

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**BARMBEK-SÜD 32**

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände .....</b>	<b>3</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	3
3.1.2	Landschaftsprogramm .....	4
<b>3.2</b>	<b>Andere rechtlich beachtliche Pläne.....</b>	<b>4</b>
3.2.1	Baustufenpläne oder Bebauungspläne .....	4
3.2.2	Bauschutzbereich .....	4
<b>3.3.1</b>	<b>Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....</b>	<b>4</b>
3.3.1	Wettbewerbsverfahren.....	4
	Im Zeitraum von Mai bis August 2011 wurde für das Plangebiet ein städtebaulicher Realisierungswettbewerbs durchgeführt. ....	4
3.3.2	Gutachten .....	4
3.3.3	Denkmalschutz .....	5
3.3	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden .....	5
3.4	Kampfmittelverdachtsflächen .....	6
<b>3.4</b>	<b>Angaben zum Bestand .....</b>	<b>6</b>
3.4.1	Nutzungsübersicht / Leitungen / Straßen .....	6
3.4.2	Bestandsbeschreibung von Natur und Landschaft .....	7
3.4.3	Bestand im Umfeld des Plangebiets.....	8
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet .....</b>	<b>9</b>
<b>4.2</b>	<b>Mischgebiet.....</b>	<b>14</b>
<b>4.3</b>	<b>Gemeinsame Regelungen für das allgemeine Wohn- und das Mischgebiet.....</b>	<b>17</b>
	Unterbringung des ruhenden Verkehrs .....	17
<b>4.4</b>	<b>Öffentliche Grünflächen (Spiel- und Bolzplatz) .....</b>	<b>18</b>
<b>4.5</b>	<b>Straßenverkehrsfläche .....</b>	<b>19</b>
<b>4.6</b>	<b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....</b>	<b>20</b>
4.6.1	Baum- und Landschaftsschutz .....	20
4.6.2	Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen .....	20
4.6.3	Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt .....	22
4.6.4	Artenschutz.....	22
4.6.5	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung .....	23
<b>4.7</b>	<b>Oberflächenentwässerung .....</b>	<b>24</b>
<b>4.8</b>	<b>Lärmschutz .....</b>	<b>24</b>
<b>4.9</b>	<b>Bauschutzbereich.....</b>	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>26</b>

## **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 Festsetzungen.

Der Bebauungsplan Barmbek-Süd 32 bereitet keine konkreten Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), geändert am 18. Mai 2011 (BGBl. I S. 892, 895) des Bundes oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 369) unterliegen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzt und durch den Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden soll.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 5/12 vom .24. August 2012..... (Amtl. Anz. 2012, S. 1779..) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27.10.2011 (Amtl. Anz. S. 2428) und vom..24. August 2012... (Amtl. Anz. S. 1779 .) stattgefunden.

## **2 Anlass der Planung**

Mit dem Bebauungsplan-Entwurf Barmbek-Süd 32 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung bislang gewerblich genutzter Baugrundstücke geschaffen werden. Ein im Plangebiet ansässiges Autohaus hat den Betriebsstandort aufgeben. Ersatzweise sollen hier, überwiegend im Blockinnenbereich, etwa 130 Geschosswohnungen und neue gewerbliche Flächen am Holsteinischen Kamp entstehen. In Folge des geplanten Wohnungsneubaus soll der öffentliche Spiel- und Bolzplatz umstrukturiert und neu gestaltet werden. Die darüber hinaus im Plangebiet überwiegend in Form einer Blockrandbebauung vorhandenen baulichen Nutzungen sollen bestandskonform planungsrechtlich gesichert und im Bereich der U-Bahnhaltestelle Hamburger Straße ergänzt werden.

Der geplante Geschosswohnungsbau kann auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht verwirklicht werden. Daher soll die Planung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ermöglicht werden. Mit dem Plan werden grünordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeschreibung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „gemischte Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“ dar. Am Nordwestrand des Plangebiets ist eine Schnellbahn dargestellt. Über den südlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine Richtfunktrasse. Die zulässige Bauhöhe ist auf 96 m über NN beschränkt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und zukünftig in Teilen des Bebauungsplanbereichs „Wohnbauflächen“ statt „gemischte Bauflächen“ darstellen.

### 3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Milieus „Verdichteter Stadtraum“ und „Gleisanlage, oberirdisch“ sowie die milieübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Im Rahmen des Berichtigungsverfahrens des Landschaftsprogramms wird das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ in das Milieu „Etagenwohnen“ geändert.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Biotopentwicklungsräume 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ und 14d „Gleisanlagen“ dargestellt. Im Rahmen des Berichtigungsverfahrens wird der Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ in den Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ geändert.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Pläne**

### 3.2.1 Baustufenpläne oder Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Durchführungsplan D71 vom 11. April 1949, erneut in Kraft getreten am 31. Dezember 1955. Der Durchführungsplan weist entlang der Wagnerstraße und der Marschnerstraße ein Wohngebiet mit drei- bzw. viergeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise aus. Entlang des Holsteinischen Kamps und im nördlichen Abschnitt der Marschnerstraße ist ein Mischgebiet mit viergeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Das bislang durch einen Kfz-Betrieb genutzte Gewerbegrundstück im Blockinnenbereich ist als Geschäftsgebiet mit dreigeschossiger Bebauung im Blockrand und eingeschossiger Bebauung im Blockinnenbereich, mit ebenfalls geschlossener Bauweise, festgesetzt. Im Südosten des Plangebiets ist eine Erholungsfläche ausgewiesen. Bleibende Bahnanlagen sind im Nordwesten des Plangebiets festgesetzt. Das im Plangebiet befindliche Theater (Marschnerstraße 42-46) ist als Fläche für besondere Zwecke „Volksheim“ ausgewiesen. Darüber hinaus setzt der Durchführungsplan die vorhandenen Straßenverkehrsflächen als bleibende Verkehrsflächen fest. Davon ausgenommen ist eine Zufahrt an der Wagnerstraße, die als Privatstraße ausgewiesen ist.

### 3.2.2 Bauschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel gemäß Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 5. August 2010 (BGBl. I S. 1126).

## **3.3.1 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### 3.3.1 Wettbewerbsverfahren

Im Zeitraum von Mai bis August 2011 wurde für das Plangebiet ein städtebaulicher Realisierungswettbewerbs durchgeführt.

### 3.3.2 Gutachten

Im Mai 2011 sind die zukünftig vom öffentlichen Straßenraum und der U-Bahntrasse auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmbelastung ermittelt worden.

Im Mai 2012 wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens überprüft, ob der in Folge der Planung zusätzlich entstehende Verkehr über das bestehende Straßennetz ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Für das Plangebiet wurde im April 2011 eine baumgutachterliche Stellungnahme zu dem vorhandenen Baumbestand auf dem Kinderspielplatz verfasst. Dieses Gutachten beurteilt sowohl Zustand als auch Erhaltungsfähigkeit von 44 Einzelbäumen im Hinblick auf die geplante bauliche Teilinanspruchnahme, Erweiterung und Umgestaltung des öffentlichen Spielplatzes.

Vor dem Hintergrund der Anforderungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung für das Plangebiet vorgenommen.

### 3.3.3 Denkmalschutz

Beim Bahnhofsgebäude Wagnerstraße 9a von 1911/12 sowie der Wagnerstraßenbrücke, die jeweils zu Teilen innerhalb des Plangebiets liegen, handelt es sich gemäß § 7 a Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410) um erkannte Denkmäler. Sie sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Gemäß § 7a Absatz 1 Denkmalschutzgesetz haben die Verfügungsberechtigten alle geplanten baulichen Eingriffe bzw. Veränderungen im Sinne der §§ 8 bis 10 Denkmalschutzgesetz der zuständigen Behörde spätestens vier Wochen vor Veränderungsbeginn schriftlich anzuzeigen.

### 3.3 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden

Im Bebauungsplangebiet befinden sich folgende Flächen, die im Hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten geführt werden:

Flächennummer	Belegenheit	Einstufung nach BBodSchG
6638-022/00	Gluckstraße 11-13	Keine
6838-159/00	Holsteinischer Kamp 14	Keine
6836-198/00	Holsteinischer Kamp 22-24	Keine

#### **6838-022/00 Gluckstraße 11-13, Spezifizierung: keine (ehem. Herstellung und Lagerung Pharmazeutischer Präparate OCP und Metallverarbeitung MEV)**

Auf der Fläche waren mehrere Gewerbebetriebe mit Kontaminationspotential tätig, u.a. eine Kunststeinfabrik, eine pharmazeutische Fabrik, ein Betrieb für Maschinen- und Apparatebau und verschiedene Kfz-Reparaturbetriebe darunter auch seit 1942 ein Betrieb des Kraftfahrzeuggewerbes. Aus diesem Grund wurde die Fläche in den Jahren 2003 und 2004 durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) untersucht. Neben einer historischen Erkundung wurden auch Grundwasserproben aus drei Sondierungen entnommen. Die in den Grundwasserproben vorgefundenen Verunreinigungen mit Zink und Kupfer werden jedoch als methodenbedingte Fehler angesehen. Weitere konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Die Fläche wurde als „erledigt“ eingestuft.

#### **6838-159/00 Holsteinischer Kamp 14, Spezifizierung: keine (ehem. Tankstelle TAN)**

Auf der Fläche soll bis vor 1999 eine Eigenverbrauchstankanlage befunden haben. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Aufgrund des geringen Gefährdungspotentials und des großen Grundwasserflurabstands wurde die Fläche als „erledigt“ eingestuft.

#### **6838-198/00 Holsteinischer Kamp 22-24, Spezifizierung: keine (ehem. Tankstelle TAN)**

Die Erfassungsnummer 6838-198/00 bezeichnet den ehemaligen Kfz-Reparaturbetrieb. Im Altlasthinweiskataster lagen für diese Fläche keine konkreten Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor. Im Zuge der Flächenaufgabe wurde jedoch durch eine orientierende Erkundung des Standortes vorgenommen. Für diese Untersuchung wurden neben 14 Rammkernsondierungen auch drei Bodenluftbeprobungen vorgenommen. Die Untersuchungen ergaben keine

Hinweise auf Bodenverunreinigungen. Von Bauschuttbeimengungen abgesehen ist das Bodenmaterial nach Ansicht des Gutachters uneingeschränkt wiederverwendbar. Die Fläche wurde als „erledigt“ eingestuft.

Nach §9 Abs.5 Nr.3 BauGB ist keine der Flächen als besonders mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt zu kennzeichnenden.

