ausweisungen, mit zwei bis fünf Vollgeschossen sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Zur Umsetzung dieser neuen städtebaulichen Gebäudeanordnung innerhalb des Blockinnenbereichs, ist für einige Flurstücke und deren vorhandene Größe eine Unter- bzw. Überschreitung der Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes erforderlich. Aus diesem Grund ist die Unter- und Überschreitung der Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) durch die Grundflächenzahl sowie durch die Geschossflächenzahl städtebaulich erforderlich und vertretbar. Insgesamt wird für das reine Wohngebiet eine Gesamt - GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,4 erreicht und liegt damit über der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Somit bleiben insgesamt mit der erhöhten Grundflächenzahl ausreichend ausgleichende Frei- und Abstandsflächen erhalten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Um den aus dem Wettbewerb städtebaulich gewünschten engen Durchgang zum neuen Innenbereich auf Flurstück 3449 planungsrechtlich umzusetzen, sind für das südliche fünfgeschossige Gebäude auf Flurstück 3449 und für den westlich gegenüberliegenden viergeschossigen Kopfbau auf dem Flurstück 3438 Baukörperausweisungen mit zwingender Geschosszahl festgesetzt.

Inbesondere soll damit die Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen zwischen den beiden Kopfbauten planungsrechtlich abgesichert werden. Aufgrund der geringen Unterschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse jedoch nicht beeinträchtigt.

Die bereits vorhandene Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Flurstücken 79 und, 3436 an der Alsterdorfer Straße sollen mit ihrem mehrgeschossigen Bestand vorerst erhalten bleiben können. Planungsrechtlich müssen diese aber durch neue Festsetzungen entsprechend dem gesamtstädtebaulichen Zielsetzung zum Blockinnenbereich und den Bauvorschriften angepasst und ersetzt werden. Deshalb sind auf den Flurstücken 79, 3436, 3437 und 3438 drei- und viergeschossige enge Baukörperfestsetzungen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die die Lage der vorhandenen Bestandsgebäude nicht mehr berücksichtigen, die vorhandene Dichte aber annähernd erhalten.

Die im Blockinnenbereich bereits vorhandene Bebauung auf den Flurstücken 65, 91 und 471 am Winterhuder Marktplatz sollen durch die dreigeschossige enge Baukörper-

perfestsetzungen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bestandsorientiert abgesichert werden.

In § 2 Nr. 4 ist festgesetzt, dass die festgesetzten Grundflächenzahlen für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), im reinem Wohngebiet, im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet bis 0,8 sowie im Kerngebiet bis 0,9 überschritten werden dürfen. Damit sollen ausreichend Flächen für die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen bereitgestellt werden und ein Minimum an unversiegelten Flächen erhalten bleiben.

In § 2 Nr. 5 ist festgesetzt, dass in dem mit (A) bezeichneten Bereich Nichtvollgeschosse über die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus unzulässig sind. Technische Aufbauten (zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenaufgänge zu Dachterrassen) sind ausnahmsweise mit einer Höhe bis zu 3 m zulässig. Diese Festsetzung dient sowohl zur Begrenzung der Verschattung der angrenzenden und der neuen Gebäude als auch der zusätzlichen Begrenzung der räumlichen Dichte im Blockinnenbereich.

In § 2 Nr. 2 ist festgesetzt, dass im reinen Wohngebiet auf Flurstück 3440 der Gemarkung Winterhude an der östlichsten Baugrenze Erker und auf Flurstück 3449 an den südlichen Baugrenzen der dreigeschossigen Baukörperausweisungen Balkone mehr als 1,5 m die Baugrenze überschreiten dürfen, wenn die Abstandsflächen auf eigenem Grund gewahrt bleiben.

In § 2 Nr. 3 ist festgesetzt, dass im reinen Wohngebiet auf Flurstück 3449 an der südlichsten Baugrenze die Breite der Balkone in der Summe nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen darf.

In § 2 Nr. 6 ist festgesetzt, dass in den Baugebieten eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker zulässig ist.

In § 2 Nr. 7 ist festgesetzt, dass Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m außerhalb der Baugrenzen zulässig und nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl anzurechnen sind.

Mit diesen vier Regelungen soll eine architektonische Gliederung der Außenwände ermöglicht und ein gewisser Gestaltungsspielraum eröffnet werden bzw. da, wo es städtebaulich vertretbar ist, Außenwohnräume zugelassen werden ohne dies mit Baugrenzen im Planbild planerisch zu fixieren.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Entlang der Himmelstraße und der Ohlsdorfer Straße ist in Teilbereichen allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

An der Himmelstraße 17 bis 39 ist allgemeines Wohngebiet mit einer fünfgeschossigen Baukörperfestsetzung in geschlossener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll der vorhandene Geschosswohnungsbau in seinem Bestand als fünfgeschossige geschlossene Bebauung und die vorhandene Wohnungsnutzung mit den vorhandenen Geschäften und Dienstleistungsanbietern im Souterrain planungsrechtlich abgesichert werden.

Zum Erhalt der städtebaulichen Blockrandstruktur ist in diesem Bereich für die Flurstücke eine Überschreitung der Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes erforderlich. Aus diesem Grund ist die Überschreitung der Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung durch die Grundflächenzahl von 0,5 sowie einer möglichen Geschossflächenzahl von bis zu 2,4

städtebaulich erforderlich und vertretbar. Auch mit der erhöhten Grundflächenzahl bleiben ausreichend ausgleichende Frei- und Abstandsflächen erhalten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen Straßen ausreichend berücksichtigt.

Die Gebäude Himmelstraße 27, 29, 31, 33, 35, 37 und 39 sind als städtebaulicher Erhaltungsbereich festgesetzt (siehe Ziffer 5.8). Die Gebäude Himmelstraße 27, 29, 31, 33 und 35 sind außerdem als erkanntes Denkmalensemble gekennzeichnet (siehe Ziffer 5.9).

An der Ohlsdorfer Straße ist ein- bis achtgeschossige Blockrandbebauung als Baukörperausweisung in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird das überarbeitete Wettbewerbsergebnis an der Ohlsdorfer Straße Nr. 37 (Flurstück 2870), Ohlsdorfer Straße Nr. 31 (Flurstück 77) und Flurstück 82 entlang der Ohlsdorfer Straße ermöglicht.

Zudem ist in § 2 Nr. 5 festgesetzt, dass in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich Staffelgeschosse über die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus unzulässig sind. Technische Aufbauten (zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenaufgänge zu Dachterrassen) sind ausnahmsweise mit einer Höhe bis zu 3 m zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll der Blockrand entsprechend dem Wettbewerb in diesem Bereich der Ohlsdorfer Straße städtebaulich neu geordnet und weitestgehend geschlossen werden. Mit Rücksicht auf die vorhandenen Denkmalschutzgebäude Ohlsdorfer Straße 37 und 39 in Verbindung mit dem unter Erhaltensgebot gestellten Ensemble im Eckbereich Ohlsdorfer Straße / Himmelstraße soll die Neubebauung auf den Flurstücken 2870, 77 und 82 zurückgesetzt werden, sodass der Ensemble- und Denkmalbereich freigestellt bleibt und städtebaulich besonders berücksichtigt werden kann. Dadurch entsteht im Einmündungsbereich der Ulmenstraße in die Ohlsdorfer Straße eine neue platzartige Situation. Diese platzartige räumliche Aufweitung unter Festsetzung mehrerer Baugrenzen bedarf einer besonderen städtebaulichen Reaktion im Sinne einer dichteren innerstädtischen Bebauung die durch die Festsetzung des sechs- und achtgeschossigen Gebäudes städtebaulich neu definiert werden soll.

Mit der sechsgeschossigen Festsetzung auf den dem Flurstück 82, 77 und 2870 soll die Neubebauung an die vorhandene südlich angrenzende gründerzeitliche Bebauung in gleicher Höhe angeschlossen werden. Aufgrund der hohen Geschoßhöhen des fünfgeschossigen vorhandenen Gebäudes kann eine sechsgeschossige Neubebauung mit niedrigeren Geschosshöhen ohne Höhenversprung angeschlossen werden. Auf eine durchgehende Staffel des Gebäudes wurde verzichtet. Stattdessen wurde im bislang stärker bebauten nordöstlichen Blockinnenbereich zugunsten einer stärkeren Akzentuierung die Summe der denkbaren Staffelgeschosse zu einer achtgeschossigen Festsetzung im Mittelbereich der Grundstücke komprimiert um so einen dominanten städtebaulichen Akzent herzustellen, der die platzartige räumliche Aufweitung nach Westen klar abgrenzen soll. Die zurückgesetzte, hohe, achtgeschossige Baukörperfestsetzung soll einen kraftvollen dominanten städtebaulichen Akzent setzen und den besonderen städtebaulichen Raum nach Westen klar begrenzen. Unzumutbare Verschattungen benachbarter Grundstücke treten durch die achtgeschossige Baukörperausweisung nicht ein.

