

**Begründung  
zum Bebauungsplan**

**Winterhude 10**

<b>1. Grundlage und Verfahrensablauf.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Anlass der Planung.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.2 Andere planerische Tatbestände.....	4
3.3 Angaben zum Bestand.....	5
<b>4. Umweltbericht.....</b>	<b>7</b>
4.1 Vorbemerkungen.....	7
4.2 Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen .....	9
4.3 Monitoring.....	24
4.4 Zusammenfassung Umweltbericht.....	24
<b>5. Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>25</b>
5.1 Mischgebiet.....	25
5.2 Denkmalschutz.....	29
5.3 Lärmschutz.....	29
5.4 Straßenverkehrsflächen, Erschließung.....	30
5.5 Stellplätze und Tiefgaragen.....	31
5.6 Baum- und Landschaftsschutz und Begrünungsmaßnahmen.....	31
5.7 Oberflächenentwässerung und Schutz des Bodens.....	33
5.8 Bodenverunreinigungen.....	33
5.9 Bauschutzbereich.....	34
<b>6. Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>34</b>
<b>7. Aufhebung bestehender Pläne.....</b>	<b>34</b>
<b>8. Flächen und Kostenangaben.....</b>	<b>34</b>

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Winterhude 10**

#### **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585.). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 2/06 vom 21. Februar 2006 (Amtl. Anz. S. 393) eingeleitet.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Oktober 2005, 06. November 2009 und 15. Juni 2010 (Amtl. Anz. S. 1823, S. 2083 und S. 1026) stattgefunden.

#### **2. Anlass der Planung**

Das Plangebiet befindet sich in attraktiver städtischer Lage im südlichen Winterhude. Nördlich angrenzend befindet sich die 20er-Jahre Geschoßwohnungsbau-Siedlung Jarrestadt, südlich verläuft der Osterbekkanal. Die früher im Plangebiet vorhandenen gewerblichen, teilweise industriellen Nutzungen wurden nach und nach aufgegeben bzw. umgewandelt. Große Grundstücksteile werden inzwischen für Kfz-Betriebe oder das Abstellen von Fahrzeugen verwendet und zeigen sich daher zum Teil untergenutzt. Diese Nutzungen und das bestehende Planrecht des Baustufenplanes (in den hinteren Grundstücksteilen eingeschränktes Industriegebiet für nicht belästigende Betriebe) entsprechen in keiner Weise der besonderen innerstädtischen und landschaftlich reizvollen Lage am Osterbekkanal.

Ein Planungserfordernis ergibt sich somit in der Anpassung der Ausweisungen an die tatsächliche Nutzung durch eine Aktualisierung des Planrechts, um die Entwicklung des Gebietes auch planungsrechtlich abzusichern. Mit dem Planvorhaben soll der gewachsene Charakter dieses gemischt genutzten Quartiers erhalten und an heutige Maßstäbe angepasst werden. Der überwiegende Teil der bestehenden Gebäude und Nutzungen soll bestehen bleiben, gleichzeitig soll mit dem neuen Planrecht auch die Möglichkeit zu einer Weiterentwicklung der Nutzungen im Gebiet geschaffen werden. Ziel ist die Schaffung eines Mischgebietes. Damit wird auf den untergenutzten hinteren Grundstücksflächen mit ihrer besonderen Lagegunst am Osterbekkanal auch Wohnungsbau ermöglicht.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar. Der Osterbekkanal ist als Wasserfläche dargestellt, entlang seines nördlichen Ufers ist ein Streifen als Grünfläche dargestellt.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus Verdichteter Stadtraum, Parkanlage und Gewässerlandschaft dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind eine Landschaftsachse entlang des Osterbekkanals, Entwicklungsbereich Naturhaushalt sowie Einbindung des Landschaftsbildes dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Biotopentwicklungsräume geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a), Parkanlage (10a) und übrige Fließgewässer (3a) dar.

##### **3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

###### **Bestehende Bebauungspläne**

Der Baustufenplan Winterhude vom 14. Januar 1955 (HmbGVBl. S. / Amtlicher Anzeiger S. 61/62) weist Wohngebiet (W 4 g) und eingeschränktes Industriegebiet (nicht belästigende Betriebe) aus.

Der Bebauungsplan Winterhude 17 weist im Bereich des Plangebietes Reines Wohngebiet (WR g) aus.