### 3.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Baumaßnahmen sind Informationen hierzu im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

## **3.4 Angaben zum Bestand**

### 3.4.1 Nutzungsübersicht / Leitungen / Straßen

Das Plangebiet liegt östlich der Wagnerstraße unmittelbar an der U-Bahnhaltestelle Hamburger Straße etwa 4 km Luftlinie von der Hamburger Innenstadt entfernt. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 5,1 ha.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch die Betriebsgebäude eines Kfz-Betriebs und eine Wohnnutzung geprägt. Der Kfz-Betrieb ist mittlerweile aufgegeben worden. Die Nutzungsstruktur des Baublockes wird durch Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertagesstätte, Pflegedienst), eine kulturelle Einrichtung (Theater), einer Kirchengemeinde, einige nicht störende Gewerbebetriebe, einen Kiosk sowie eine Schank- und Speisewirtschaft ergänzt. Insgesamt lässt sich das Plangebiet als funktionsgemischtes Quartier charakterisieren.

Städtebaulich wird das Plangebiet durch eine teils unterbrochene straßenbegleitende dreibis fünfgeschossige Bebauung geprägt. Die Baukörper stammen überwiegend aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg. Vereinzelt sind auch gründerzeitliche Bauten vorhanden. Entlang der Marschnerstraße besteht in deren nördlichen Abschnitt eine straßenbegleitende Bebauung. Im Südosten des Plangebiets befinden sich sowohl ein Spielplatz als auch ein Bolzplatz. Diese öffentliche Grünanlage wurde teilweise durch eine Bunkeranlage unterbaut, die aus der Zivilschutzbindung entlassen wurde. Eine weitere Unterbrechung des Blockrandes gibt es im östlichen Bereich der Glückstraße und im Verlauf der Wagnerstraße, an die eine Zufahrt anbindet. Im Nordwesten ist der Blockrand durch eine eingeschossige, als Provisorium erkennbare Behelfsheimbebauung, die der Unterbringung von Obdachlosen dient, geschlossen worden.

Prägend für die bauliche Strukturierung des Baublockes ist zudem, dass sich das Betriebsgelände des aufgegebenen Kfz-Betriebs (Flurstücke 831, 830, 828 und 5666) vom Holsteinischen Kamp bis zur Glückstraße erstreckt und damit den sonst durch eine Wohnnutzung dominierten Baublock in zwei Hälften teilt. Das aufgegebene Betriebsgelände weist entlang des Holsteinischen Kamps und der Glückstraße eine sich in das Stadtbild einfügende dreigeschossige Blockrandbebauung auf und ist in den im Blockinnenbereich gelegenen Bereichen durch eine unstrukturierte eingeschossige Bebauung geprägt. Mit der Lage des aufgegebenen Betriebsgeländes korrespondiert folglich auch die bestehende Strukturierung des Freiraums. Während das Gewerbegrundstück nahezu vollflächig versiegelt ist, weisen die Bereiche mit Wohnnutzung überwiegend gärtnerisch genutzte Bereiche auf, unterbrochen nur durch die zu den Wohngebäuden gehörenden Garagenbauwerke und deren Zufahrten sowie vereinzelt weitere Nebengebäude. Selbstständige bauliche Nutzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gibt es nach Aufgabe des Kfz-Betriebs lediglich auf den Flurstücken 1529 (Wohngebäude Wagnerstraße 17a) sowie 1106 (Holsteinischer Kamp 12, Handwerk und Büronutzung). Eine Tiefgarage, die etwa um 1 m über die Erdgleiche hinausragt,

gibt es lediglich im Nordosten des Baublocks auf dem Flurstück 827 (Holsteinischer Kamp 26).

Die an die Wagnerstraße anbindende Zufahrt erschließt derzeit die Garagenzeile im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Wagnerstraße 45/47 (Flurstück 1877) sowie die Garagenzeile und den Müllsammelplatz des Grundstücks Wagnerstraße 35 bis 41 (Flurstück 373). Die Zufahrt erschloss ursprünglich einen Teil des Betriebsgeländes des ehemals im Plangebiet vorhandenen Kfz-Betriebs und ermöglichte diesem eine Anbindung an die Wagnerstraße.

Im Nordwesten des Plangebiets verläuft die in Hochlage befindliche, zur Hälfte im Plangebiet liegende U-Bahntrasse. Das ebenfalls zur Hälfte im Plangebiet liegende Bahnhofsbauwerk der U-Bahnhaltestelle Hamburger Straße stellt einen markanten städtebaulichen Orientierungspunkt im Stadtraum dar. Dem Bahnhofsgebäude ist nach Nordwesten der Louis-Braille-Platz vorgelagert. Demgegenüber rückt an der Südostseite die Behelfsheimbebauung sehr dicht an das Bahnhofsgebäude heran, so dass sich derzeit für das ursprünglich symmetrisch aufgebaute Bauwerk im ausgeprägten Maße eine Vorder- und Rückseite herausgebildet hat.

Die Geländeoberkante liegt im Plangebiet überwiegend bei 9 bis 10 m über NN. In Richtung Süden sowie jeweils zur Marschner- und Wagnerstraße fällt das Gelände leicht ab.

Im Plangebiet befinden sich außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Fernwärmeleitungen, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer U-Bahnhaltestelle und ist damit sehr gut an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Darüber hinaus befinden sich die Bushaltestellen der Schnellbuslinie 37, der Stadtbuslinie 261 und der Nachtbuslinie 607 in fußläufiger Entfernung. Über die nahe gelegene Hamburger Straße ist es zudem unmittelbar an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

### 3.4.2 Bestandsbeschreibung von Natur und Landschaft

#### Biotope und Baumbestand

Die unbebauten Bereiche des Plangebiets werden derzeit von rückwärtigen Gemeinschaftsgärten und Garagenhöfen der Wohnzeilen, den Gartenflächen der mischgenutzten Bebauung (u.a. kirchliche Einrichtung an der Glückstraße, Theater und Kita an der Marschner Straße) sowie dem öffentlichen Spielplatz Ecke Glückstraße/Marschnerstraße geprägt und durch einen ausgedehnten Baumbestand bereichert. Dieser Baumbestand setzt sich aus gleichmäßig angepflanzten und regelmäßig gepflegten Straßenbäumen und sowohl größeren Laubbäumen als auch Nadelbäumen in den Garten- und Spielplatzbereichen zusammen. An den Grundstücksrändern treten vereinzelt kleinere spontan aufgewachsene Gehölze auf.

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 128 markante Einzelbäume erfasst. Zu den überwiegend vorkommenden Arten zählen insbesondere Ahorn, Eiche, Birke, Götterbaum, Linde, vereinzelt Buche, Vogelkirsche und Pappel sowie zahlreiche Nadelgehölze (Fichte, Kiefer, Blau-Zeder). Die angetroffenen Stammdurchmesser liegen zwischen < 10 cm (Straßenbaum-Neupflanzung) bzw. 10 cm und 120 cm, wobei der überwiegende Baumbestand (über 100 Stück) die Kriterien der örtlichen Baumschutzsatzung erfüllt (d.h. > 25 cm).

Mit Ausnahme der bestockten Flächen werden die Garten- und Freiflächen nutzungsbedingt von befestigten oder teilbefestigten Wegeflächen sowie Rasenflächen und Zierbeeten eingenommen, in denen keine wertvollen Biotopstrukturen vorkommen.

Der Erhaltungszustand des Baumbestandes ist im teilüberplanten Bereich des Kinderspielplatzes gutachterlich bewertet, da nur hier vorhabenbedingt mit Verlust und Beeinträchtigungen des Einzelbaumbestandes zu rechnen ist. Diese 44 erfassten Einzelbäume sind

überwiegend als erhaltungswürdig klassifiziert, lediglich 5 Einzelbäume sind als bedingt erhaltungswürdig eingestuft. Für den restlichen Baumbestand hingegen ist keine eigene Zustandsbewertung erfolgt. Insgesamt zeigt sich der Baumbestand, auch im Straßenraum, in einem vorwiegend intakten, gepflegten Zustand.

#### Bodenhaushalt

Hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen ist der überwiegende Teil der anstehenden Böden unter Berücksichtigung ihrer gegenwärtigen Nutzung als vollständig versiegelte Bau- und Verkehrsflächen stark eingeschränkt und überformt und somit als unbedeutend einzustufen. Lediglich auf den gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen sind die Bodenfunktionen weitgehend uneingeschränkt. Ihre Bedeutung für den Naturschutz ist dementsprechend von allgemeiner Art.

Im Hinblick auf die Kenntnis von Altlastenverdachtsfällen durch Tankstellen auf dem überplanten Gewerbegrundstück (Flurstücke Nr. 830, 828, 5747, 5666) liegen bislang noch keine Ergebnisse vor. Der bislang ansässige Betrieb hat sich zur lastenfreien Übergabe des Grundstücks verpflichtet und wird im Zuge der Räumung die ggfs. erforderlichen Bodensanierungen vornehmen. Für die Neubebauung liegen ebenfalls noch keine Baugrunduntersuchungen zur Erkundung der Standfestigkeit, Versickerungsfähigkeit etc. vor. Dies soll nach Räumung und Übernahme des Grundstücks erfolgen.

#### Wasserhaushalt

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es ist von grundwasserfernen Standorten auszugehen. Belastungen des Grundwassers sind nicht bekannt.

#### Lokalklima und Lufthygiene

Die kleinklimatische Situation des Plangebietes ist insbesondere von der bestehenden gewerblichen Nutzungsstruktur im Kerngebiet geprägt und weist ein ausgesprochen städtisches Klima auf. Durch den hohen Versiegelungsgrad sind die natürlichen Klimaverhältnisse stark verändert (erhöhte Lufttemperaturen, geringere nächtliche Abkühlung, geringe Luftfeuchte). Positiv wird das Gebiet durch die Baumbestände in den rückwärtigen Gartenflächen der zu Wohnzwecken genutzten Blockrandbebauung, auf dem Kinderspielplatz sowie entlang der Straßen durch deren lokalklimatisch ausgleichenden Funktionen beeinflusst. Die Gehölzbestände binden zudem auf örtlicher Ebene Luftschadstoffe.

Lufthygienisch ist für das Plangebiet von einer geringen bis mittleren Belastung auszugehen, da keine stark emittierenden Betriebe vorhanden sind. Im Nahbereich der Hauptverkehrsstraßen sind jedoch aufgrund des jeweiligen Verkehrsaufkommens grundsätzlich höhere betriebsbedingte Immissionswerte zu erwarten. Die rückwärtigen Flächen sind durch die Blockrandbebauung jedoch weitgehend abgeschirmt.