Mit der nördlichen auf Flurstück 2870 bis auf drei Geschosse abgestuften Baukörperfestsetzung soll ein besonderer städtebaulich verträglicher Abschluss der hohen Bebauung mit Übergang zur vorhandenen niedrigen Bebauung im Eckbereich Himmelstraße/ Ohlsdorfer Straße und damit zum Erhaltensensemble erreicht werden. Innerhalb der drei- und sechsgeschossigen Ausweisung ist eine Kindertagesstätte vorgesehen um angesichts der neu entstehenden Wohnnutzung ausreichende Betreuungsmöglichkeiten von Kindern bereit halten zu können. Die Einrichtung der

Kindertagesstätte, ist im Zuge der Baumaßnahme vorgesehen. Die Außenspielfläche soll sich nach Osten zur Ohlsdorfer Straße orientieren. Näheres wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Dabei liegt die erreichbare Geschossflächenzahl unterhalb der Geschossfläche der südlich angrenzenden Flurstücke. Diese geringere Dichte ist der besonderen städtebaulichen Situation geschuldet, um den Übergang zu dem nördlich angrenzenden Erhaltensensemble städtebaulich verträglich zu gestalten und um größere Freiflächen für das erforderliche Kindertagesheim zu erreichen.

Um die Geschossigkeit der Neubebauung eindeutig zu begrenzen wird neben der Festsetzung der Geschosszahl in § 2 Nr. 5 der Ausschluss von Staffelgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung dient sowohl zur Begrenzung der Gebäudehöhe und der damit verbundenen Verschattung der angrenzenden und der neuen Gebäude als auch zusätzlich der Begrenzung der räumlichen Dichte des hohen Blockrandes. Die auf diesen Flurstücken mit den Baukörperausweisungen einhergehenden Überschreitungen der Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) durch die Geschossflächenzahl sind städtebaulich erforderlich und vertretbar. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bleiben ausreichend ausgleichende Frei- und Abstandsflächen erhalten. Durch die teilweise sehr hohen erreichbaren Geschossflächenzahlen für diese Flurstücke werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen und neuen Straßen ausreichend berücksichtigt.

Auf einem Teil des Flurstücks 1388, Ohlsdorfer Straße Nr. 5-7 sowie auf den Flurstücken, 610, 563, 472 und 83, Ohlsdorfer Straße Nr. 11, 13-15, 17-21 und Nr. 25-27, ist abweichend von der vorhandenen offenen Bebauungsstruktur, fünfgeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise, mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll die vorhandene niedrige, offene Altbebauung langfristig durch eine zurückgesetzte fünfgeschossige, geschlossene Blockrandbebauung zwischen den vorhandenen hohen sechsgeschossigen alten Wohngebäuden auf den Flurstücken 1388 und 83 ersetzt werden.

Der Blockrand entlang der Ohlsdorfer Straße soll im Sinne eines dichteren innerstädtischen Raumes, städtebaulich neu definiert werden. Der Block soll geschlossen und von der Straße abgerückt werden um eine Verbesserung des Lärmschutzes für den Blockinnenbereich zu erreichen und ausreichend Platz für eine Erweiterung und Verbesserung der Gehwegsituation der Ohlsdorfer Straße zu schaffen. Langfristig ist ein gerader Blockrand parallel zur Ohlsdorfer Straße vorgesehen. Die abweichende Linienführung entlang der Ohlsdorfer Straße durch das vor kurzem fertig gestellte Wohngebäude auf dem Flurstück 472 (Ohlsdorfer Straße 17-21) wird deshalb auch nicht berücksichtigt.

Zudem ist aufgrund der erreichbaren hohen Dichte, die Geschossigkeit auf fünf Geschosse begrenzt und nicht den vorhandenen hohen sechsgeschossigen Gebäuden angepasst worden.

Die auf diesen Flurstücken trotz der fünfgeschossigen Baukörperausweisungen einhergehenden Überschreitungen der Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung durch die Grundflächenzahl von 0,6 sowie durch die Geschossflächenzahl ist städtebaulich erforderlich und vertretbar. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 bleiben ausreichend ausgleichende Frei- und Abstandsflächen erhalten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen und neuen Straßen ausreichend berücksichtigt.

In § 2 Nr. 4 ist festgesetzt, dass die festgesetzten Grundflächenzahlen für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung, im reinem Wohngebiet, im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet bis 0,8 sowie im Kerngebiet bis 0,9 überschritten werden dürfen.

Damit sollen ausreichend Flächen für die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen bereitgestellt werden und ein Minimum an unversiegelten Flächen erhalten bleiben.

In § 2 Nr. 6 ist festgesetzt, dass in den Baugebieten eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker zulässig ist. In § 2 Nr. 7 ist festgesetzt, dass Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m außerhalb der Baugrenzen zulässig und nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl anzurechnen sind.

Mit diesen zwei Regelungen soll eine architektonische Gliederung der Außenwände ermöglicht und ein gewisser Gestaltungsspielraum eröffnet werden bzw. da, wo es städtebaulich vertretbar ist, Außenwohnräume zugelassen werden ohne dies mit Baugrenzen im Planbild planerisch zu fixieren.

5.3 Mischgebiet

Entlang der Alsterdorfer Straße, in den Eckbereichen der Himmelstraße zur Alsterdorfer Straße und zur Ohlsdorfer Straße sowie im nördlichen Bereich der Ohlsdorfer Straße ist entsprechend dem Bestand Mischgebiet mit ein- bis fünfgeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Für die Gebäude entlang der Alsterdorfer Straße sowie Himmelstraße 1, 3, 5, 7, 41, 43 und 45 sind zudem städtebauliche Erhaltungsgebiete festgesetzt (siehe Ziffer 5.8).

An der Alsterdorfer Straße sowie in den Eckbereichen der Alsterdorfer Straße zur westlichen Himmelstraße ist fünfgeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen sollen die vorhandenen Randbebauungen entlang dieser Straßen bestandsgemäß planungsrechtlich abgesichert werden.

An der Alsterdorfer Straße ist zu dieser fünfgeschossigen Festsetzung östlich anschließend eine eingeschossige Anschlussbebauung festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung soll eine zeitgemäße Erweiterung und Verbesserung der vorhandenen Ladennutzung ermöglicht werden.

Bis auf die Flurstücke 164, 1593, 1594 und 88 wird für dieses Mischgebiet an der Alsterdorfer Straße und Himmelstraße eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Für die Flurstücke 164, 1593 und 1594 wird Aufgrund der kleinen Grundstückszuschnitte bei Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur eine Grundflächenzahl von 0,9 erforderlich.

Insgesamt sollen mit diesen Festsetzungen die vorhandene Randbebauung und Nutzungsstruktur entlang der Alsterdorfer Straße bestandsgemäß planungsrechtlich abgesichert werden.

Zum Erhalt dieser städtebaulichen Blockrandstruktur ist eine Überschreitung der Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes auf den Flurstücken erforderlich. Aus diesem Grund ist die Überschreitung der Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung durch die Grundflächenzahl von bis zu 0,9 sowie durch die Geschossflächenzahl städtebaulich erforderlich und vertretbar. Mit der erhöhten Grundflächenzahl bleiben ausreichend Abstandsflächen erhalten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Insgesamt wird sich die städtebauliche Freiraumsituation im Blockinneren verbessern, da neue Freiflächen in der geplanten neuen Wohnbebauung die bisher vorhandene fast vollständige gewerbliche Versiegelung

ersetzen werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen und neuen Straßen ausreichend berücksichtigt.

Auf dem Flurstück 88 an der Alsterdorfer Straße ist im rückwärtigen Bereich eine vier- und fünfgeschossige Baukörperausweisung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Zudem ist in § 2 Nr. 5 festgesetzt, dass in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich Nichtvollgeschosse über die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus unzulässig sind. Technische Aufbauten (zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenaufgänge zu Dachterrassen) sind ausnahmsweise mit einer Höhe bis zu 3m zulässig.

Damit soll die vorhandene mehrgeschossige Blockinnenbebauung im Wesentlichen an ihrem Standort erhalten und weitgehend gesichert werden. Die Ausweisung ist aber entsprechend den notwendigen Bauvorschriften planungsrechtlich angepasst worden. Insbesondere sind hier die im Bestand fehlenden Abstandsflächen zur vorhandenen Randbebauung an der Alsterdorfer Straße berücksichtigt worden, sodass eine bessere städtebauliche Verträglichkeit zur umgrenzenden Wohnnutzung erreicht werden kann.

Zusätzlich ist zum Bestandsschutz des vorhandenen Tischlerbetriebes die angrenzende neue geplante Bebauung detaillierter gegliedert worden. Die unmittelbar an den Betrieb angrenzende geplante Bebauung auf Flurstück 3438 wird deshalb im südlichen Teil als Mischgebiet festgesetzt, sodass hier nutzungsbedingte Lärmkonflikte vermieden werden.

Der Ausschluss von Staffelgeschossen in § 2 Nr. 5 dient sowohl zur Begrenzung der Verschattung der angrenzenden vorhandenen und der neuen Gebäude als auch zusätzlich der räumlichen Dichte im Blockinnenbereich.

In § 2 Nr. 6 ist festgesetzt, dass in den Baugebieten eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker zulässig ist. In § 2 Nr. 7 ist festgesetzt, dass Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m außerhalb der Baugrenzen zulässig und nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl anzurechnen sind.

Mit diesen zwei Regelungen soll eine architektonische Gliederung der Außenwände ermöglicht und ein gewisser Gestaltungsspielraum eröffnet werden bzw. da, wo es städtebaulich vertretbar ist, Außenwohnräume zugelassen werden ohne dies mit Baugrenzen im Planbild planerisch zu fixieren.