###### **Erhaltungsverordnung**

Für die Flurstücke 997, 2228, 2229 und 3427 sowie die Blockrandbebauung des Flurstücks 266 gilt eine Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB. Aufgrund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB soll durch die Verordnung die städtebauliche Eigenart des Gebietes erhalten werden (Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Dulsberg und der Siedlung Jarrestadt im Bereich Jarrestraße/Wiesendamm vom Mai 1989). Danach unterliegen Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Der Erhaltungsbereich, der sich mit einer kleinen Teilfläche im Plangebiet des Bebauungsplanes Winterhude 10 befindet, wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Da er sich nach Norden über das Plangebiet hinaus fortsetzt, umfasst die Darstellung auch den Straßenraum der Jarrestraße.

### **Denkmalschutz**

Die Wohngebäude Großeheidestraße 1, 1a, 1b, 3, 5, 5a, 7, 9 und Jarrestraße 52, 54, 58 sowie die Hofbebauung des Gebäudeensembles der ehemaligen Wäscherei sind unter Nr. 688 rechtskräftig als Kulturdenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

### **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 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

### **Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

### **Kampfmittelverdachtsflächen**

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel ist vor Eingriffen in den Baugrund die Kampfmittelfrage zu klären (Feuerwehr, Kampfmittelräumdienst).

### **Bodenschutz / Altlasten**

Teile des Plangebiets sind im Altlasthinweiskataster als Altstandort registriert.

## **3.2 Andere planerische Tatbestände**

Für die Flurstücke 194 (heute 3427 und 3428; Jarrestraße 48-50), 266 (Jarrestraße 44a-44b/46) und 726 (heute 3382, 3383 und 3384; Jarrestraße 42-44) wurden 2005 orientierende Untersuchungen zum Bodenschutz/Altlasten durchgeführt.

Das Flurstück 997 (Jarrestraße 52-58) sowie ein Teilbereich von Flurstück 3428 (Jarrestraße 48-50) ist bodenschutzrechtlich eine Altlast, die seit 1994 hinsichtlich der Boden- und Grundwasserbelastung umfassend untersucht worden ist. Im September 2004 wurde zusätzlich ein Variantenstudium mit Machbarkeitsstudie zur Sanierung dieses Altstandortes erstellt. In einer Untersuchung vom März 2006 wurde die Machbarkeit einer Quellensanierung durch Auskoffnung begutachtet.

Im April 2005 sowie ergänzend im Juni und Dezember 2008 wurde zur Ermittlung der Belastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Eine Untersuchung zu Luftschadstoffen wurde im Oktober 2005 erstellt.

Zur Neubebauung der Flurstücke 997 und 3428 wurden mehrere Schattenstudien erstellt.

### 3.3 Angaben zum Bestand

#### Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der inneren Stadt, im südlichen Bereich des Stadtteils Winterhude im Bezirk Hamburg-Nord. Es wird begrenzt durch die Jarrestraße im Norden, die Großheidestraße im Osten, den Osterbekkanal im Süden und die westliche Grenze der Flurstücke 3384, 3383 und 3382 zuzüglich eines 7m breiten Streifens von Flurstück 3086 im Westen.

Nördlich an die Jarrestraße schließt sich die Jarrestadt an, eine Geschosswohnungsbau-Siedlung, deren Grundriss auf der Straßenplanung Fritz Schumachers und einem städtebaulichen Wettbewerb von 1926 beruht, der von Karl Schneider gewonnen wurde. Die Wohngebäude Großheidestraße 1, 1a, 1b, 3, 5, 5a, 7, 9 im Plangebiet stammen ebenfalls aus dieser Zeit und dem gleichen Planungszusammenhang. Für diese Gebäude besteht ebenso wie für die Jarrestadt eine Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB sowie Denkmalschutz.

Südlich des Plangebietes verläuft der Osterbekkanal, an dem sich industrielle und gewerbliche Nutzungen angesiedelt hatten. Viele dieser Nutzungen sind im Laufe der Zeit aufgegeben oder umgewandelt worden. Prominentes Beispiel ist die Kampnagel-Fabrik an der Ecke Jarrestraße/Barmbeker Straße, auf deren Gelände nach Betriebsaufgabe vorhandene Gebäude zu einem Kulturzentrum umgenutzt und durch neue Bebauung ergänzt worden sind.