#### Landschafts- und Ortsbild

Die genannten Gehölzstrukturen übernehmen für das Landschaftsbild gliedernde, einbindende Funktionen, haben jedoch lediglich im Bereich des Kinderspielplatzes vom öffentlichen Raum sowie im Straßenraum deutlich wahrnehmbare und kulissenbildende Ortsbildwirkung. Die rückwärtigen Baumbestände sind für das nähere Wohnumfeld bedeutsam.

#### 3.4.3 Bestand im Umfeld des Plangebiets

Das Umfeld des Plangebiets ist – wie das Plangebiet selbst – durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt, wobei nördlich des Holsteinischen Kamps eine kleingewerbliche Nutzung und entlang der Magistrale Hamburger Straße eine gewerbliche Nutzung in Gebäuden größeren Maßstabs dominiert. Südlich des Holsteinischen Kamps hat die Wohnnutzung ein deutliches Übergewicht, in die jedoch immer auch einige Wohnfolgeeinrichtungen eingestreut sind.

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Bezirkszentrum Hamburger Straße befindet, ist eine überdurchschnittliche Versorgungsqualität nicht nur mit Gütern des täglichen Bedarfs, sondern auch mit Konsumgütern des aperiodischen Bedarfs gegeben.

Trotz der zentralen Lage weist das Plangebiet eine relativ gute Freiflächenversorgung auf. Neben dem im Plangebiet befindlichen Spiel- und Bolzplatz ist eine angemessene Grünflächenversorgung durch den nah gelegenen Grünzug entlang des Eilbekkanals sowie die Grünanlagen am Biedermannplatz gegeben.

#### **4 Planinhalt und Abwägung**

Mit dem Bebauungsplan Barmbek-Süd 32 sollen folgende Planungsziele planungsrechtlich gesichert werden:

- Die durch die sehr gute infrastrukturelle Ausstattung gegebenen Standortpotenziale des Plangebiets sollen durch die Eröffnung von Nachverdichtungsmöglichkeiten insbesondere für eine Wohnnutzung optimal ausgeschöpft werden (vgl. Ziffer 3.4).
- Das im Plangebiet brach gefallene Gewerbegrundstück soll reaktiviert werden. Im Zuge der Konversion soll insbesondere auch eine Wohnnutzung ermöglicht werden.
- Die fragmentarisch im Plangebiet vorhandene Blockrandbebauung soll zur Aufwertung des Stadtbilds weiterentwickelt werden.
- Durch die Neuanlage eines Spiel- und Bolzplatzes soll der Zuschnitt und damit die Nutzbarkeit von Baulandflächen verbessert werden. So sollen der Spiel- und Bolzplatz im Südosten des Plangebiets in modifizierter Form neu angeordnet werden. Dafür soll ein Teilbereich des bislang durch einen Kfz-Betrieb genutzten Flurstücks als Spiel- und Bolzplatzfläche und die Fläche des bisherigen Bolzplatzes als Straßenverkehrsfläche und als Bauland genutzt werden, so dass neue Baulandfläche auch an der Marschnerstraße generiert werden.
- Die im Plangebiet vorhandene Funktionsmischung soll auch weiterhin möglich bleiben.

Zur Sicherung dieser Planungsziele werden daher

- ein allgemeines Wohngebiet (siehe Ziffer 4.1),
- ein Mischgebiet (siehe Ziffer 4.2),
- eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz (siehe Ziffer 4.4),
- bei planungsrechtlicher Sicherung der vorhandenen sowie zusätzlich erforderlicher Straßenverkehrsflächen (siehe Ziffer 4.5)

festgesetzt.

Zur Sicherung des im Wettbewerbsverfahren entwickelten städtebaulichen Konzepts werden im Plangebiet die überbaubaren Flächen in dem für eine Neubebauung vorgesehenen Bereich als Baukörperfestsetzungen ausgewiesen. Sonst erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Fläche als Baufeldaussweisung.

Nachfolgend werden die für das Baugebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans detailliert erläutert und begründet:

##### **4.1 Allgemeines Wohngebiet**

###### Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude sollen planungsrechtlich abgesichert werden. Darüber hinaus soll im Plangebiet zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen soll ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt geleistet werden.

Die Abgrenzung des allgemeinen Wohngebiets erfolgt dabei unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

- Bestandsnutzungen,

- Lärmbelastung,
- angrenzende Nutzungen.

Entlang der Wagnerstraße, wo eine Wohnnutzung dominiert, werden daher nahezu alle Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Nutzung. Ausgenommen wird nur die Behelfsheimbebauung im Norden der Wagnerstraße (Flurstücke 6040 und 6042). Diese Flächen werden derzeit nur provisorisch genutzt und sind einer erhöhten Lärmbelastung durch die nördlich verlaufende Bahntrasse ausgesetzt.

In das allgemeine Wohngebiet werden auch die beiden Baugrundstücke mit Belegenheit an der Gluckstraße einbezogen. Beide Grundstücke dienen derzeit nicht dem Wohnen, beherbergen jedoch einen wohngebietsverträgliche, nicht störenden Gewerbebetrieb bzw. eine kirchliche Einrichtung. Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrslärmbelastung an der Gluckstraße und der nach Westen und Süden angrenzenden Wohnnutzung sollen auch diese beiden Baugrundstücke in das allgemeine Wohngebiet einbezogen werden. Beide Nutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig und werden somit planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus werden weite Teile der brachgefallenen Flächen im Blockinnenbereich sowie die Flächen des Bolzplatzes, der an die Gluckstraße verlagert werden soll (siehe Ziffer 4.3), als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Standortpotential dieser gut vor Verkehrslärm geschützten Flächen soll durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet möglichst optimal ausgenutzt werden.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet kann gesichert werden, dass Wohnen die Hauptnutzung des Baugebiets bildet, zugleich aber auch Spielraum für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z.B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht.

#### Überbaubare Flächen, Bauweise im westlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets

Im bereits durch Bestandsbebauung geprägten westlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets soll durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen die bestehende Blockrandbebauung in ihrer derzeitigen Ausprägung und unter Berücksichtigung ihrer städtebaulichen Besonderheiten planungsrechtlich gesichert werden. Hier werden daher im Wesentlichen straßenbegleitende Baufelder ausgewiesen. Die konkrete Ausgestaltung dieser Baufelder erfolgt daher vor dem Hintergrund folgender Zielsetzungen:

- Sicherung angemessener Entwicklungsspielräume bei Wahrung einer relativ einheitlichen Bauflucht.
- Erhalt angemessener Vorgartenzonen entlang der Wagnerstraße und Sicherung einer planerisch gewünschten Vorgartenzone auch entlang der Gluckstraße bei gleichzeitigem Schutz des Straßenbaumbestandes vor einer zu dicht heranrückenden Bebauung.
- Berücksichtigung städtebaulicher Besonderheiten des Gebäudebestandes.
- *Sicherung angemessener Entwicklungsspielräume bei Wahrung einer relativ einheitlichen Bauflucht:*

Die straßenparallel angeordneten Baufelder weisen eine Tiefe von 20 m auf. Durch eine derartige Tiefe der Baufelder kann zumindest entlang der Wagnerstraße der Gebäudebestand vollumfänglich planungsrechtlich gesichert werden; entlang der Gluckstraße sollen eventuelle Neubauten weiter von der Straße abgerückt werden (siehe unten). Die Baufeldtiefe bietet dem Bauherrn im Falle einer bestandsersetzenden Neubebauung ausreichende Spielräume bei der konkreten Ausgestaltung und Anordnung seines Gebäudes, stellt aber andererseits sicher, dass - unter Berücksichtigung der üblichen Gebäudetiefen - eine relativ einheitliche Bauflucht bestehen bleibt und es nicht zu einer nachteiligen Beeinträchtigung des Ortsbildes kommen kann. Auch im Bestand bilden die Gebäude eine relativ einheitliche Bauflucht aus,

ohne dass sie jeweils bündig aneinander anschließen. Die vorhandenen Versprünge wirken nicht störend, sondern erzeugen eine abwechslungsreiche, von einer Kleinteiligkeit geprägte Bebauung, die insgesamt dem Standort angemessen ist.

– *Erhalt angemessener Vorgartenzonen entlang der Wagnerstraße:*

Entlang der Wagnerstraße sind die straßenbegleitend angeordneten Baufelder dort, wo das Baufeld exakt parallel zum Straßenverlauf angeordnet ist, 3 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt worden. Damit werden zum Schutz des Ortsbildes Vorgartenzonen, die entlang der Wagnerstraße ortstypisch sind, gesichert. Entlang der Glückstraße soll eine Neubebauung ebenfalls soweit von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt werden, dass im Falle einer Neubebauung der Grundstücke eine auch entlang dieser Straße ortstypische Vorgartenzone ausgebildet werden muss. Durch das Abrücken der überbaubaren Fläche wird zudem der bestehende Straßenbaumbestand vor Beeinträchtigung seiner Vitalität und Wachstumsbedingungen in Folge einer zu dicht heranrückenden Neubebauung geschützt. Teile der Gebäude Glückstraße 5 und 7 sowie des Gebäudes Wagnerstraße 57 werden somit auf Bestandsschutz zurückgesetzt. Ein Planungsschaden im Sinne des § 42 BauGB ergibt sich jedoch nicht, da in Folge des Bebauungsplans im Vergleich zur Bestandsbebauung nach wie vor eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke möglich ist.

– *Berücksichtigung städtebaulicher Besonderheiten des Gebäudebestandes:*

Abweichend von den übrigen Gebäuden entlang der Wagnerstraße ist die Bebauung auf dem Flurstück 373 (Wagnerstraße 37 bis 41) unterbrochen und nicht straßenparallel ausgerichtet, sondern dem Bestand entsprechend leicht nach Osten abgeknickt angeordnet worden. Diese Besonderheit bringt eine positive Akzentuierung der straßenbegleitenden Blockrandbebauung mit sich und verweist auf den vorhandenen Durchgang bzw. die vorhandene Zufahrt zu dem Blockinnenbereich. Ferner ist diese städtebauliche Akzentuierung geeignet, identitätsstiftend für das Quartier zu wirken. Diese städtebauliche Besonderheit, die stadtgestalterische Vorstellungen der Wiederaufbauphase der 1950/60er Jahre widerspiegelt, soll zudem als Zeugnis der damaligen Städtebauepoche erhalten bleiben. Die Ausweisung der überbaubaren Fläche orientiert sich damit im Bereich des Flurstücks 373 an der Bestandssituation.