Auf den Flurstücken 2871 und 565 an der Ohlsdorfer Straße ist ein- und zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Zudem sind die vorhandenen Gebäude als Einzeldenkmale (siehe Ziffer 5.9) gekennzeichnet.

Damit sollen das vorhandene Ensemble der denkmalgeschützten, eingeschossigen Bleicherhäuser im Zusammenhang mit der vorhandenen zweigeschossigen Erweiterung erhalten und planungsrechtlich abgesichert werden.

Im östlichen Teil der Himmelstraße bis zum Eckbereich Ohlsdorfer Straße auf den Flurstücken 673, 648, 634 und 633 ist zwei bis viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll die vorhandene städtebauliche Mischung aus alten, zwei- bis viergeschossigen Wohngebäuden planungsrechtlich abgesichert werden. Zudem soll mit der niedrigen dreigeschossigen Festsetzung und der zweigeschossigen Ausweisung auf den hinteren Grundstücksteilen im direkten Eckbereich Himmelstraße/ Ulmen Straße, die vorhandene Situation um das Denkmalschutzensemble an der Ulmenstraße in ihrem Gefüge gesamtstädtebaulich erhalten bleiben und hohe Unterschiede in der Geschossigkeit vermieden werden.

Eine zusätzliche Verschattungssimulation zur Klärung der Verschattung im Eckbereich an der Himmelstraße /Ohlsdorfer Straße vom Juni 2012 hat keine wesentli-

chen zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Vorhandene Bebauung an der Himmelstraße und Ohlsdorfer Straße aufgezeigt. Zwar werden die Gebäude an der Ohlsdorfer Straße durch die südlich angrenzende achtgeschossige Neubebauung im allgemeinen Wohngebiet an der Ohlsdorfer Straße besonders in den Nachmittagsstunden zusätzlich verschattet, insgesamt aber auf die Gesamtbesonnungsmenge betrachtet, ausreichend besonnt. Die zusätzliche Verschattung entspricht damit dem in einer verdichteten Bebauung einer Großstadt üblichen Maß und stellt keine wesentlich vergrößerte Einschränkung dar, die nicht hinnehmbar wäre.

Auf den Flurstücken 642 und 643 im östlichen Teil der Himmelstraße ist ein- und fünfgeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise, mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Mit dieser Ausweisung sollen die neueren fünfgeschossigen Büro- und Wohngebäude planungsrechtlich in ihrem Bestand abgesichert werden. Aus diesem Grund ist die Überschreitung der Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung durch die Grundflächenzahl von 0,8 sowie durch die Geschossflächenzahl städtebaulich erforderlich und vertretbar. Die erhöhte Grundflächenzahl wird durch die Begrünung der eingeschossigen Festsetzung ausgeglichen, sodass Frei- und Abstandsflächen für die höhere Bebauung an der Himmelstraße erhalten bleiben. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen Straßen ausreichend berücksichtigt.

5.4 Kerngebiet

Am Winterhuder Marktplatz auf dem Flurstück 89, auf den vorderen Teilen der Flurstücke 90, 65, 91, 93, und 1388 sowie auf den vorderen Teilen der Flurstücke 471 und 94 (Ohlsdorfer Straße 1 und 3) ist Kerngebiet mit sechsgeschossiger Baukörperfestsetzung in geschlossener Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Mit Ausnahme der Flurstücke 90 und 1388 ist zudem rückwärtig angrenzend eine eingeschossige Ausweisung festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll der bestehende Nutzungsmix aus zentrumsnahen Wohnen und Dienstleistungen planungsrechtlich abgesichert werden und eine Weiterentwicklung des vorhandenen Dienstleistungszentrums am Winterhuder Marktplatzes ermöglicht werden.

Die Baukörperausweisung und die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich weitgehend an der vorhandenen städtebaulichen Situation. Mit der sechsgeschossigen Ausweisung soll eine zusätzliche Aufstockung der vorhandenen Bebauung und eine weitere Verdichtung des Dienstleistungszentrums um den Winterhuder Marktplatz erreicht werden.

Die angrenzende eingeschossige Ausweisung soll maßvolle Erweiterungen der vorhandenen sowie neuen Läden im rückwärtigen Bereich erlauben und damit den Einzelhandelsstandort Winterhuder Marktplatz sichern.

Deshalb ist eine Überschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung, insbesondere durch die Geschossflächenzahl städtebaulich erforderlich. Zum einen soll damit die für den Winterhuder Marktplatz räumlich wichtige Blockrandstruktur erhalten und zum anderen der verdichtete Dienstleistungsstandort an zentraler Stelle mit guter öffentlicher Nahverkehrsanbindung und guter Infrastrukturausstattung ausgebaut werden. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Die Überschreitungen sind zudem vertretbar, da ausreichend Abstands- und Freiflächen vorhanden sind und durch die Begrünung der eingeschossig festgesetzten Anbauten zusätzlich ausgeglichen werden, sodass Frei und Abstandsflächen für die höhere Bebauung am Winterhuder Marktplatz erhalten bleiben.

In § 2 Nr. 4 ist festgesetzt, dass die festgesetzten Grundflächenzahlen für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung, im reinen Wohngebiet, im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet bis 0,8 sowie im Kerngebiet bis 0,9 überschritten werden dürfen.

Damit sollen ausreichend Flächen für die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen bereitgestellt werden und ein Minimum an unversiegelten Flächen erhalten bleiben.

In § 2 Nr. 6 ist festgesetzt, dass in den Baugebieten eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker zulässig ist. In § 2 Nr. 7 ist festgesetzt, dass Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m außerhalb der Baugrenzen zulässig und nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl anzurechnen sind.

Mit diesen zwei Regelungen soll eine architektonische Gliederung der Außenwände ermöglicht und ein gewisser Gestaltungsspielraum eröffnet werden bzw. da, wo es städtebaulich vertretbar ist, Außenwohnräume zugelassen werden ohne dies mit Baugrenzen im Planbild planerisch zu fixieren.

In § 2 Nr. 8 ist festgesetzt, dass im Kerngebiet nach § 7 Absatz 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung Wohnungen nur ab dem dritten Vollgeschoss zulässig sind; Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 der Baunutzungsverordnung sind unzulässig.

Damit soll die vorhandene Wohnungsgefüge als auch die vorhandenen Dienstleistungsnutzung am Winterhuder Marktplatz vor Verdrängung geschützt werden und verkehrsintensive Nutzungen, die den Verkehrsfluss im Bereich um den Winterhuder Marktplatz beeinträchtigen würden, ausgeschlossen werden. Zudem sollen Tankstellennutzungen im Kerngebiet, welche die für die Lärmabschirmung zur vorhandenen Wohnnutzung erforderliche Blockrandschließung unterlaufen könnten, verhindert werden.

5.5 Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung

In § 2 Nr. 9 ist festgesetzt, dass in den Kern- und Mischgebieten am Winterhuder Marktplatz und an der Alsterdorfer Straße Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung (GewO) vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S.202), zuletzt geändert am 15. Dezember 2011 (BGBl. I S.2714), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig sind.

Mit dem Ausschluss der im Kern- und Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung sowie die genannten Vorführ- und Geschäftsräume soll eine gebietstypische Fehlentwicklung die mit solchen Einrichtungen einhergeht und in der Regel zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung und damit zu städtebaulichen Spannungen führen können, verhindert werden.

Obwohl bisher im Bereich des Plangebiets keine Spielhallen ansässig sind, soll für das insgesamt kleine Plangebiet die Verdrängung und Abwertung der für die Versorgung der Bevölkerung wichtigen Nutzungen durch eine Häufung von Spielhallen und ähnliche Nutzungen vermieden werden.

Durch eine Häufung von Spielhallen und ähnliche Nutzungen könnten „Trading-down-Effekte“ entstehen, wenn sich solche Nutzungen im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Leuchtreklamewerbung unter Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung die Ladenzeilen veröden und abwerten würden.

Eine Verdrängung der für die Versorgung der Bevölkerung wichtigen Nutzungen stünde im Widerspruch zur beabsichtigten Stärkung des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes Winterhuder Marktplatz und Alsterdorfer Straße.

Die Festsetzung in § 2 Nr. 9 dient dazu, diesen Verdrängungs- und Abwertungseffekt zu verhindern. Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Erhaltung und Stabilisierung der bestehenden Einkaufslagen am Winterhuder Marktplatz und an der Alsterdorfer Straße. Dabei sollen die Funktionen und das Niveau der vorhandenen Misch- und Kerngebiete insbesondere die kleinteilige Ladenstruktur erhalten und vor Verdrängung und Abwertung geschützt werden.

Beeinträchtigungen privater Eigentümerinteressen können dadurch entstehen, dass die überplanten Grundstücke nicht mehr den ausgeschlossenen Nutzern zur Verfügung stehen, zum Beispiel im Rahmen einer Verpachtung. Im Rahmen der Abwägung wurde jedoch berücksichtigt, dass nur einige wenige Nutzungen aus dem großen Nutzungskatalog der Misch- und Kerngebiete ausgeschlossen werden.