#### Gebäudebestand

Das Plangebiet wird dominiert von einer geschlossenen, fünf- bis siebengeschossigen Randbebauung entlang der Jarrestraße und Großheidestraße. Das reine Wohngebäude Großheidestraße 1, 1a, 1b, 3, 5, 5a, 7, 9 (Flurstücke 2228, 2229) zieht sich mit seinem gerundeten Baukörper ein Stück entlang des Kanalufers. Dort grenzt es an den dreigeschossigen Gebäudekomplex der ehemaligen Wäscherei Wulff, der sich im Blockinnenbereich über einen Großteil des Flurstücks 997 erstreckt. In dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble hat sich ein Möbel- und Lifestylekaufhaus etabliert. Der Schornstein und eine Halle an der westlichen Gebäudeseite sind inzwischen abgerissen worden, da sie nicht mehr sanierungsfähig waren. In diesem Bereich befinden sich die Kundenparkplätze, die Anlieferung und Abholung der Ware erfolgt dagegen an der östlichen Gebäudeseite. Im Vorderhaus befindet sich im Erdgeschoss ebenfalls eine Abteilung des Möbelhauses, darüber liegen Wohnungen.

Auf dem Flurstück 3427 steht an der Jarrestraße ein sechsgeschossiges Wohngebäude; im Hofbereich (Flurstück 3428) befinden sich neben einem Kfz-Betrieb mit Werkstattgebäude zahlreiche Garagenreihen einfacher Bauart, die an Bewohner des Quartiers vermietet sind.

Auf dem Flurstück 266 hat sich ein Lebensmittelmarkt angesiedelt, der seine Kundenparkplätze im vorderen Hofbereich sowie auf einem Parkdeck bereitstellt. Über dem Einzelhandel befinden sich Büros und Arztpraxen. Am Osterbekkanal unterhält die ATG-Werft einen Standort für Ausbesserungsarbeiten an den Alsterschiffen mit Slipanlage und Werkstätten. Daneben besteht ein über der Wasserfläche aufgeständertes Bürogebäude.

Auf dem Flurstück 3382 befindet sich an der Jarrestraße ein sechsgeschossiges Bürogebäude mit Apotheke und Imbiss im Erdgeschoss. Dahinter befindet sich auf dem Flurstück 3383 ein dreigeschossiges Gebäude, das von Dienstleistern genutzt wird. Im hinteren Grundstücksbereich auf dem Flurstück 3384 wurde 2008 auf dem ehemaligen Standort einer Gewerbehalle ein viergeschossiger Wohnungsneubau errichtet.

### **Freiraumstruktur**

Das Plangebiet ist geprägt von seiner (vormals) industriell-gewerblichen Nutzung. Die hinteren Grundstücksbereiche weisen daher einen hohen Grad an versiegelten Flächen und einen geringen Grünbestand auf. Die wenigen Bäume befinden sich an der Grundstücksgrenze zwischen Flurstück 266 und 3427/3428 (besonders eine Baumreihe im südlichen Bereich Flurstück 266) sowie auf Flurstück 3428 am Osterbekkanal. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke der Wohngebäude Großheidestraße 1-9, deren rückwärtige Grundstücksflächen begrünt und mit verschiedenen Gehölzen/Bäumen bestanden sind. Dies sind auch die einzigen Grundstücke im Plangebiet, deren Vorgartenbereiche gärtnerisch angelegt sind. Südlich von Haus Nr. 1b befindet sich direkt am Ufer des Osterbekkanals eine große Eiche. Das nördliche Ufer des Osterbekkanals ist in diesem Bereich als harte Kante mit Beton-/Spundwänden ausgebildet, einige Gebäude reichen bis an den Kanal heran. Auf dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück ist mit dem Jarreplatz ein begrünter Platz neu entstanden, an den sich entlang des Kanals öffentliche Grünflächen anschließen.

### **Infrastruktur**

In der direkten Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich die Grund- und Gesamtschule Meerweinstraße. Weiterführende Schulen befinden sich in der Umgebung. Eine Kindertagesstätte befindet sich in unmittelbarer Nähe in der Jarrestraße, vier weitere liegen in weniger als 1 km Entfernung. Sportplätze liegen am Wiesendamm, in der Osterbekstraße sowie der Beethovenstraße.

Möglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bestehen in der Jarrestraße, z.T. direkt im Plangebiet. Weitere Einkaufsschwerpunkte befinden sich im Mühlenkamp in ca. 1 km Entfernung, im EKZ Hamburger Straße in 1,4 km Entfernung und am Bahnhof Barmbek/Fuhlsbüttler Straße in ca. 1,3 km Entfernung. Darüber hinaus besteht ein kulturelles Angebot auf dem Kampnagel-Gelände an der Jarrestraße (Theater, Kino).