Für das Grundstück Glückstraße 7 (Flurstück 1471) wird zusätzlich zur Blockrandbebauung auch eine Überbauung von Teilflächen der rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen zugelassen. Die ausgewiesene überbaubare Fläche ist auf diesem Flurstück so zugeschnitten worden, dass im Zusammenspiel mit den Gebäuden Wagnerstraße 45 bis 57 sowie der entlang der Glückstraße vorhandenen bzw. planungsrechtlich möglichen Bebauung ein gesonderter Baublock mit zusammenhängender Freifläche gebildet werden könnte. Die nördliche Begrenzung der überbaubaren Flächen korrespondiert folglich mit der nördlichen Baugrenze auf dem Flurstück 1877 (Grundstück Wagnerstraße 45-47). Zudem wird durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Glückstraße 7 (Flurstück 1471) der im rückwärtigen Grundstücksbereich bereits vorhandene Gebäudebestand planungsrechtlich vollumfänglich abgesichert und dem Wunsch der hier ansässigen Kirchengemeinde, das eigene Jugendbegegnungszentrum im rückwärtigen Grundstücksbereich nachfragegerecht ausbauen zu können, entsprochen. Für das westlich angrenzende Baugrundstück Wagnerstraße 45-47 (Flurstück 1877) hat es keine nachteiligen Folgen, dass auf dem Grundstück Glückstraße 7 auch im rückwärtigen Grundstücksbereich eine grenzständige Bebauung möglich wird, da sich an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Garagenzeile befindet. Zu einer Beeinträchtigung der Gartennutzung des benachbarten Flurstücks 1877 kommt es somit nicht. Zudem beträgt der Abstand zwischen der möglichen westlichen Grenzbebauung des Grundstücks Glückstraße 7 (Flurstück 1471) und der östlichen Baugrenze auf dem Grundstück Wagnerstraße 45-47 (Flurstück 1877) auch an der engsten Stelle über 26 m.

Zwecks Sicherung einer geschlossenen Blockrandbebauung weist der Bebauungsplan für das straßenbegleitende Baufeld des allgemeinen Wohngebiets eine geschlossene Bauweise

aus. Durch die geschlossene Bauweise soll der Blockinnenbereich zudem vor Lärmeintrag von der Wagnerstraße geschützt werden.

#### Überbaubare Flächen im östlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets

Im östlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets plant der Grundeigentümer den Bau von mehreren Wohngebäuden. Zwecks Entwicklung eines hochwertigen städtebaulichen Konzepts zur Neubebauung der Gewerbebrache ist im Zeitraum von Mai bis August 2011 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt worden. Um das mit dem ersten Preis prämierte städtebauliche Konzept mit seiner hohen Qualität planungsrechtlich abzusichern, erfolgt im östlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets eine Baukörperfestsetzung. Eine Festsetzung der Bauweise ist somit nicht erforderlich, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung mit Baugrenzen hinreichend geregelt wird.

Der Entwurf sieht eine Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung auch an der Marschnerstraße vor. Ein Gebäude wird südlich einer notwendigen Stichstraße (siehe Ziffer 4.5) angeordnet. Im Blockinnenbereich ist – in Abkehr von der gewerblichen Bestandsbebauung – eine aufgelockerte Bebauungsstruktur vorgesehen, wobei die geplanten Wohngebäude durchgehend günstig nach Süden oder Westen ausgerichtet werden sollen. Durch die Abfolge der Gebäudesolitäre entsteht (unter Einbeziehung der drei im benachbarten Mischgebiet entstehenden Gebäudekörper) eine spannungsvolle Gliederung des Freiraums mit kleinen Plätzen und privaten Gartenhöfen, die Kinderspiel- und Freizeitflächen aufnehmen. Durch die aufgelockerte Bebauungsstruktur können die beiden vormals durch den Gewerbebetrieb in zwei Hälften separierten Blockhälften wieder zusammenwachsen, so dass zusammenhängende Freiflächen im Blockinnenbereich entstehen können.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet durch

- die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ),
- die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und
- der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse und
- teilweise der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe über Normal-Null (NN) definiert.

Für die straßenbegleitende Blockrandbebauung wird durchgehend eine fünfgeschossige Bebauung als Höchstmaß zugelassen. Im Blockrand ist im Bestand eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung vorhanden. Somit werden alle Gebäude im Hinblick auf ihre Geschossigkeit planungsrechtlich gesichert. Angesichts der hervorragenden Erschließung durch den ÖPNV erscheint es angemessen, eine moderate Erhöhung der Bebauungs- und Nutzungsdichte zuzulassen. Darüber hinaus fügt sich eine fünfgeschossige Bebauung in das Stadtbild ein, wie bereits die im Plangebiet vorhandenen fünfgeschossigen Gebäude zeigen.

Die Gebäude, die im Blockinnenbereich errichtet werden können, dürfen lediglich viergeschossig ausgeführt werden. Angesichts der durch die Baukörperfestsetzung fixierten Gebäudestellung ergibt sich im Kontext mit einer viergeschossigen Bebauung zuzüglich eines optional möglichen zusätzlichen Staffelgeschosses ein harmonisches Raumgefüge. Bei einer höheren Geschossigkeit bzw. höheren Gebäudehöhe würde sich hingegen eine räumliche Enge einstellen.

Da im Blockinnenbereich und für den südlich der Stichstraße an der Marschnerstraße geplanten Neubau eine Baukörperfestsetzung erfolgt, wird hier das Abstandsflächenrecht gemäß § 6 Absatz 8 HBauO außer Kraft gesetzt. Da aber die zulässige Anzahl der Vollgeschosse noch keine planerische Begrenzung der Gebäudehöhe enthält und sich bei fünfgeschossigen Gebäuden im Falle großzügig bemessener Geschosshöhen Abstandsflächenunterschreitungen ergeben könnten, wird hier zusätzlich die Gebäudehöhe als Höchstmaß auf 27 m über Normal-Null (NN), was etwa einer Gebäudehöhe von 20 m über Gelände entspricht, begrenzt. Auf diese Weise kann die Entstehung städtebaulicher Missstände ausge-

geschlossen werden. Bis zu der als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhe können die oberhalb des vierten Vollgeschosses zulässigen Staffelgeschosse in der Regel flexibel positioniert werden, ohne dass eine Abstandsflächenunterschreitung von  $0,4 H$  befürchtet werden muss. Die gilt jedoch nicht für das südlich sowie das westlich der Wendekehre der Stichstraße liegende Gebäude. Diese beiden Gebäude stehen relativ dicht beieinander. Um auch hier die Einhaltung der Abstandsflächen sicherzustellen, ist es erforderlich, die Lage des möglichen Staffelgeschosses einzugrenzen. Daher ist im Bereich der Engstelle zwischen diesen beiden Gebäuden die Gebäudehöhe auf 23,6 m begrenzt worden.

Die Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts führt dazu, dass es zwischen dem rückwärtigen zweigeschossigen Gebäude Marschnerstraße 42-46 und dem westlich davon geplanten Neubau zu einer Abstandsflächenunterschreitung kommen wird. Dies ist jedoch im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse ohne gravierend nachteilige Folgen. Zum einen sind Aspekte des Sozialabstands nicht nachteilig betroffen, da es sich bei dem zweigeschossigen Bestandsgebäude nicht um ein Wohngebäude, sondern um ein Gebäudeteil eines Theaters handelt. Zudem schließt das Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Brandwand ab. Die Besonnung des geplanten Neubaus wird durch das grenzständige Nachbargebäude nur unwesentlich beeinträchtigt, da es sich im Osten und nicht etwa im Süden des Neubaus befindet und als zweigeschossiges Bauwerk auch nur von begrenzter Höhe ist. Für das geplante Wohngebäude kann daher trotz der Abstandsflächenunterschreitung eine günstige Besonnungssituation erwartet werden. Für das benachbarte Theatergebäude ist die Frage einer ausreichenden Besonnung irrelevant.

Eine weitere Unterschreitung von Abstandsflächen lässt der Bebauungsplan an der Wagnerstraße zwischen der auf den Flurstücken 373 und 1877 planungsrechtlich möglichen Bebauung zu. Das straßenbegleitende Baufeld zur planungsrechtlichen Sicherung der Blockrandbebauung ist hier der Bestandssituation entsprechend unterbrochen worden. Die Gründe hierfür sind bereits erläutert worden. Im Falle einer Neubebauung beider Grundstücke wäre eine Überlappung von Abstandsflächen möglich. Zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse führt dies jedoch nicht. Denn durch die Ausbildung einer Unterbrechung des Blockrandes ergibt sich für die Wohnqualität im Vergleich zu einer als Planungsalternative denkbaren durchgehenden Blockrandbebauung kein Nachteil. Formalrechtlich kommt es nun im Bereich der ausgebildeten Gebäudefugen zwar zur Unterschreitung der Abstandsflächen. Gegenüber der Ausbildung eines geschlossenen Baublocks, die keine Abstandsflächenunterschreitung mit sich gebracht hätte, kann jedoch insgesamt eher eine Verbesserung der Belichtungssituation erreicht werden, da zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten und Grundrissoptionen eröffnet werden.

Neben der Begrenzung der als Höchstmaß zulässigen Geschossigkeit und der Begrenzung der Gebäudehöhe über NN wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl geregelt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 für die bestehende Blockrandbebauung und mit 1,3 für die geplante Neubebauung festgesetzt. Die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl gewährleisten einerseits, dass ein angemessener Grundstücksanteil für die Gartennutzung verbleibt und ein durchgrüntes innenstadtnahes Quartier gegeben ist. Sie entsprechen aber andererseits der vergleichsweise zentralen Lage des Plangebiets, die höhere bauliche Dichten und Flächenversiegelungen rechtfertigt, als in durch Einfamilienhäuser geprägten Vorortbereichen. Die ausgewiesene Grund- und Geschossflächenzahl ermöglichen die Umsetzung eines hochwertigen städtebaulichen Konzepts, das ein ausgewogenes standortgerechtes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Freiflächen sicherstellt, so dass sich das Baukonzept harmonisch in das Siedlungsgefüge einpassen wird.

Allerdings wird im Blockinnenbereich durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 1,3 auf Grundlage von § 17 Absatz 3 BauNVO für einen Teilbereich die Überschreitung der

für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 erforderlich, um

- die städtebaulich gewünschte Neuentwicklung der bislang durch einen Kfz-Betrieb genutzten städtebaulich unattraktiven Flächen auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zu ermöglichen, die das Quartier positiv prägen soll,
- die Umsetzung eines hochwertigen, aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen,
- die bauliche Nutzung im verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren und
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann.