Grundstücke und Ladenflächen können insofern auch anderen Nutzern zur Verfügung stehen.

Der unter § 2 Nr. 9 festgesetzte Nutzungsausschluss beugt insgesamt einem Attraktivitätsverlust in dem kleinen Plangebiet vor, was mittelbar zum Vorteil der Eigentümer ist. Weitere eventuell verbleibende geringfügige Beeinträchtigungen von Eigentümerinteressen wurden im Rahmen der Abwägung auf Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses als hinnehmbar bewertet.

Die Versorgungsfunktionen der Misch- und Kerngebiete sollen so besonders für die unmittelbar betroffenen Anwohner der vorhandenen angrenzenden Wohngebiete als auch der neuen Wohngebiete im Blockinneren gesichert werden.

5.6 Stellplätze und Tiefgaragen

Die Stellplätze sollen angesichts der hohen Plangebietsdichte im gesamten Plangebiet nur in Tiefgaragen untergebracht werden.

In § 2 Nr. 10 ist festgesetzt, dass in den Baugebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Oberirdische Stellplätze für Besucher können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit Bäumen und Sträuchern abgepflanzt und die Freiraumgestaltung und die Wohnruhe nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Mit dieser Regelung sollen die verbleibenden knappen Freiflächen in den Blockinnerenräumen von Kfz-Verkehr freigehalten werden. Die Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lärm- und Luftimmissionen wird somit in der dichten Bebauung verringert und die knappen freibleibenden Flächen werden angemessen als Freizeitflächen gestaltet. Insbesondere soll durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen zum einen die lärmabgewandten Seiten der vorhandenen Gebäude an den umgrenzenden Straßen, als auch die geplante Wohnnutzung im hinteren Bereich vor Beeinträchtigungen durch Erschließungsverkehr geschützt werden.

Die vorhandene Doppelparkerstellplatzanlage auf Teilen der Flurstücke 471 und 94 (Ohlsdorfer Straße 1 und 3) im Bereich der Stellplätze überdacht und hat zur geplanten nördlich angrenzenden Neubebauung eine Schutzwand als Schall- und Sichtschutz, sodass keine Störungen der Wohnruhe für die angrenzende neue als auch für die vorhandene Wohnnutzung zu erwarten sind. Die Anlage genießt Bestandsschutz.

In § 2 Nr. 11 ist festgesetzt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

In § 2 Nr. 4 ist festgesetzt, dass die festgesetzten Grundflächenzahlen für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung, im reinen Wohngebiet, im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet bis 0,8 und im Kerngebiet bis 0,9 überschritten werden dürfen.

Diese beiden Regelungen sollen die Realisierung der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze, insbesondere der unterirdischen Stellplätze, bei Erhalt angemessener Freiflächen gewährleisten.

5.7 Straßenverkehrsflächen, Erschließung, ruhender Verkehr

Für die Ohlsdorfer Straße wird, unabhängig von der notwendigen Verbesserung der Infrastruktur für den Öffentlichen Personennahverkehr durch die vorgesehene Stadtbahntrasse, zur Verbesserung der Anlagen zusätzliche Straßenverkehrsfläche für den Fuß- und Radverkehr ausgewiesen. Für die Aufweitung der vorhandenen Straßenverkehrsflächen der Ohlsdorfer Straße ist eine mindestens 2 m bis maximal 7,2 m breite Erweiterung nach Nordwesten auf den Flurstücken 1388, 610, 563, 472, 83, 82, 2720, 2870, 2871 und 565 festgesetzt. Damit soll die bisherige sehr beengte Führung des Fuß- und Radverkehrs auf den eingeschränkten Nebenflächen der Ohlsdorfer Straße optimiert werden, um den Nutzern eine verkehrssichere Geh- und Radverbindung vom Dienstleistungszentrum Winterhuder Marktplatz zu den z.B. nördlich gelegenen Stiftungen anbieten zu können.

Die unterschiedlich breite Aufweitung und Inanspruchnahme der einzelnen Flurstücke ist das Ergebnis der Abwägung zwischen den Erfordernissen für die neuen Geh- und Radwege sowie für den ruhenden Verkehr und den unterschiedlichen Bedingungen auf den Flurstücken. Zur Ermöglichung einer verkehrssicheren Geh- und Radverbindung müssen die Vorgärten teilweise, in einigen Bereichen aber auch ganz, in Anspruch genommen.

Um eine sinnvolle Linienführung der neuen Straße zu ermöglichen, liegen die Straßenerweiterungen nur einseitig im westlichen Bereich der Ohlsdorfer Straße. Dabei muss für eine spätere Umsetzung der Stadtbahn die Linien- und Höhenführung den technischen Erfordernissen eines Straßenbahnbetriebs angepasst und in Richtung Westen begradigt werden. Die Begradigung der Linien- und Höhenführung in Richtung Westen ist für eine Verbesserung der Infrastruktur des Öffentlichen Personennahverkehrs zwingend erforderlich.

Auf dem Flurstück 565 kann die Verkehrsfläche mit Rücksicht auf das schützenswerte parallel und sehr nah an der Straße stehende denkmalgeschützte Gebäude Ohlsdorfer Straße 39 im nördlichen Bereich nur um 2m erweitert werden. Im Bereich der südlichen Einfahrt ist die Erweiterung der Verkehrsfläche auf 4m festgesetzt um hier den Geh- und Radweg westlich an der südlich beginnenden Lindenreihe auf Flurstück 2871 vorbeiführen zu können. Die 4m breite Straßenverkehrsflächenerweiterung auf Flurstück 2871 wird bis zum denkmalgeschützten Gebäude Ohlsdorfer Straße 37 fortgeführt. Damit kann die notwendige Fläche für den Fuß- und Radverkehr westlich neben die im Vorgarten vorhandene Baumreihe gelegt und die vor-

handene städtebaulich erhaltenswerte historische Lindenreihe vor dem denkmalgeschützten Gebäude erhalten werden. Das Ensemble aus dem denkmalgeschützten Gebäude Ohlsdorfer Straße 37 und der dazugehörigen vorgelagerten historischen Lindenreihe kann somit trotz der erforderlichen Verkehrsflächenerweiterung erhalten bleiben. Die damit einhergehende nicht unerhebliche Reduzierung des außer durch die Lindenreihe kaum gestalteten Vorgartens auf dem Flurstück 2871 zur Verbesserung der Geh- und Radwege sowie für die Verbesserung der Infrastruktur des Öffentlichen Personennahverkehrs erforderlich. Die mit der erforderlichen Verkehrsflächenerweiterung verbundene Reduzierung des Vorgartens wird als vertretbar angesehen. Die vorgenannte Baumreihe kann erhalten werden.

Abweichend zu der üblichen Darstellung in Straßenverkehrsflächen ist die Lindenreihe mit Erhaltungsgeboten auch planungsrechtlich abgesichert worden.

Hierzu ist abweichend zu der üblichen Darstellung in Straßenverkehrsflächen die Lindenreihe mit Erhaltungsgeboten planungsrechtlich abgesichert worden.

Zum Schutz des denkmalgeschützten Gebäudes Ohlsdorfer Straße 37 wird die Verkehrsflächenerweiterung wieder auf 2m eingeeengt.

Neben den Erweiterungsflächen für Geh und Radweg, sind aufgrund des sehr beengten Straßenraumes zur Verbesserung des Verkehrsflusses zudem Verkehrsflächenerweiterungen für den ruhenden Verkehr erforderlich. Deshalb ist auf den Flurstücken 2870, 2720, 77, 82, und 83 die Verkehrsflächenerweiterung auf 6m bis 7,2m festgesetzt. Aufgrund der der technischen Anforderungen an Kurvenführung und Höhenlinie der Straßenverkehrsflächenerweiterung werden die einzelnen Flurstücke unterschiedlich in Anspruch genommen.

Für die Flurstücke 472, 563 und 610 ist die Verkehrsflächenerweiterung wieder auf 4m für die Anordnung von Geh- und Radweg festgesetzt. Dabei ist die große vorhandene Kastanie auf dem Flurstück 472 (Ohlsdorfer Straße 17-21) städtebaulich besonders prägend und wird angesichts der städtebaulichen Bedeutung abweichend zu der üblichen Darstellung in Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich mit Erhaltungsgeboten abgesichert.

Auf dem Flurstück 1388 soll sich die Straßenverkehrsflächenerweiterung zum Winterhuder Marktplatz öffnen, sodass hier die Straßenverkehrsfläche im südlichen Teil des Flurstücks auf 7 m aufgeweitet wird.

Auf dem Flurstück 94 werden Teile der bisher festgesetzten Straßenverkehrsflächen nicht mehr benötigt. Hier soll ein abgerundeter und damit flüssiger Übergang vom Winterhuder Marktplatz in die Ohlsdorfer Straße geschaffen werden.

Alle weiteren Straßenverkehrsflächen sind bestandsorientiert ausgewiesen.