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft die Landschaftsachse Osterbekkanal, die im Westen bis an die Außenalster führt. In rund 800 m Entfernung befindet sich der Stadtpark mit seinen zahlreichen Erholungsmöglichkeiten (Freibad, Sportplätze).

Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeleitungen und eine Netzstation von Vattenfall sowie Gasleitungen von E.ON Hanse. Diese Leitungen sind für die Versorgung des Plangebietes sowie angrenzende Gebiete unverzichtbar. Baumaßnahmen sind daher rechtzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen.

## **Erschließung**

Das Plangebiet wird von der Jarrestraße und der Großheidestraße vollständig erschlossen. Die hinteren Grundstücksbereiche sind über vorhandene Tordurchfahrten durch die Vorderhäuser erschlossen. In dem Wohnquartier Jarrestraße besteht ein Mangel an Parkraum auf öffentlichem und privatem Grund.

Durch die Jarrestraße verlaufen zwei Buslinien, die u.a. eine Anbindung an den U-/S-Bahnhof Barmbek herstellen. Die nächstgelegene U-Bahnhaltestelle Saarlandstraße befindet sich in 600 m Entfernung. Über den Großheidesteg besteht eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Großheidestraße an das südliche Ufer des Osterbekkanals.

Durch ihre direkte Lage am Osterbekkanal haben die rückwärtigen Grundstücke außerdem die Möglichkeit einer wasserseitigen Erschließung, die von der ATG-Werft betriebsbedingt genutzt wird.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Vorbemerkungen**

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

Das Planvorhaben hat das Ziel, das durch Nutzungsänderungen im Gebiet überholte Planrecht an den Bestand anzupassen. Das Plangebiet soll dazu entsprechend dem gewachsenen Charakter des Quartiers als Mischgebiet ausgewiesen werden. Mit dieser Ausweisung soll das bestehende Nebeneinander von Gewerbebetrieben und Wohnen harmonisiert, die Umweltsituation verbessert und eine behutsame Weiterentwicklung der Nutzungen ermöglicht werden (siehe auch Ziffer 2 und 5 der Begründung).

Das Plangebiet hat eine Größe von 25.820 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 3.100 m<sup>2</sup> auf öffentliche Verkehrsflächen und 1.628 m<sup>2</sup> auf öffentliche Wasserflächen.

#### **4.1.2 Standort und Untersuchungsraum**

Das Bebauungsplangebiet Winterhude 10 umfasst den Bereich zwischen Jarrestraße, Großheidestraße, Osterbekkanal und westlicher Grenze der Flurstücke 3384, 3383 und 3382 sowie einen 7m breiten Streifen an der östlichen Seite des Jarreplatzes (Flurstück 3086).

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung wurde nicht förmlich festgelegt. Durch die Planausweisung als Mischgebiet wird dem vorhandenen Bestand Rechnung getragen und eine behutsame Entwicklung ermöglicht. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus jedoch nicht ausgeschlossen werden können, wurden das direkt westlich angrenzende Wohngrundstück (Flurstück 3011) und der Jarreplatz (Flurstück 3086) mit einbezogen.

Zur Beschreibung des Bestandes im Plangebiet siehe Ziffer 3.4.1 der Begründung bzw. unter den jeweiligen Schutzgütern im Umweltbericht.



### 4.1.3 Alternativen

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei dem Bebauungsplan Winterhude 10 handelt es sich um einen bestandsorientierten Plan, der eine Nutzungsänderung auf bereits bebauten Flächen gemäß der tatsächlichen Entwicklung sowie dem Wert der Grundstücke ermöglichen soll. Aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Ausweisung als eingeschränktes Industriegebiet sind die Flächen stark versiegelt und überwiegend von Altlasten betroffen. Die derzeitigen Nutzungen sind zum Teil flächenintensiv und werden der zentralen und landschaftlich reizvollen Lage nicht gerecht. Bei einem Beibehalten des Ist-Zustandes (Null-Variante) werden sich die mangelhaften Bedingungen im Plangebiet voraussichtlich auf längere Sicht nicht verbessern. Ohne Umsetzung der Planung mit vorgesehenen Neubebauungen und Entsiegelungen ergeben sich keine großen Entwicklungsmöglichkeiten für die Tier- und Pflanzenwelt.