Die bauliche Dichte wird durch die besondere städtebauliche Strukturierung des Plangebiets mit der Schaffung eines nunmehr vor Verkehrs- und Gewerbelärm weitgehend geschützten Blockinnenbereichs und der Aufwertung des Freiraums ausgeglichen. Im Einzelnen erfolgt der Ausgleich darüber hinaus durch

- die günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten, die eine Verminderung des Quellverkehrs innerhalb des Quartiers bewirken kann,
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet,
- die Festsetzung einer partiellen Dachbegrünung und
- die im Plangebiet befindlichen öffentlichen Spiel- und Bolzplatzflächen.

Diese Maßnahmen gewährleisten, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sind, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

## **4.2 Mischgebiet**

### Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Bereich des Baublocks wird als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Flächen sind teilweise einer erhöhten Lärmbelastung durch die Hochbahn ausgesetzt. Zudem grenzen an das Plangebiet im Norden gewerbliche Bauflächen an, so dass von dieser Seite auch Gewerbelärmimmissionen zu erwarten sind. Die stärker durch Immissionen belasteten Flächen sollen daher nicht überwiegend dem Wohnen, sondern in gleichgewichtiger Weise auch dem Gewerbe dienen. Ferner sind hier im umfangreicheren Maße gewerbliche Nutzungen, soziale Einrichtungen (Kindertagesstätte, Pflegedienst, Blindenverein) bzw. eine kulturelle Einrichtung (Theater an der Marschnerstraße) vorhanden. Die vorhandene Funktionsmischung soll erhalten und somit planungsrechtlich gesichert werden. Der nördliche Teilbereich des Baublocks soll daher als Mischgebiet ausgewiesen werden. Um innerhalb des Mischgebiets ein gleichgewichtiges Nebeneinander der Wohnnutzung mit Gewerbebetrieben und anderen Nutzungen sicherzustellen, werden in das Mischgebiet auch die drei nördlichen, im Blockinnenbereich geplanten Wohngebäude einbezogen.

Durch die Ausweisung eines Mischgebiets soll die im Baublock vorhandene Funktionsmischung dauerhaft gesichert und verhindert werden, dass die Gewerbebetriebe durch eine sich ausbreitende Wohnnutzung verdrängt werden, oder auch umgekehrt.

### Überbaubare Flächen, Bauweise für den Blockrand

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen soll die bestehende Blockrandbebauung in ihrer derzeitigen Ausprägung planungsrechtlich gesichert und die Vervollständigung des Blockrandes ermöglicht werden. Folglich wird im Mischgebiet ein straßenbegleitend verlaufendes Baufeld ausgewiesen. Die Baugrenze verläuft straßenseitig entlang der vorhandenen Bauflucht. Somit wird zum einen der bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert und zum anderen sichergestellt, dass eine Neubebauung nicht aus dieser vorhandenen Bauflucht hervorspringen wird.

Die Tiefe des straßenbegleitenden Baufeldes beträgt überwiegend 20 m. Die Gründe, die zur Dimensionierung der Tiefe des Baufeldes geführt haben, sind die gleichen, wie sie für das allgemeine Wohngebiet bereits in Ziffer 4.1 dargelegt wurden. Lediglich im Bereich des brachgefallenen Gewerbegrundstücks sowie im Bereich des Bahnhofs ist die Tiefe des Baufeldes reduziert. Im Bereich des brachgefallenen Gewerbegrundstücks, wo die Bestandsbebauung durch einen Neubau ersetzt werden soll, wird die Tiefe des Baufeldes für die Obergeschosse im dem Bereich auf 15 m eingeschränkt, in dem unmittelbar südlich ein Gebäudesolitär durch eine konkrete Baukörperfestsetzung ermöglicht werden soll. Lediglich im Erdgeschoss darf die volle Bautiefe von 20 m ausgenutzt werden. Die Reduzierung der Baufeldtiefe ist hier erforderlich, damit zwischen beiden Baukörpern ein ausreichender Abstand gesichert wird und die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden können. Zur Wahrung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsfläche wird für den nur eingeschossig bebaubaren Bereich die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 15 m (entspricht etwa 5 m über Gelände) beschränkt.

Parallel zum Bahnhofsgebäude ermöglicht die Ausweisung der überbaubaren Flächen in dem Bereich, in dem sich derzeit eine Behelfsheimbebauung befindet (siehe Ziffer 3.4), die Schließung des Blockrandes. Die überbaubare Fläche wird so zugeschnitten, dass das im Blockrand befindliche Bestandsgebäude auf dem Grundstück Holsteinischer Kamp 12 planungsrechtlich gesichert wird und zugleich die Bahnhofsfassade nach Umsetzung des Bauungsplans zukünftig gut wahrgenommen werden kann. Um Letzteres zu erreichen, beträgt die Tiefe des Baufeldes für das parallel zum Bahnhofsgebäude ausgerichtete Baufeld lediglich 13,5 m, denn durch die Reduzierung der Gebäudetiefe wird ein ausreichender Abstand eines möglichen Neubaus zum Bahnhofsgebäude sichergestellt, so dass dieses als Denkmal erkannte Bauwerk in einem angemessenem Maße freigestellt wird und eine größere Bedeutung für das Ortsbild bekommen kann. Die festgesetzte Gebäudetiefe reicht jedoch nach wie vor aus, um ökonomisch und funktional befriedigende Grundrisslösungen für verschiedene Nutzungen entwickeln zu können.

Die Hinterhofbebauung des Flurstücks 1106 wird nur teilweise gesichert, genießt jedoch Bestandsschutz. Anders als bei den meisten anderen im Plangebiet befindlichen Baugrundstücken handelt es sich hier bei der im rückwärtigen Grundstücksbereich befindlichen Bebauung nicht bloß um Nebengebäude oder Garagen, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden könnten. Zu einem Planungsschaden im Sinne des § 42 BauGB kommt es jedoch nicht, da in Folge des Bauungsplans auf dem Flurstück eine größere Geschossfläche möglich ist, als derzeit vorhanden.

Eine Ausweitung des straßenbegleitenden Baufeldes erfolgt auch für das Grundstück Marschnerstraße 42 – 46. Hier befindet sich ein Theater. Das Theaterbauwerk erstreckt sich bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze und soll durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche sowie die festgesetzte Geschossigkeit und als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe bestandskonform planungsrechtlich gesichert werden.

Südlich des am Holsteinischen Kamp ausgewiesenen straßenbegleitenden Baufeldes enthält der Bauungsplan drei Baukörperfestsetzungen, welche die Errichtung von drei Gebäudesolitären ermöglichen. Das städtebauliche Konzept, dass zu dieser Dimensionierung und Anordnung der Baukörperfestsetzungen geführt hat, ist in Ziffer 4.1 bereits erläutert worden: Im Blockinnenbereich soll zeitgemäßer Wohnraum in aufgelockerter Bauungsstruktur errichtet werden. Im Zusammenspiel mit den im benachbarten allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Gebäuden ergibt sich ein hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept mit einer spannungsvollen Gliederung des Freiraums (siehe Ziffer 4.1).

Bei dem südlichen der drei im Blockinnenbereich vorgesehenen Gebäudesolitäre kommt es im Zusammenspiel mit dem ebenfalls im Blockinnenbereich befindlichen Wohngebäude Wagnerstraße 17a zu einer Überlappung von Abstandsflächen. Für die Wohnqualität des geplanten Neubaus ist dies kaum von Belang, da dessen Besonnung überwiegend über die

Südfassade erfolgen wird. Für den Aspekt des Sozialabstands ist die Abstandsflächenunterschreitung ebenfalls unkritisch, da das Gebäude Wagnerstraße 17a an der Grundstücksgrenze mit einer fensterlosen Brandwand abschließt. Deshalb kommt es durch den Neubau auch nicht zu einer Beeinträchtigung der Besonnungssituation für den Bestandsbau.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet durch

- die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ),
- die Festsetzung einer Geschossflächenzahl,
- der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse und
- der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe über NN für die im Blockinnenbereich vorgesehenen Gebäudekörper

definiert. Die Regelungen zur als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der für die geplanten Wohngebäude im Blockinnenbereich als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe entsprechen denen des allgemeinen Wohngebiets und erfolgen aus den gleichen städtebaulichen Gründen. Sie können in Ziffer 4.1 der Begründung nachgelesen werden. Somit ergibt sich im Kontext mit der im allgemeinen Wohngebiet ausgewiesenen Blockrandbebauung ein städtebaulich harmonisches Gesamtensemble. Allerdings wird in unmittelbarer Nachbarschaft des als Denkmal erkannten Bahnhofs zusätzlich zur Begrenzung der Geschossigkeit auch die Gebäudehöhe begrenzt. Sie darf hier, wie im Blockinnenbereich, lediglich 25 m über NN betragen. Damit wird sichergestellt, dass eine hier mögliche Neubebauung den Mittelteil des als Denkmal erkannten Bahnhofsgebäudes nicht überragen kann, was zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würde. Die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht weiterhin eine fünfgeschossige Bebauung.

Im Vergleich zum allgemeinen Wohngebiet wird im Mischgebiet eine höhere Grund- und Geschossflächenzahl ausgewiesen. Zudem ist eine stärkere Differenzierung der Maßfestsetzungen erforderlich. Beides hat seinen Grund in den im Vergleich zum allgemeinen Wohngebiet knapper geschnittenen Grundstücken.

Während im allgemeinen Wohngebiet die im Bestand erreichte Geschossflächenzahl zwischen 0,4 und 1,2 beträgt, schwankt diese im Mischgebiet bei vergleichbaren Gebäudekubaturen zwischen rund 0,9 und 2,6 (die Flurstücke 6042 und 6040 mit ihrer nur provisorischen Bebauung außen vor gelassen). Für die meisten Baugrundstücke sind im Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 ausreichend, um den baulichen Bestand mit seiner städtebaulich positiven Struktur planungsrechtlich zu sichern. Diese Grund- und Geschossflächenzahl reicht ebenfalls aus, um die Umsetzung des aus einem Wettbewerbsverfahren resultierenden Bebauungskonzepts auf dem vormals durch einen KFZ-Betrieb genutztem Grundstück zu ermöglichen.