Eine öffentliche innere Erschließung des hat nicht bestanden. Das geplante Erschließungskonzept sieht für das Plangebiet ebenfalls keine öffentliche innere Erschließung vor. Eine öffentliche innere Erschließung hätte einen zu großen Flächenverbrauch im Blockinneren zu folge. Dieser erhöhte Flächenverbrauch würde auf Kosten der neuen Wohnflächen gehen und die Anzahl der Wohnungen reduzieren. Die hohen Erschließungskosten für eine reduzierte Wohnungsanzahl würde nicht im Verhältnis zu dem gewünschten Nutzen stehen. Zusätzlich würde durch eine neue innere öffentliche Erschließung, Fahrverkehr in den Blockinnenbereich geführt werden, der zu einer erheblichen Lärmerhöhung im Innenbereich führen würde. Aus diesen Gründen soll der Blockinnenbereich nicht durch eine neue öffentliche Stichstraße sondern von der Himmelstraße und der Ohlsdorfer Straße privat erschlossen werden. Die Himmelstraße und die Ohlsdorfer Straße sind für den durch die neue Blockinnenbebauung verursachten zusätzlichen Erschließungsverkehr ausreichend dimensioniert. Der Blockinnenbereich ist hinreichend für Einsatzkräfte von Feuerwehr und Rettungsdiensten erreichbar.

In den vorhandenen Straßenzügen besteht hoher Parkdruck.

Bei der Erschließung von Wohngebieten für den Besucher- und Lieferverkehr empfehlen die Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST 6), im öffentlichen Straßenraum 20 Pkw-Parkstände je 100 Wohneinheiten (WE) und die Einrichtung von 20 Fahrradplätzen je 100 WE vorzusehen. Aufgrund des optimal an den ÖPNV angebotenen Plangebietes kann eine Reduktion auf 10 Pkw-Parkstände je 100 WE vorgenommen werden, welche im Plangebiet nachzuweisen sind. Können diese nicht im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden, sind sie in den neu zu errichtenden Tiefgaragen als zusätzliche Stellplätze vorzusehen.

5.8 Gehrecht

In § 2 Nr. 12 ist geregelt, dass die festgesetzten Gehrechte die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfassen, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.

Angesichts der Größe des Baublockes und der großen Umwege um zu den Einkaufsmöglichkeiten am Winterhuder Marktplatz zu kommen, sollen mit dieser Regelung kürzere Fußwegverbindungen ermöglicht werden. Durch den Block sollen Wegeverbindungen von der Himmelstraße und der Ohlsdorfer Straße zum Winterhuder Marktplatz umgesetzt werden. Die Breite der Gehrechte ist so gewählt, dass auf den Wegeverbindungen die Mitbenutzung durch den Radverkehr erlaubt werden kann. Die Mindesthöhe der erforderlichen Durchgänge orientiert an der erforderlichen Höhe für Feuerwehrfahrzeuge.

5.9 Städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB

Für die vorhandenen Gebäude Alsterdorfer Straße 2 bis 34 (Flurstücke 88, 1594, 1593, 164, 86, 85, 3435, 79, 3395 und 73) sowie Himmelstraße 27, 29, 31, 33, 35 bis 45 (Flurstücke 601, 1269, 1268, 69, 1189, 1165, 1166, 1167, 1168 und 73) und Himmelstraße 1 bis 7 (Flurstücke 633, 634, 648 und 673) werden städtebauliche Erhaltungsbereiche nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB festgelegt.

Die ausgewählten Gebäude an der Alsterdorfer Straße sowie im westlichen Teil der Himmelstraße sind meist fünfgeschossige Mietwohnungsbauten aus der gründerzeitlichen zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und bilden ein zu schützendes Ensemble von besonderer städtebaulicher Bedeutung.

Diese Geschosswohnungsbauten zeichnen sich stilistisch im Bereich der Himmelstraße durch eine meist dreiteilige horizontal gegliederte Putzfassade aus. Der meist gewerblich genutzte Sockelbereich ist durch imitierte Quaderung abgesetzt. Die Wohngeschosse in den mittleren Fassadenteilen werden durch axiale Fenster vertikal zusammengefasst. Die obersten Geschosse unterscheiden sich durch etwas kleinere Fenster.

Die Gebäude an der Alsterdorfer Straße gehören stilistisch bereits zur Übergangsphase zum Jugendstil, deren Fassaden durch starke vertikale Gliederungen die horizontale Gliederung überlagern. Beherrschende Elemente sind starke Mittel- und Seitenrisalite z.T. mit angehängten Balkonen. Die mittleren Fassadenbereiche werden durch plastische Fensterkoppelungen und geschossübergreifende Fensterumrahmungen vertikal verstärkt und durch Brüstungsschmuck, Fensterbekrönungen und Türrahmungen plastisch dekoriert. Die Sockelgeschosse sind im Laufe der Zeit durch die gewerblichen Nutzungen stark verändert worden.

Die gründerzeitliche Kleinwillen im Eckbereich Himmelstraße/ Ohlsdorfer Straße sind im Zusammenhang mit den denkmalgeschützten Bleicherhäusern an der Ohlsdorfer Straße als zusammenhängendes Ensemble zu betrachten und in ihrer Kleinmaßstäblichkeit von städtebaulicher Bedeutung. Die Fassaden sind eher einfach und schlicht gestaltet.

Deshalb ist in § 2 Nr. 1 festgesetzt, das in den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebieten zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Gebiete auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt der Gebiete durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

5.10 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich an der Ohlsdorfer Straße zwei eingetragene Denkmäler und an der Himmelstraße ein erkanntes Denkmalensemble.

Himmelstraße 27-35 (aufgenommen in das sogenannte „Verzeichnis der erkannten Denkmäler“)

Das östlich an den Erhaltungsbereich angrenzende Denkmalensemble entlang der Südseite der Himmelstraße besteht aus den gründerzeitlichen Geschosswohnungsbauten Himmelstraße 27 (Flurstück 601), Himmelstraße 29 (Flurstück 1269), Himmelstraße 31 (Flurstück 1268), Himmelstraße 33 (Flurstück 69) und Himmelstraße 35 (Flurstück 1189) der Gemarkung Winterhude. Bei diesen um das Jahr 1900 errichteten Etagenhäusern handelt es sich gem. § 7 a des Denkmalschutzgesetzes vom 03. Dezember 1973, zuletzt geändert am 27.11. 2007 (HmbGVBl. S. 410), um ein erkanntes Denkmalensemble.

Gemäß § 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.

Das Ensemble Himmelstraße 27-35 erstreckt sich entlang der Südseite der Himmelstraße. Als um 1900 entstandene Etagenhäuser bezeugen die gut erhaltenen und qualitativ gestalteteten Häuser anschaulich die damalige Bautätigkeit in den Stadterweiterungsgebieten, insbesondere nach der Aufhebung der Torsperre 1860/61, die den rapide steigenden Bedarf an Wohnraum erfüllen sollte und die in weiten Teilen von Grundstücks- und Bauspekulantentum geprägt war. Die Häuser an der Himmelstraße wurden als zeit- und ortstypische Etagenhäuser mit partieller, gewerblicher Nutzung im Souterrain bzw. Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Erd- bzw. Obergeschossen entworfen. Das grundsätzlich viergeschossige Ensemble vertritt die beiden verbreiteten Typen des einfachen Geschosswohnungsbaus mit gewerblich genutztem Erdgeschoss und des Etagenhauses auf hohem Souterrainsockel, in dem ein weit zurückgezogener Eingang über hoher Treppe das Innere er-

schließt, wodurch sich Versprünge in der Trauflinie ergeben. Die zweispännigen Bauten boten überwiegend Drei-, teilweise Vierzimmer-Wohnungen an.

Gestalterisch zeigen sich die Häuser der zeittypischen Vorliebe für renaissanceistische Formen verhaftet, mit Sockelgeschoss (teilweise Souterrain und Hochparterre umgreifend) mit horizontalem Fugenschnitt, horizontalen Gesimsen und variierenden Fensterverdachungen - Nr. 27 und 31 mit barockisierenden Verdachungen und reich dekorierten Brüstungsfeldern im ersten und zweiten Obergeschoss und durch ihre sich über die Nachbarbauten erhebende Dimension besonders auffallend). Mit ihrer reichen Fassadendekoration, die durch die Ausstattung mit straßenseitigen Balkonen an einigen Häusern ergänzt wird, heben sich die Häuser an der Himmelstraße aus dem überwiegend bescheideneren Baubestand des näheren Umfeldes auffallend heraus.

Auch diese Geschosswohnungsbauten aus den Jahren um 1903 zeichnen sich stilistisch durch eine meist dreiteilige horizontal gegliederte Putzfassade aus. Der meist gewerblich genutzte Sockelbereich ist durch imitierte Quaderung abgesetzt. Die Wohngeschosse in den mittleren Fassadenteilen werden durch axiale Fenster vertikal zusammengefasst. Die obersten Geschosse unterscheiden sich durch etwas kleinere Fenster.

Ohlsdorfer Straße 37, 39 (eingetragen in die Denkmalliste)

Die unweit des Winterhuder Marktplatzes gelegenen, ehemaligen Bleicherhäuser Ohlsdorfer Straße 37, 39, gehören zu den ältesten erhaltenen Zeugnissen des ehemaligen Dorfes Winterhude. Sie dokumentieren die erste, 1837 einsetzende Phase des Einflusses der Stadt auf das ländlich geprägte Dorf, in der man die hiesigen feuchten Wiesengebiete als (idealen) Standort für Wäscherei- und Bleichereibetriebe wählte. Die in den 1850er und 1860er Jahren vor allem in der Ohlsdorfer Straße und in der Ulmenstraße errichteten Gebäude sind einfache, eingeschossige, traufständige Gebäude, die gleichermaßen Wohn- und Arbeitszwecken dienten. Für die Häuser Ohlsdorfer Straße Nr. 37 und Nr. 39 sind Nutzungen als Wäscherei (Nr. 37) und, ab 1897, als Wäscherei (Nr. 39) nachgewiesen. Somit bilden die Häuser Zeugnisse der geschichtlichen und wirtschaftlichen Entwicklung des Dorfes Winterhude und des dort ansässigen Bleichergewerbes während des mittleren und späten 19. Jh. Zudem tragen die Gebäude in ihrer typischen Ausbildung und straßenbildprägenden Positionierung zu den charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes bei.

Gemäß § 7 a Absatz 1 Denkmalschutzgesetz haben auch hier 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.

5.11 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Lärmtechnische Untersuchungen und Messungen wurden 2008, 2009 und 2010 durchgeführt.

Eine Untersuchung der Luftschadstoffe wurde 2009 auf der Basis der Angaben zu den prognostizierten täglichen Verkehrsmengen des Amtes für Verkehr der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt durchgeführt.

Im gesamten Plangebiet ist das Grundwasser großflächig verunreinigt. Zusätzlich sind zehn Altlastverdachtsflächen im Altlasthinweiskataster für diesen Bereich angezeigt.

5.11.1 Lärm

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen durch Straßenverkehr wird der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung vom Januar 2010“ zugrunde gelegt. Danach sind folgende Immissionsrichtwerte (IRW) für die Beurteilung zu beachten:

Gebietsausweisung	IRW Tag [dB(A)]	IRW Nacht [dB(A)]
Allgemeines Wohngebiet	59	49
Kerngebiet, Mischgebiet	64	54

Diese Richtwerte gelten für den Einfluss des Straßenverkehrs.

Der starke Straßenverkehr am Winterhuder Marktplatz, auf der Ohlsdorfer Straße und auf der Alsterdorfer Straße sind die Hauptlärmquellen im Plangebiet und führen zu einer Überschreitung dieser Richtwerte, teilweise werden dabei gesundheitsgefährdend hohe Lärmpegel über 60 dB(A) nachts bzw. 70 dB(A) tagsüber erreicht.

Deshalb ist in § 2 Nr. 13 festgesetzt, dass an der Alsterdorfer Straße, dem Winterhuder Marktplatz und an der Ohlsdorfer Straße mit Ausnahme der mit „B“ bezeichneten Flächen durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Lärmschutz 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. Die gewerblichen Aufenthaltsräume im Kerngebiet sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Zum Schutz der Gesundheit und um die vorhandene Wohnstruktur sowie den vorhandenen engen Straßen- und Stadtraum der Ohlsdorfer Straße mit z. T. denkmalgeschützten Gebäuden zu erhalten ist zusätzlich in § 2 Nr. 14 festgesetzt, dass für die mit "B" bezeichneten Flächen an der Ohlsdorfer Straße Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren sind. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

Durch diese beiden Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass das vorrangige Ziel des Schallschutzes auf die empfindliche Nachtsituation und damit auf Schlafräume ausgerichtet ist. Nur in nachweislich besonderen Fällen, insbesondere bei

einzelnen Schlafräumen in großen Mehrzimmerwohnungen, die zur lärmzugewandten Seite angeordnet werden müssen, darf hiervon abgewichen werden.

Außerdem wurde die vorhandene Bausubstanz des Gebäudebestands auf ihren vorhandenen baulichen Schallschutz augenscheinlich untersucht. Bei der vorherrschenden Bauweise kann von einem bewertetem Schalldämmmaß kleiner 55 dB(A) für das Mauerwerk ausgegangen werden. Bei dem vorhandenen durchschnittlichen Flächenanteil der Fenster von ca. 40 % an der Fassade wird die Schallschutzklasse III, die bereits durchweg vorhanden ist, als ausreichend betrachtet. Im Rahmen von notwendig werdenden Modernisierungsmaßnahmen sollten insbesondere an den Gebäudeseiten, die zur Schallquelle orientiert sind, weiterhin Schallschutzfenster entsprechend der aktuell nachzuweisenden Lärmpegelbereiche eingebaut werden, die einen Innenraumpegel entsprechend der DIN 4109 für die Aufenthaltsräume gewährleisten.

Gewerbelärm

Zur Lärmbelastung durch die vorhandene Tischlerei im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 88 wurden 2009 Untersuchungen und Messungen durchgeführt.

Es wurden die Lärmemissionen der Tischlerei mit und ohne Spanabsauganlage ermittelt.

Um einzuschätzen, welche Lärmemissionen vom Tischlereibetrieb nach einer Abschirmung der Spanabsauganlage ausgehen könnten, wurde auf dem eingeschossigen Anbau und direkt unter dem Dach der Tischlereibetrieb die Inbetriebnahme lauter Maschinen simuliert.

Außerdem wurde der vorhandene bauliche Schallschutz im Rahmen eines weiteren Gutachtens bewertet.

Unter Berücksichtigung der Einwirkzeiten der Maschinen ergibt sich bezogen auf den Werktag ein Beurteilungspegel von 91 dB(A) in der Tischlerei. Dieser wird über die umschließenden Bauteile (Wände, Dach, Dachfenster, Hoffenster und Tür) vermindert abgestrahlt. Hinzu kommt noch der Betriebslärm der im Freien stehenden Spanabsauganlage.

Dabei werden durch den Betrieb der Tischlerei mit der vorhandenen – nicht abgeschirmten - Spanabsauganlage am nächstgelegenen Immissionspunkt an der von Norden heranrückenden geplanten Bebauung, die Grenzwerte der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet überschritten (Tag 55 dB(A), Nacht 40 dB(A)). Da die Anlage zudem an einer gemeinsamen Wand praktisch am Nachbargebäude montiert ist, ist wegen der tiefen Frequenz (50 – 100 Hz) zusätzlich mit Einschränkungen durch Schwingungen zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der Messungen und der vorhandenen Bauschalldämmmaße sowie der vorhandenen Grenzmauer zwischen den Flurstücken 88 und 3438 werden sich Immissionspegel an den geplanten nördlich angrenzenden Gebäuden aber unterhalb der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete ergeben.

Die Grenzwerte der TA Lärm für Mischgebiet (Tag 65 dB(A), Nacht 45 dB(A)) können somit eingehalten werden.

Zusätzlich zum Bestandsschutz des vorhandenen Betriebes wird die nördlich angrenzende neue geplante Bebauung detaillierter gegliedert. Die unmittelbar an den Betrieb angrenzende Bebauung auf Flurstück 3438 wird deshalb im südlichen Teil als Mischgebiet festgesetzt, sodass hier nutzungsabhängige Lärmkonflikte vermieden werden. Somit stellt die im Norden angrenzende Neubebauung keine erhebliche Beeinträchtigung des tätigen Tischlereibetriebes in seinen Eigentumsrechten dar und muss nicht abgerückt werden.

Die Festsetzung von zusätzlichen aktiven lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwänden, etc. ist auch für die im Norden angrenzende geplante Neubebauung nicht erforderlich, da die vorhandene Grenzmauer ausreichend abschirmt.

Dennoch werden aus lärmtechnischer Sicht weitere, über die gesetzlich erforderlichen Maßnahmen hinausgehende, Lärmschutzvorkehrungen begrüßt.

So haben sich die Eigentümer der Flurstücke 88 und 3438 darauf verständigt, die bestehende Grenzmauer zwischen den beiden Flurstücken im Rahmen der Realisierung der nördlich an die Tischlerei angrenzende Neubebauung zu erneuern. Dabei soll die südliche Giebelwand der Neubebauung um 2 bis 3 m nach Westen verlängert und auf ca.7m in erhöht werden um einen zusätzlich verbesserten Lärmschutz zu erhalten und damit die Akzeptanz der unterschiedliche Nutzungen zu erhöhen.

Eine Einhausung der Störquelle ist aus Gründen des Bestandsschutzes nicht praktikabel.

Stadtbahnlärm

Im Rahmen des B-Planverfahrens sind auch die lärmtechnischen Auswirkungen der geplanten Stadtbahn, die mit einem eigenen Planfeststellungsverfahren durch die Ohlsdorfer Straße geführt werden soll geprüft worden.

Auch wenn aufgrund bisheriger lärmtechnischer Untersuchungen davon ausgegangen werden konnte, dass die Stadtbahn als Lärmquelle unbeachtlich sei, da der übrige Verkehrslärm eine viel größere Lärmquelle darstellt, wurden die Auswirkungen dennoch untersucht:

Dabei wird die Stadtbahn bei konservativ angenommenen Betriebsparametern (gem. Schall 03) einen Lärmpegel verursachen, der je nach Zugfrequenz um 10 – 13 dB(A) unter dem Emissionspegel des Kfz-Verkehrs auf der Ohlsdorfer Straße liegen wird. In der von VS 3 gefertigten LTU bedeutet dies z.B. bei tagsüber 12 Stadtbahnzügen pro Stunde, dass zu einem Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) des Kfz-Verkehrs 51 dB(A) des Stadtbahnverkehrs logarithmisch addiert werden müssen:

Bei Stadtbahnlärmpegel = 51 dB(A): $L_{r,ges} = 10 \lg (10^{0,1 \cdot 64} + 10^{0,1 \cdot 51}) = 64,2 \text{ dB(A)}$,

bei einer Verdoppelung der Stadtbahnzugfolge (24 Züge/h), also 54 dB(A):

$L_{r,ges} = 10 \lg (10^{0,1 \cdot 64} + 10^{0,1 \cdot 54}) = 64,4 \text{ dB(A)}$.