Besonders hohe bauliche Dichten werden im Bestand auf den Flurstücken 2389 (GRZ etwa 0,65, GFZ etwa 2,6) und 2646 (GRZ etwa 1,8) erzielt. Diese Dichten resultieren jedoch auch hier nicht aus ortsuntypischen Gebäudekubaturen, sondern allein aus den knapp geschnittenen Grundstücken im Eckbereich des Baublockes und liegen somit in der spezifischen Grundstücks- und Bebauungsstruktur des Plangebiets begründet. Damit der bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert werden, diese ortsangemessene Bebauung angesichts der Grundstücksstruktur auch zukünftig realisiert und die städtebauliche Zielsetzung der Sicherung bzw. Weiterentwicklung der vorhandenen Blockrandbebauung umgesetzt werden kann, setzt der Bebauungsplan die hierfür erforderlichen Grund- und Geschossflächenzahlen auf Grundlage des § 17 Absatz 3 BauNVO fest.

Somit wird im gesamten Mischgebiet die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO je nach Grundstück mehr oder weniger deutlich überschritten. Die Überschreitung stellt angesichts der gewachsenen Grundstücksstrukturen mit zum Teil kleinen Grundstücken die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke auch in Zukunft sicher und ist zur Wahrung eines homogenen Ortsbilds und der historisch gewachsenen Bau- und

Grundstücksstruktur erforderlich, denn sie sichert die vorhandene, erhaltenswerte Bebauung planungsrechtlich ab bzw. ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Schließung der Baulücke. Darüber hinaus folgt die Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO definierten Dichtewerte aus den gleichen Gründen und wird durch die gleichen Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, wie sie bereits in Kapitel 4.2 erläutert wurden.

### **4.3 Gemeinsame Regelungen für das allgemeine Wohn- und das Mischgebiet**

#### Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Ziel der Planung ist auch die Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfelds. Maßgebend für deren Qualität ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Dieser soll möglichst weitgehend unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass die Stellplätze angesichts der ausgewiesenen straßenbegleitenden Bebauung mit begrenztem Platzangebot vor den Gebäuden vornehmlich im Blockinnenbereich untergebracht werden. Eine visuelle und akustische Beeinträchtigung des Blockinnenbereichs durch den ruhenden Verkehr soll jedoch weitgehend vermieden werden. Ferner soll durch eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen die Schaffung begrünter Freiflächen zur Förderung der Wohnqualität gefördert werden. Der Bebauungsplan trifft daher in § 2 Nummer 1 die folgende Festsetzung:

*In dem mit „(A)“ bezeichneten Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.*

Im Mischgebiet besteht eine Verpflichtung zur Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen jedoch nur für die im Blockinnenbereich geplanten Gebäude. Hier wird aller Voraussicht nach eine Wohnnutzung stattfinden. Eine gewerbliche Nutzung wird vornehmlich im Blockrand stattfinden. Hier sind oberirdische Stellplätze für den Besucher- und Wirtschaftsverkehr erforderlich, um die zulässigen gewerblichen Nutzungen zu erleichtern, beispielsweise wenn Besucher ortsunkundig sind und die Gewerbebetriebe nur kurzzeitig besuchen wollen. Das Aufsuchen eines Stellplatzes in einer Tiefgarage wäre dann umständlich und würde einen erheblichen Wettbewerbsnachteil darstellen. Zudem sind Stellplätze für den Wirtschaftsverkehr für Be- und Endladevorgänge erforderlich.

Unter den geplanten Wohngebäuden im Blockinnenbereich wird eine zusammenhängende Tiefgarage entstehen, die im Norden an den Holsteinischen Kamp angeschlossen wird und sich somit sowohl unterhalb von Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets als auch des Mischgebiets erstreckt. Um das vorgesehene Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zweifelsfrei umsetzen zu können, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nummer 2 die folgende Festsetzung:

*Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Um funktional und wirtschaftlich sinnvolle Tiefgaragenlösungen in der erforderlichen Größe umsetzen zu können, wird in § 2 Nummer 3 zusätzlich die folgende Festsetzung getroffen:

*Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.*

Durch diese Regelung ergibt sich unter Berücksichtigung der Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO enthaltenen Obergrenze der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Grundflächenzahl. Die hohe Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO für die Umsetzung des Baukonzepts aus den gleichen Gründen erforderlich und aus den gleichen Umständen bzw. mit den gleichen Maßnahmen ausgeglichen, wie bereits in Ziffer 4.2 erläutert.

#### Überschreitung der Baugrenzen für Vorbauten, Balkone und Terrassen

Um Spielräume für die Ausgestaltung des Baukörpers zu schaffen, wird die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vorbauten, Vordächer und Balkone in dem Maß zulässig, dass sie gemäß § 6 Absatz 6 Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554) bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben können, sofern der Kronenbereich von Straßenbäumen nicht berührt wird. (vgl. § 2 Nummer 4)*

Durch die Zulässigkeit von Vorbauten, Vordächer oder Balkonen kann eine architektonisch ansprechende Gliederung der Fassaden erreicht werden. Balkone sind heute für eine zeitgemäße Wohnqualität ein unverzichtbarer Bestandteil. Sie sollen durch diese Festsetzung ebenfalls in einem angemessenen Ausmaß ermöglicht werden. Vorbauten, Vordächer oder Balkone dürfen jedoch nur in dem Maße über die Baugrenze treten, dass sie gemäß § 6 Absatz 6 HBauO bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben können. Diese Einschränkung ist erforderlich, da an einigen Stellen des Plangebiets es bereits zu einer Überlappung der Abstandsflächen kommt (beispielsweise bei der Unterbrechung der Blockrandbebauung Wagnerstraße) oder im Falle größerer Balkone und Vorsprünge erstmalig kommen würde (im Blockinnenbereich zwischen den geplanten Neubauten). Die Einschränkung ist zudem erforderlich, damit die Regelungswirkung der festgesetzten Baugrenze im Hinblick auf die Schaffung einer einheitlichen Bauflucht nicht zu untergraben und die straßenseitige Gebäudefassade optisch nicht übermäßig von Balkonen und Fassadenvorsprüngen dominiert wird. Zum Schutz vorhandener Straßenbäume ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vorbauten, Vordächer und Balkone zudem nur dann zulässig, wenn dadurch der Kronenbereich von Straßenbäumen nicht berührt wird.

Um dem Vorhabenträger Spielräume für die Anlagen von Terrassen zu lassen, da aktuellen Trends folgend auch im Geschosswohnungsbau für die Wohnungen im Erdgeschoss private Außenbereiche bereitgehalten werden, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nummer 5 die folgende Regelung:

*In den Baugebieten sind mit Ausnahme der mit „(1)“ gekennzeichneten Fassadenbereiche Terrassen im Anschluss an die Hauptnutzung bis zu einer Tiefe von 5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Entlang der mit „(1)“ gekennzeichneten Fassadenbereiche dürfen Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen nur eine Tiefe von 3 m aufweisen.*

Das Maß der Überschreitung für Terrassen wird begrenzt, damit die Gartenbereiche städtebaulich nicht von diesen Anlagen dominiert werden. Dabei ist mit 5 m ein Maß gewählt worden, das eine problemlose und großzügige Anordnung des Terrassenmobiliars ermöglicht. Entlang der mit „(1)“ gekennzeichneten Fassadenbereiche dürfen Terrassen jedoch außerhalb der überbaubaren Flächen nur eine Tiefe von 3 m aufweisen, um ein zu dichtes Heranrücken der privaten Außenwohnbereiche an benachbarte Gartenflächen zu unterbinden. Aber auch eine Terrassentiefe von 3 m ermöglicht noch eine sinnvolle und zweckmäßige – wenn auch weniger großzügigere – Möblierung. Eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge erfolgt nicht, um aktuellen Wohntrends folgend die Anlage einer Terrasse auf gesamter Breite der Wohnung bzw. im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbilds auch die Schaffung einer durchgehenden Terrassenanlage für alle Erdgeschosswohnungen zu ermöglichen.

#### **4.4 Öffentliche Grünflächen (Spiel- und Bolzplatz)**

Der im Plangebiet vorhandene Spiel- und Bolzplatz soll mit neuem Zuschnitt und modifizierter Flächenaufteilung im Südosten des Plangebiets neu angelegt werden. Die entsprechen-

den Flächen werden im Bebauungsplan folglich jeweils als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolz- bzw. Spielplatz festgesetzt. Zukünftig soll der Bolzplatz, von dem im Vergleich zum Spielplatz aller Voraussicht nach eine größere Lärmbelastung ausgehen wird, am westlichen Rand der öffentlichen Grünfläche angeordnet werden. Dies ist von den in Frage kommenden Anordnungen des Bolzplatzes diejenige, bei der das geringste Störpotential für angrenzende Wohnnutzungen erwartet werden darf. Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung sind zahlreiche Standortalternativen lärmtechnisch überprüft worden. Die gutachterliche Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass bei einer Positionierung des Bolzplatzes an dem im Bebauungsplan festgesetzten Standort die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie einhalten werden können. Sie könnten lediglich an der Ostfassade des von einer Kirchengemeinde genutzten Gebäudes auf dem Grundstück Gluckstraße 7 (Flurstück 1471) nicht eingehalten werden, wenn dort maßgebliche Immissionspunkte vorhanden wären. Dies ist jedoch nicht der Fall, da das entsprechende Gebäude (an das der Bolzplatz unmittelbar angrenzt) zur Grünfläche hin eine Brandwand aufweist. Auch ein eventueller Neubau auf diesem Grundstück müsste auf Grund der festgesetzten geschlossenen Bauweise grenzständig mit Brandwand (folglich ohne maßgebliche Immissionspunkte) entlang der öffentlichen Grünfläche errichtet werden. Um dies zweifelsfrei klarzustellen, wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

*Auf dem Flurstück 1471 der Gemarkung Barmbek sind Fenster in einer grenzständig an der östlichen Grundstücksgrenze errichteten Fassade sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker im Bereich von öffentlichen Grünflächen unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 6)*

Mit der Festsetzung wird zudem klargestellt, dass keine Bauteile in die öffentliche Grünfläche hineinragen und die Spiel- und Bolzplatznutzung beeinträchtigen dürfen.

Die Kosten für die Neuanlage von Bolz- und Spielplatz trägt der Bauherr, der die Gewerbebrache neu bebauen will.

#### **4.5 Straßenverkehrsfläche**

Die Straßen Holsteinischer Kamp, Wagnerstraße, Gluck- und Marschnerstraße sind im Hinblick auf die Flächen für den nichtmotorisierten Verkehr derzeit nicht ausreichend dimensioniert.