Die Pegelerhöhungen durch die Stadtbahn liegen unter einem dB (hier 0,2 bzw 0,4), sind objektiv nicht wahrnehmbar und stellen damit kein Planungshindernis dar.

5.11.2 Schadstoffe, Feinstaub

Auf der Basis der Verkehrsstärken wurde in Abstimmung mit dem Institut für Hygiene und Umwelt die Erfordernis eines Schadstoffgutachtens ermittelt. Es ergab sich, dass eine Prognose nur für die Ohlsdorfer Straße erforderlich war.

Nach den Berechnungen des im November 2009 erstellten zusätzlichen Gutachtens, weist das Screening für den aufgrund der Bebauungsstruktur am höchsten belasteten Abschnitt der Ohlsdorfer Straße mit knapp $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO₂, $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM₁₀ und $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{2.5} mittlere Immissionsbelastungen weit unterhalb der zulässigen Grenzwerte aus. Auch die zulässige Anzahl an Überschreitungen des maximalen Tagesmittelwertes für Feinstaub (PM₁₀) wird klar eingehalten.

Im Bezugsjahr 2015 ist somit in der Ohlsdorfer Straße auf Grund der Screeningergebnisse mit keinen Überschreitungen von Grenzwerten für Stickstoffdioxid und die beiden Feinstaubfraktionen PM₁₀ und PM_{2,5} zu rechnen.

Es sind somit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

5.11.3 Klimaschutz

Das Anschluss- und Benutzungsgebot nach § 2 Nr. 15 erfolgt aus Gründen des Klimaschutzes um durch Einsparung von Primärenergie, den Zielsetzungen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes zu entsprechen und damit auch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Für die Beheizung und die Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein vorhandenes oder zu errichtendes Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird (vgl. § 2 Nr. 15 Absatz 1 Satz 1). Es sind erneuerbare Energien einzusetzen, um gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), den Anteil dieser Wärmeversorgungsart zum Schutz des Klimas durch Reduzierung des Primärenergieverbrauchs zu erhöhen. Erneuerbare Energien sind nach § 2 Absatz 1 Satz 3 HmbKliSchG thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen (Holzpellet-, oder Holzhackschnitzelanlagen) usw.. Die Festsetzung in § 2 Nr. 15 Absatz 1 Satz 1, wonach überwiegend erneuerbare Energien einzusetzen sind, erlaubt die Deckung der Spitzenlast auch mit nicht erneuerbaren Energieträgern.

Wird die Wärme durch Kraft-Wärme-Kopplung oder durch Abwärmenutzung hergestellt, die nicht mit erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind mindestens 30 v.H. des Jahreswarmwasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken (vgl. § 2 Nr. 15 Absatz 1 Satz 2). Diese Anforderung wird i.d.R. bei Solaranlagen erfüllt, wenn im Geschosswohnungsbau mindestens 1 m² Kollektorfläche je Wohneinheit installiert wird.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Absatz 1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizenergiebedarf der Gebäude gemäß der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert am 29. April 2009 (BGBl. I S. 954) den Wert von 15 kWh / m² Nutzfläche nicht übersteigt (vgl. § 2 Nr. 15 Absatz 2). Hiermit wird der Regelung des § 4 Absatz 2 HmbKliSchG entsprochen. Bei Plangebieten, in denen alle neuen Gebäude mit einem deutlich verbesserten baulichen Wärmeschutz errichtet werden, entstehen vergleichbare CO₂-Emissionen wie mit konventionell errichteten Gebäuden mit einer energetisch vorteilhaften zentralen Wärmeversorgung.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Absatz 1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden (vgl. § 2 Nr. 15 Absatz 3). Diese Regelung entspricht der Forderung des § 12 Absatz 1 HmbKliSchG und soll nicht vorhersehbare Fälle einer unbilligen Härte vermeiden. Da sich die besonderen Umstände im Laufe der Jahre ändern können, und somit die Gründe, die zur Befreiung geführt haben, entfallen können, soll die Befreiung zeitlich befristet werden.

5.12 Baum- und Landschaftsschutz, 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).

Die Bestände werden im Plangebiet von den Straßenbäumen, den Bäumen in der Vorgartenzzone an der Ohlsdorfer Straße, einer dichten unregelmäßigen Baumreihe in der Hintergartenzzone im Westen der Himmelstraße und den Einzelbäumen im Blockinnern gebildet. Aufgrund eingeschränkter Standortbedingungen und hinsichtlich des Zustands, Größe und Qualität der Bäume auf den Privatgrundstücken ist eine Sicherung der Bäume über den bestehenden Baumschutz hinaus nicht sinnvoll.

Für die städtebauliche Situation von maßgeblicher Bedeutung ist die zum Denkmal Ohlsdorfer Straße 37 gehörende beschnittene Kopflindenbaumreihe und eine große im Vorgarten an der Ohlsdorfer Straße stehende Kastanie, die mit ihrer ausladenden Krone das Straßenbild bestimmt und bei der Neubebauung des Grundstückes in ihrem Bestand berücksichtigt wurde.

Die stadtbildprägende Kastanie an der Ohlsdorfer Straße auf Flurstück 472, zeichnet sich durch Alter, Größe und als Bestandteil der Ortsgeschichte Winterhudes aus, und wird mit einem Erhaltungsgebot an ihrem Standort gesichert.

In § 2 Nr. 16 ist festgesetzt, dass in den Baugebieten mit Ausnahme des Kerngebiets, mindestens 20 v.H. und im Kerngebiet mindestens 10 v.H. der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

Damit wird der mit Bäumen und Sträuchern zu beplantende Mindestanteil der zu begrünenden Grundstücksfläche, die sich aus der zulässigen Grundflächenzahl ergibt, bestimmt. Die zu begrünenden Grundstücksflächen sollen anteilig mit Gehölzen bepflanzt werden, um gestalterisch und ökologisch höherwertige Vegetationsstrukturen zu erreichen. Auch ist der im Rahmen der Baumaßnahmen verlorengelassene Baum- und Heckenbestand zu ersetzen und auszugleichen. Die Bepflanzung soll insbesondere auf nicht unterbauten Grundstücksflächen hergestellt werden; soweit diese nicht genügend Platz bieten, kann sie auch mit der entsprechenden Substratauflage (siehe § 2 Nr. 17) auf Tiefgaragen realisiert werden.

In § 2 Nr. 17 ist festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen, mit Ausnahme funktional erforderlicher befestigter Flächen (z.B. Terrassen) mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Soweit Baumanpflanzungen nach § 2 Nr. 16 vorgenommen werden, muss der Substrataufbau mindestens 80 cm betragen.

Damit soll sichergestellt werden, dass die durch eine Tiefgarage entstehende Versiegelung offener Bodenflächen durch eine ausreichend starke Bodenschicht als Überdeckung der Tiefgarage ausgeglichen und eine dauerhafte Begrünung mit ausreichenden Wachstumsbedingungen ermöglicht wird. Für höher werdende Gehölzanpflanzungen nach § 2 Nr. 16 ist eine Bodentiefe von mind. 80 cm erforderlich, damit sich die Wurzeln der Bäume und Sträucher ausreichend verankern und mit Wasser und Nährstoffen versorgen können.

In § 2 Nr. 18 ist festgesetzt, dass in den Baugebieten mit Ausnahme der Flurstücke 648, 634, 633 an der Himmelstraße sowie 565 und 2871 an der Ohlsdorfer Straße die Dachflächen von ein- und dreigeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen als Flachdach oder flach geneigtes Dach auszubilden und mindestens 80 v.H. der Dachflächen, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sind.

Diese Festsetzung soll nur für die Dachflächen der 1- und 3-geschossigen Gebäudeteile gelten. Die Dachflächen der 2-geschossigen Gebäudeteile sollen für Dachterrassen nutzbar sein. Diese Regelung dient dazu, mit der Begrünung die einsehbaren größeren Dachflächen im Blockinnenbereich als Dachlandschaft zu beleben und die gestalterische Einbindung der Gebäude in die Gartenflächen zu unterstützen. Zudem soll durch die Dachbegrünung, ein Ausgleich für die erhöhte Grundflächenzahlen in den Baugebieten geschaffen werden, sodass optische Freiflächen für die höhere Bebauung erhalten bleiben.

Die Begrünung von Dachflächen schafft stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten und trägt in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild.

bild einsehbarer Dachflächen. Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Aufbaustärke des Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung auch mit Gräsern und Stauden ermöglicht. Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch die zusätzliche hintere Bebauung hervorgerufen werden.

Mit der Ausnahme der Flurstücke 648, 634, 633 an der Himmelstraße sowie 565 und 2871 an der Ohlsdorfer Straße von dieser Regelung soll die vorhandene Dachlandschaft und somit der städtebauliche Charakter des Erhaltungsbereichs und der Denkmäler in diesen Bereichen erhalten bleiben.