##### *– Holsteinischer Kamp*

Im Holsteinischen Kamp befindet sich der Parkstreifen im öffentlichen Grund, der vorhandene Gehweg jedoch auf Privatgrund. Der Zuschnitt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche soll daher gemäß der entsprechenden Nutzung erfolgen, so dass zusätzliche Straßenverkehrsflächen bis zur Baugrenze gesichert werden.

##### *– Wagnerstraße*

Die Wagnerstraße bietet als Hauptverkehrsstraße für den nichtmotorisierten Verkehr keine ausreichend dimensionierten Flächen an. Die Radfahrstreifen sind lediglich etwa 1,35 m, die Längsparkstände zwischen den Bäumen etwa 2,00 m und Gehwege etwa 1,50 m breit. Notwendige Sicherheitsstreifen sind nicht vorhanden. Die Bushaltestelle der Linie 261 in der Wagnerstraße kann aufgrund zu geringer öffentlicher Flächen nicht nach den heute üblichen Standards (fehlender Fahrgastunterstand) hergestellt werden. Weiterhin ist die Wagnerstraße Bestandteil der Hamburg übergreifenden Veloroute 13. Velorouten haben grundsätzlich einen gehobenen Qualitätsanspruch.

Durch die vorgesehene Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um 3 m soll daher perspektivisch neben den vorhandenen 3,50 m breiten Fahrstreifen für Radfahrstreifen eine Breite von 1,85 m, dazu einen Sicherheitstrennstreifen zwischen Radfahrstreifen und Parkständen

von 0,75 m, für Parkstände eine Breite von 2,10 m und für Gehwege eine Breite von über 3,00 m ermöglicht werden.

– *Gluckstraße und Marschnerstraße*

Für die Bezirksstraßen Gluck- und Marschnerstraße ist festzustellen, dass die heutigen Nebenflächen insbesondere für den nichtmotorisierten Verkehr nicht den Regelwerken entsprechen. Aufgrund des heutigen, längsseitigen Gehwegparkens zwischen den Bäumen sind die Gehwege lediglich etwa 1,50 m breit. Durch die Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen um jeweils 1 m sind perspektivisch Gehwegbreiten mit einer Breite von 2,50 m möglich, um die Begegnungsmöglichkeit zweier Fußgänger (auch unter Beachtung der Benutzungspflicht bzw. –möglichkeit des Gehweges durch radfahrende Kinder bis zum abgeschlossenen 10. Lebensjahr) und die notwendigen Sicherheitsräume zu berücksichtigen.

– *Planstraße*

Im Hinblick auf eine ausreichende Erschließung im Sinne des § 4 HBauO ist im Bebauungsplan eine von der Marschnerstraße abzweigende Stichstraße vorgesehen. Diese Stichstraße ist insbesondere unter Berücksichtigung der sich aus den Belangen des Brandschutzes ergebenden Anforderungen erforderlich. Sie dient jedoch zugleich der Unterbringung von Besucherparkplätzen für den Kfz- und den Radverkehr im öffentlichen Straßenraum sowie der ggf. erforderlichen Unterbringung eines Regensieles und hat den Nebeneffekt, dass die Wegstrecken, die die Müllsammelbehälter zu einer öffentlichen Straße transportiert werden müssen, nicht zu lang werden.

Die Stichstraße ist so dimensioniert worden, dass neben zwei Fahrbahnen auch zwei straßenbegleitende Parkstreifen angeordnet werden können. Die erforderliche Wendekurve ist ausreichend bemessen, dass hier Müllfahrzeuge wenden können.

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

### **4.6.1 Baum- und Landschaftsschutz**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung. Einzelne Baumstandorte sind im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens betroffen. Die konkrete Notwendigkeit zur Entnahme von Bäumen und deren Ersatz wird im Rahmen der erforderlichen Fällgenehmigungen auf Grundlage der Hamburgischen Baumschutzverordnung geregelt.

Auf dem Flurstück 6042 befindet sich zwischen dem Gebäude Wagnerstraße 13 und dem Bahnhofsgebäude eine mächtige Eiche. Dieser Baum ist aufgrund seiner Größe räumlich markant, hat für sein Umfeld eine identitätsstiftende Wirkung und entfaltet aufgrund seiner Größe eine Torwirkung für den perspektivisch zwischen Bahnhof und Mischgebietsbebauung möglichen Platzbereich. Aus den genannten Gründen wird er durch ein Erhaltungsgebot gesichert.

### **4.6.2 Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen**

Um aus der Planung für die Schutzgüter Luft, Klima, Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen und das Landschaftsbild positive Effekte zu generieren, enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 7 bis 10 Festsetzung zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung, Anpflanzgebote für Laubbäume auf den Grundstücken und Stellplatzanlagen, die nachfolgend erläutert werden:

### Dachbegrünung

*In den Baugebieten sind die bis zu 15 Grad geneigten Dachflächen von Gebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen, der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. (vgl. § 2 Nummer 7)*

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Sie bilden außerdem einen vom Menschen nicht gestörten Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 8 cm vorgeschrieben. Diese Substratstärke ermöglicht eine artenreiche Pflanzenentwicklung. Es müssen jedoch nur solche Dachflächen begrünt werden, die nicht anderweitig sinnvoll genutzt oder für technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Dadurch werden Spielräume für die Errichtung von transparenten Dächern zur Schaffung hochwertiger Wohnräume sowie die in verdichteten Stadtquartieren sinnvolle Anlage von Dachterrassen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Bewohner geschaffen. Zudem soll zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erhalten bleiben. Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und zur Regenwassernutzung ist eine Befreiung von der Verpflichtung einer Dachbegrünung nicht erforderlich. Solche Anlagen können sinnvoll in Kombination mit einer Extensivdachbegrünung errichtet werden. Durch Kühlungseffekte der Dachbegrünung kann bei kombiniertem Einsatz die Effizienz der Solarenergiegewinnung leicht gesteigert werden. Auch der Nutzung von Regenwasser steht eine Dachbegrünung nicht entgegen.

### Begrünung von Tiefgaragen

Aufgrund der zulässigen Unterbaubarkeit von Grundstücksflächen wird in § 2 Nummer 8 die folgende Festsetzung getroffen:

*Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Wege, Terrassen und Kinderspielflächen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats mindestens 1 m betragen. (vgl. § 2 Nummer 8)*

Ziel der Festsetzung ist es, auf den bezeichneten Flächen die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen. Die Festsetzung kommt sowohl der Flora und Fauna als auch dem Boden- und Wasserhaushalt zugute. Zudem lässt sich nur so auf den verbleibenden Freiflächen eine für die festgesetzte bauliche Nutzung typische Freiraumnutzung (Gartenbereich) realisieren. Die Festsetzung einer Mindestdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Pflanzen, z.B. Sträuchern oder einer grenzbegleitenden Hecke, geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Um den vielfältigen funktionalen Anforderungen dieser Bereiche Rechnung zu tragen, sind von dieser Regelung Flächen für Terrassen, Wege und Kinderspielflächen ausgenommen.

### Anpflanzungsgebot für Bäume auf privatem Grund

*In den Baugebieten ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. (vgl. § 2 Nummer 9)*

Diese Festsetzung dient der Gliederung und Belebung des Landschafts- und Ortsbildes durch einen angemessenen Baumbestand vor allem auch auf denjenigen Grundstücken, auf denen eine bauliche Nachverdichtung eröffnet wird oder der Gebäudebestand durch Neubau

ersetzt wird. Das Anpflanzungsgebot für Bäume sichert dabei den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung im urban geprägten Siedlungsraum, die Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Insekten und Vögel bietet. Die Festsetzung dient insbesondere der auch für das Ortsbild wirksamen Durchgrünung der Baugebiete.

#### Stellplatz-Begrünung

*Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 10).*

Diese Festsetzung wird aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung von Anlagen des ruhenden Verkehrs. Gehölze wirken insbesondere bei hohem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume bemisst sich nach der Anzahl der Stellplätze, wobei diese in den mit „(A)“ gekennzeichneten Bereichen des allgemeine Wohngebiets ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 1). Die anzupflanzenden Stellplatz-Bäume sind zusätzlich zu den nach § 2 Nummer 9 anzupflanzenden Bäumen zu rechnen.

Sofern Stellplatzanlagen auf unterbauten Flächen (Tiefgaragendecken) errichtet werden, bietet sich die Pflanzung von Stellplatzbäumen in geeigneten Baumpflanzkübeln oder in mit Aufkantungen eingefassten Hochbeeten an.

#### Gehölzarten und Pflanzgrößen für Bäume

*Für festgesetzte Anpflanzungsgebote sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden. Es sind großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. (vgl. § 2 Nummer 11)*

Die Verwendung standortgerechter Baumarten wird vorgeschrieben, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln können. Zudem bieten Baumpflanzungen innerhalb des Siedlungs- und Stadtraums wertvolle Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten. Da entsprechende Pflanzgrößen bei Jungbäumen für Anpflanzungen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch, lokalklimatisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen für eine attraktive Begrünung von Baugebieten sicherstellen und zudem bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auftreten, wird festgesetzt, dass die anzupflanzenden Bäume einen Mindestumfang aufweisen müssen.

#### 4.6.3 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

Die folgende Festsetzung dient der Erhaltung eines größtmöglichen Anteils versickerungsfähiger Flächen, über die das Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeleitet werden kann. Gleichzeitig werden Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens anteilig erhalten:

*Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 12).*

#### 4.6.4 Artenschutz

Es werden nur die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel angesprochen, denn andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden.

### **Fledermäuse**

Alle Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders zu beachten sind. Im Plangebiet sind keine Lebensraumstrukturen vorhanden die Quartierspotenziale, d.h. Sommerquartiere, Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Jagdreviere (Nahrungsräume) für Fledermäuse bieten. Der Baumbestand ist zu jung und weist keine Ast- bzw. Baumhöhlungen oder Spaltrinden auf, die als Tages- oder gar Winterquartiere genutzt werden könnten. Die glatten Fassaden und Dachabschlüsse der vorhandenen und bewohnten bzw. genutzten Bebauung lassen keine geeigneten Tagesverstecke und Nachtquartiere erkennen. Es gehen somit keine Quartierspotentiale verloren.

### **Vögel**

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Für die Artengruppe der Vögel sind eingeschränkte Lebensraumstrukturen im Plangebiet vorhanden, die in ihrer Flächenausdehnung aber keine Quartiersgröße bestimmen. So ist das Plangebiet als Teilrevier anzunehmen, welches störungsunempfindlichen Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter oder auch Gebäudebewohnende Arten wie Sperlinge, die im Gebiet vorkommen und hier einzelne Reviere bewohnen können, als Teillebensraum dient. So können Vogelarten auch als reine Nahrungsgäste vorkommen. Alle hier potenziell vorkommenden Arten sind weit verbreitet und ungefährdet. Auch der Verlust einzelner Brutreviere würde den Erhaltungszustand dieser Arten nicht gefährden. Auch wird der Verlust eines potenziellen Brutreviers nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit zur Gefährdung einer Art führen. Die Funktion der betroffenen Lebensstätten bleiben im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Im Zuge der Bebauung bleiben die den Lebensraum bildenden Gehölze zum Teil erhalten oder werden durch Neupflanzungen unter Berücksichtigung der Gestaltung und Aufwertung des Kinderspielplatzes ersetzt. Dauerhafte Beeinträchtigungen erfolgen nicht. Zum Brutvogelschutz wird der zu entnehmende Gehölzbestand nach Maßgabe der allgemeingültigen Regelung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit nach dem 30. September und vor dem 1. März beseitigt. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, europäischen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Verbote des § 44 BNatSchG treten nicht ein.

#### 4.6.5 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon erfolgen durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Umfang der Versiegelung des Geländes bleibt etwa gleich. Somit ergeben sich keine Veränderungen der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere und des Landschaftsbildes gegenüber der bisherigen Situation. Mit den ökologischen Wohlfahrtswirkungen der Extensivdachbegrünung und der Tiefgaragenbegrünung können aber positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter generiert werden.

Unter Berücksichtigung der Grünfestsetzungen werden die Auswirkungen der städtebaulichen Nutzungsverdichtung auf den städtischen Naturhaushalt gemindert und das Stadtbild aufgewertet. Lebensraumstrukturen für geschützte Tier- und Pflanzenarten werden anteilig wieder hergestellt und ergänzt. Mit den getroffenen Grünfestsetzungen wird ein Beitrag zur Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft in der Stadt geleistet.

Die als Wohnbauflächen ausgewiesenen Flächen weisen bereits einen hohen Grad an baulich überprägten Flächen und damit einen hohen Versiegelungsgrad auf. Lebensraumstrukturen und -funktionen werden nur in nicht bedeutsamem Umfang beseitigt. Artenschutzfachliche Belange sind nicht berührt und bleiben im Ergebnis ohne artenschutzrechtliche Konsequenzen. Verbote des § 44 BNatSchG werden nicht verletzt, Ausnahmen sind somit nicht erforderlich.

#### **4.7 Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Mischsiegelgebiets. Die dort vorhandenen Straßen sind vollständig Mischwasserbesiedelt. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos über die vorhandenen Mischwassersiele abgeleitet werden. Anders verhält es sich mit dem Oberflächenwasser. Dieses kann nur durch entsprechende Rückhaltung auf den Grundstücken und über eine verzögerte Ableitung in die Mischwassersiele abgeleitet werden. Die erforderlichen Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken und die zulässigen Einleitmengen in das Sieel werden im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitungsgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung geregelt. Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers kann zum Beispiel in unterirdischen Rückhaltebecken erfolgen. Größe und Lage der Rückhaltebecken sind dann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen festzulegen. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

#### **4.8 Lärmschutz**

Ausgehend von der Wagnerstraße und der in Hochlage verlaufenden U-Bahntrasse wirken auf das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen ein. Von einer erhöhten Immissionsbelastung ist jedoch nur die im Blockrand befindliche Bebauung und nicht die geplante Neubebauung im Blockinnenbereich betroffen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde genauer untersucht, wie hoch die Verkehrslärmbelastung für die vorhandene und geplante Wohnbebauung sein wird und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind.

Konkret besteht insbesondere für die straßenzugewandten Fassaden der Bebauung an der Wagnerstraße sowie die Nord- und Westfassade des Gebäudes Holsteinischer Kamp 12 eine erhöhte Lärmbelastung. Hier wird eine Verkehrslärmbelastung zwischen etwa 65 und 70 dB(A) tags und knapp über 60 dB(A) nachts jeweils als Mittelungspegel erwartet. Dies ist der am stärksten von Verkehrslärm betroffene Bereich. Es werden die zur Orientierung im Rahmen der Abwägung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts sowohl in den als allgemeines Wohngebiet als auch als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen überschritten. Zu einer Überschreitung dieser Immissionsgrenzwerte kommt es zudem nachts für die Nordfassaden der Gebäude am Holsteinischen Kamp (Mittelungspegel etwa 54 bis 60 dB(A) sowie die straßenseitigen Fassaden des Eckgebäudes Holsteinischer Kamp/Wagnerstraße. Maßgeblich ist hier der von der Hochbahntrasse ausgehende Schienenverkehrslärm. Bedingt durch den Straßenverkehrslärm werden die nächtlichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auch an den straßenzugewandten Fassaden der an der Glückstraße befindlichen Bebauung nicht eingehalten. Der nächtliche Mittelungspegel beträgt hier zwischen 49 und 54 dB(A) und liegt damit über dem Maß, was nach 16. BImSchV im allgemeinen Wohngebiet als zumutbar angesehen wird. Der Immissionsgrenzwert für ein allgemeines Wohngebiet liegt bei 49 dB(A). In allen anderen Bereichen können nach Vollzug der Planung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Der Bereich, für den zur Sicherung gesunder bzw. gebietsadäquater Wohnverhältnisse besondere Vorkehrungen getroffen werden müssen, umfasst somit im Wesentlichen die Bebauung entlang der Wagner- und der Glückstraße und des Holsteinischen Kamps einschließlich des Eckgebäudes Holsteinischer Kamp/Marnscherstraße. Dieser Bereich ist von einer erhöhten nächtlichen Verkehrslärmbelastung betroffen. Eine erhöhte Verkehrslärmbelastung tagsüber weist nur die Bebauung entlang der Wagnerstraße sowie das Gebäude Holsteini-

scher Kamp 12 (West- und Nordfassade) auf. Die durch das Lärmgutachten ermittelten Beurteilungspegel zeigen deutlich, dass bei Betrachtung der Gesamtsituation und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass auch bei den stärker belasteten Bereichen eine ausgeprägt lärmarme, straßenabgewandte Seite vorliegt, davon ausgegangen werden kann, dass insgesamt keinesfalls eine gesundheitsgefährdende, sondern insgesamt befriedigende Situation vorliegt, insbesondere, wenn die nachfolgend erläuterten baulichen Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung umgesetzt werden.

Für die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner hat eine erhöhte Immissionsbelastung tagsüber andere Auswirkungen, als eine erhöhte nächtliche Lärmbelastungen und es sind jeweils andere Maßnahmen zur Sicherung gesunder bzw. gebietsadäquater Wohnverhältnisse zu ergreifen. Deswegen sind in der Verordnung zum Bebauungsplan zur Bewältigung der Lärmimmissionen auch zwei Festsetzungen aufgenommen worden, wobei eine Festsetzung zur Bewältigung der erhöhten Tagwert- und eine zur Bewältigung der erhöhten Nachtwertbelastung dient.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, scheiden hierbei zur Reduzierung des Straßenverkehrslärms aus Platzmangel, insbesondere auch aus stadtgestalterischen Gründen aus. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse kann daher nur über die Schaffung eines ausreichenden passiven Schallschutzes am Gebäude oder durch geeignete bauliche Maßnahmen unmittelbar vor dem Gebäude, wie z.B. durch Vorhangfassaden, erfolgen, wobei gegen Straßenverkehrslärm ein effektiver Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen problemlos möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Anforderungen an die Fassaden bis einschließlich Lärmpegelbereich III/IV heute bereits mit den Anforderungen erfüllt werden, die aus Wärmeschutzgründen (Isolierglasfenster) bei ansonsten üblicher Massivbauweise und entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster, notwendig sind.

Damit der erforderliche passive Schallschutz umgesetzt wird, ist im Bebauungsplan in § 2 Nummern 13 und 14 die folgende Festsetzung getroffen worden:

*Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind innerhalb der mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten überbaubaren Flächen durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. (vgl. § 2 Nummer 13)*

*Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist für Gebäude innerhalb der mit „(C)“ bezeichneten überbaubaren Flächen für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigem Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. (vgl. § 2 Nummer 14)*

In dem mit „(B)“ bezeichnetem Bereich des allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets ist es im Hinblick auf die nächtliche Verkehrslärmbelastung ausreichend, wenn durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden. Dies ist jedoch häufig nicht durchgehend möglich. Dann sind jedoch vorrangig die lärmempfindlicheren Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen, wobei Kinderzimmer ebenfalls als

Schlafzimmer gelten. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss dann jedoch ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden, der den Anforderungen der DIN 4109 entspricht.

Durch die Festsetzung § 2 Nummer 14 wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die dazu führen, dass vor den Gebäudefassaden die Lärmimmissionen tags soweit reduziert werden, dass ein gesundheitsschädlicher Außenlärmpegel gar nicht mehr besteht und ein geschützter Außenwohnbereich geschaffen wird. Dies kann z.B. durch Wintergärten und verglaste Loggien erreicht werden. Der Beurteilungspegel darf im lärmgeschützten Außenbereich 65 dB(A) tags bei geöffnetem Fenster nicht überschreiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei gewöhnlichen Fensterkonstruktionen auch bei gekipptem Fenster bereits eine Minderung der Lärmimmissionen um ca. 15 dB(A) erfolgt, mithin zur Erfüllung dieser Vorgabe allein keine besonderen Fensterkonstruktionen erforderlich wären. Durch die Regelung wird sichergestellt, dass ein Aufenthalt im Wintergarten oder der Loggia nicht gesundheitsgefährdend ist.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

#### **4.9 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die Einschränkungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, 2998). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

#### **5 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

#### **6 Aufhebung bestehender Pläne**

Der Bebauungsplan Barmbek-Süd 32 ersetzt im Plangebiet den Durchführungsplan 71, erneut festgestellt am 14. Januar 1955.

#### **7 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 5,1 ha groß. Hiervon entfallen auf öffentliche Straßen etwa 10.200 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 3.200 m<sup>2</sup>) und auf einen öffentlichen Spiel- und Bolzplatz etwa 4.300 m<sup>2</sup>.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die geplante Verbreiterung der Wagnerstraße, des Holsteinischen Kamps sowie der Marschner- und Gluckstraße. Die Kosten für die Neuanlage von Bolz- und Spielplatz trägt der Bauherr, der die Gewerbebrache neu bebauen will ebenso wie die Herstellung der Stichstraße. Die Maßnahmen werden mit Zustimmung der zuständigen Dienststellen hergestellt und dann in das entsprechende Verwaltungsvermögen übernommen.