In § 2 Nr. 19 ist festgesetzt, dass für die zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sowie Flächenversiegelungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.

Die Festsetzung dient dem Erhalt von städtebaulich wichtigen Bäumen im Plangebiet. Auch die Wurzelbereiche sind zu schützen, sie dürfen nicht durch Veränderungen beeinträchtigt werden. Bei natürlichem Abgang sind die Gehölze zu ersetzen, sodass ihre Funktion wieder erfüllt wird.

Der festgesetzte Einzelbaum auf Flurstück 472 (Kastanie) kann bei natürlichem Abgang an anderer Stelle im Stadtgebiet Winterhude ersetzt werden.

In § 2 Nr. 20 ist bestimmt, dass im reinen Wohngebiet Garteneinfriedigungen nur in Form von Hecken zulässig sind. Grundstückseinfriedigungen können zusätzlich mit Hecken versehen werden. Die Hecken dienen der gestalterischen Aufwertung, Gliederung und Vernetzung von Freiflächen im Stadtquartier und tragen zur Lebensraumausstattung für die Tierlebenswelt bei.

In § 2 Nr. 21 ist festgesetzt, dass für festgesetzte Anpflanzungen standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden sind. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen.

Die Verwendung einheimische standortgerechte Laubgehölze wird festgesetzt, um die Durchgrünung des Stadtquartiers mit einem Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen zu versehen, das Nahrungsgrundlage und Lebensräume für die heimische Tierwelt bietet. Die Festlegung von Mindestgrößen ist notwendig, um ohne lange Übergangszeit landschaftsplanerisch wirksame Strukturen herzustellen.

5.13 Oberflächenentwässerung und Schutz des Bodens

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Mischentwässerungsgebiet. Die dort vorhandenen Straßen sind vollständig mischwasserbesielt. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos über die vorhandenen Mischwassersiele abgeleitet werden. Anders verhält es sich mit dem Oberflächenwasser. Vor dem Hintergrund zur Entlastung der innerstädtischen Mischwassersiele und entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, Niederschlagswasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer abzuleiten, sollte das im Planbereich durch Bodenversiegelung vermehrt anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert bzw. durch eine offene Oberflächenentwässerung zurückgehalten werden, bevor es in die Mischwassersiele abgeleitet wird.

Hierzu wurde festgestellt, dass im östlichen Bereich (ca. ein Drittel des Plangebietes) sich der Untergrund sehr heterogen darstellt. Es finden sich oberflächennah -ab ca. 0,70 m bis 1,90 m unter der Geländeoberkante- schwer wasserdurchlässige

schluffige Lagen. Die Versickerung von Niederschlagswasser muss hier grundstücksbezogen geprüft werden. Voraussetzung für die Versickerung ist, dass die Flächen, auf denen versickert werden könnte, vom Altlastverdacht befreit sind. Im westlichen Plangebiet (ca. zwei Drittel des Gebietes) zeigen Bohrprofile mächtige Sande an. Hier ist die Versickerung von Niederschlagswasser möglich, sofern kein Altlastverdacht besteht.

Die erforderlichen Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken und die zulässigen Einleitmengen in das Siel werden im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitungsgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung geregelt. Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers kann zum Beispiel in unterirdischen Rückhaltebecken erfolgen. Ein Nachweis über den Verbleib des Oberflächenwassers, Größe und Lage der Rückhaltebecken sind dann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen festzulegen. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

5.14 Bodenverunreinigungen/Verunreinigung des Grundwassers

Im Plangebiet befinden sich keine schützenswerten Böden.

Im Altlasthinweiskataster sind 10 Altlastverdachtsflächen benannt. Überwiegend liegen zu den Altlastverdachtsflächen bereits Untersuchungen vor.

Auf dem Grundstücken Himmelstraße 9 und Himmelstraße 15 (6640-120/00) konnte ein Eintrag in den Boden nachgewiesen werden. Aufgrund dieser verbliebenen Belastungen sind die Flurstücke 642 und 643 in der Planzeichnung gemäß §9 Abs.3 BauGB als „besonders mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt“ gekennzeichnet.

Mit Ausnahme der Flächen Winterhuder Marktplatz 18 a und Alsterdorfer Straße 26 gilt für alle anderen Flächen, dass bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Boden bzw. Untergrund zu prüfen ist, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf den Fläche nicht auszuschließen sind. Sofern diese Böden nicht wieder einbaubar wären, müssten sie entsprechend den dann geltenden Bestimmungen entsorgt werden, so dass ggf. Entsorgungsmehrkosten anfallen würden.

(Siehe auch Umweltbericht, Ziffer 4)

Das Grundwasser ist im gesamten Plangebiet großflächig mit Leichtflüchtigen Chlorierten Kohlen Wasserstoffen (LCKW) verunreinigt.

Im Rahmen von Detailuntersuchung konnte nicht geklärt werden, wie der Grundwasserschaden verursacht worden ist.

Zudem muss davon ausgegangen werden, dass auch auf anderen Grundstücken Einträge stattgefunden haben. Ob diese Bereiche innerhalb des B-Plan-Gebietes liegen oder nur außerhalb, ist nicht bekannt. Gegebenenfalls sind kontaminierte Abwässer auch über defekte Siele außerhalb der Grundstücke, auf denen sie angefallen sind, in den Untergrund eingetragen worden. Wo diese Eintragsstellen gewesen sein könnten, ist ebenfalls nicht bekannt.

Die Wahrscheinlichkeit, dass bei Baumaßnahmen weitere bisher nicht bekannte Teilquellen oder Versickerungsbereiche aus Sielen angetroffen werden könnten, wird als gering erachtet, sodass keine weitere Kennzeichnung erforderlich erscheint. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand könnten derartige Bereiche nur lokal und kleinräumig auftreten. Aushubböden sind gemäß der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Sollten dennoch gravierende Schäden im Rahmen von Baumaßnahmen erkannt werden, können Gefahrenabwehrmaßnahmen gefordert werden, die zur Verzögerung von Baumaßnahmen führen könnten.

Insbesondere bei Baumaßnahmen im Bereich mit geringen Grundwasserflurabständen wäre vorab zu prüfen, ob mit dem Aufschluss von kontaminiertem Grundwasser zu rechnen ist. Dies könnte eintreten, wenn Baukörper im westlichen Bereich des B-Plan-Gebietes bis ca. 3 m unter Gelände in den Untergrund reichen würden. In solchen Fällen wäre der Grundwasserkontamination in geeigneter Form Rechnung zu tragen (z.B. Wasseraufbereitung, gedichtete Baugrube) gerechnet (Siehe auch Umweltbericht, Ziffer 4). Aufgrund der nicht bekannten Entstehung des Grundwasserschadens und der sehr unterschiedlichen Grundwasserflurabstände können lokal sehr unterschiedliche Fallkonstellationen gegeben sein, die eine pauschale Benennung von Kosten vorab nicht ermöglichen und deshalb nur im spezifischen Einzelfall ermittelbar sind.

Gegenwärtig ist noch nicht geklärt, welche weiteren Maßnahmen bezüglich des Grundwassers durchgeführt werden sollen. Grundstückseigentümer wären auf jeden Fall verpflichtet, Einrichtungen zur Beobachtung und/oder Sanierung der Grundwasserkontamination (Brunnen, Messstellen, Anlagen incl. Leitungen) und die Betretung ihrer Grundstücke zu dulden (§ 2 Abs. 2 Hamburgisches Bodenschutzgesetz (HmbBodSchG) vom 20. Februar 2001 (HmbGVBl. S. 27)).

Sofern neue Baukörper im Bereich von nicht sanierbaren Bodenkontaminationen mit LCKW errichtet werden würden, wären ggf. zusätzliche Sicherungsmaßnahmen gegen Schadstoffeintritte erforderlich.

Diese Unwägbarkeiten hinsichtlich bisher nicht identifizierter kleinräumiger Bodenverunreinigungen sowie das Auftreten des flächigen Grundwasserschadens stehen der Zielsetzung des B-Planes jedoch nicht entgegen.

Diese Unwägbarkeiten hinsichtlich bisher nicht identifizierter kleinräumiger Bodenverunreinigungen sowie das Auftreten des flächigen Grundwasserschadens stehen der Zielsetzung des B-Planes jedoch nicht entgegen.

5.15 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 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. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet weist bereits im Bestand eine hohe Bebauungsdichte und einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Bei Umsetzung der Planung werden bei Neubauvorhaben eher Verbesserungen der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten eintreten. Daher werden durch den Bebauungsplan keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes verursacht.
(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.

Zur Realisierung der Kindertagesstätte an der Ohlsdorfer Straße und der Gehrechte sind städtebauliche Verträge erforderlich.

8. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der Baustufenplan Winterhude (erneut festgestellt am 14. Januar 1955) und der Teilbebauungsplan 22 (festgestellt am 25. Januar 1957) in Teilen aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben**9.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 53675 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 12560 m² (davon neu etwa 970 m²).

9.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg werden Kosten durch den Straßenausbau der Ohlsdorfer Straße sowie durch die Gehrechte entstehen.