#### Planungsalternativen

Aufgrund der bestehenden und der vorgesehenen Nutzungen kommt nur eine Ausweisung als Mischgebiet in Betracht. Eine Neubebauung der rückwärtigen Grundstücksteile mit Gebäuden für Wohn- und Mischnutzung führt zu einer Entsiegelung und Bodenverbesserung in diesen Bereichen. Die Planung führt damit zu einer Verbesserung der Schutzgüter und Umweltfaktoren im Plangebiet. Auf den Grundstücken selbst besteht nur wenig Spielraum z.B. für die Ausweisung der Baugrenzen oder der Gebäudehöhen, da die Formen der Grundstücke, die Erschließungssituation sowie die angrenzenden Nutzungen Berücksichtigung finden müssen. Es werden daher keine Alternativen dargestellt.

Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Jarrestraße 52-58 befindet sich das denkmalgeschützte Gebäudeensemble der ehemaligen Wäscherei Wulff. Aufgrund dieser Vornutzung ist der Boden stark kontaminiert und führt zu einer erheblichen Belastung des Grundwassers. Eine Sanierung des Bodens kann nur durch eine vollständige Auskoffnung erfolgen, für die ein Abriss des Gebäudes unumgänglich ist. Nach einer ausführlichen Abwägung hat das Denkmalschutzamt diesem Vorgehen zugestimmt. Im Bebauungsplan wird daher der Denkmalschutz für das Wäschereiensemble nicht dargestellt, sondern eine mögliche Neubebauung der Fläche ausgewiesen. Für die Neubebauung sind verschiedene Alternativen geprüft worden. Für die Ausweisung wurde eine Bauform gewählt, die sich in die historische Baustruktur einfügt, aufgrund größerer Abstände zur angrenzenden Wohnbebauung jedoch stärker Rücksicht auf die Nachbarschaft nimmt.

### 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.

Folgende Quellen für Luftschadstoffe im Plangebiet wurden ermittelt und untersucht:

- Die ATG-Schiffswerft mit Slipanlage und Kompressor, die vorwiegend in den Monaten November-März Ausbesserungsarbeiten an den Alsterschiffen vornimmt.
- Der Lebensmittelmarkt Jarrestraße 44 mit seiner Anlieferungszone zum Be- und Entladen von LKW, Transport von Rollcontainern sowie Kundenparkplätzen.
- Das Möbelkaufhaus Jarrestraße 52-58 mit ca. 85 Parkplätzen.
- Die Jarrestraße mit 5.000 Kfz/Tag und 5% LKW-Anteil.

Die Auswertung mittels Schadstoffprognosesoftware hat ergeben, dass keine Hinweise auf ein Erreichen oder gar Überschreiten der Grenz-, Leit- und Schwellenwerte der 22. BImSchV bestehen.

In einer lärmtechnischen Untersuchung vom April 2005 sowie Ergänzungen vom Juni und Dezember 2008 wurde die Belastung durch Gewerbelärm bestehender Betriebe (siehe oben) im Plangebiet untersucht. Von dem Lebensmittelmarkt Jarrestraße 44 gehen keine störenden Lärmbelastungen, die die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete überschreiten, aus.

Die derzeitige Parkplatznutzung durch Anwohner und Kunden des Möbelkaufhauses kann tagsüber Auswirkungen auf die Neuplanung westlich dieses Parkplatzes haben. Die dort möglichen Gebäude sind durch eine bis zu 4 m hohe Mauer abgeschirmt, bei Vollauslastung des Parkplatzes tagsüber kann es aber zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes (IRW) von 60 dB(A) vor den oberen Geschossen kommen. Dieser Außenlärmpegel ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen, am besten durch Beauftragung eines Gutachters.

Bei der Werft handelt es sich um einen reinen Reparaturbetrieb für die Schiffe der ATG Alster-Touristik GmbH, der überwiegend im Winterhalbjahr Reparaturen und Ausbesserungsarbeiten an den Schiffen durchführt. Dies erfolgt in der Regel in den Wintermonaten November bis März zu den üblichen Arbeitszeiten 7:00 bis 16:00 Uhr. In den Sommermonaten finden überwiegend nur Ausbesserungs- und Reinigungsarbeiten statt. Regelmäßig findet keine Nacht- oder Wochenendarbeit statt. Diese kann nur in den Sommermonaten bei akuten Schäden an den Schiffen erforderlich werden, dann können in Einzelfällen Schallemissionen zwischen 6:00 und 22:00 Uhr auftreten.

Zur Abschätzung der Störwirkung der ATG-Werft wurde ein ganzjähriger Betrieb mit den Betriebsteilen Kompressor, Blecharbeiten, Motorenprüfung und Malerarbeiten/Schleifen simuliert, dabei wurde ein Arbeitstag von acht Stunden werktags angenommen, Nacht- und Ruhewerte wurden daher nicht ermittelt. Die Wirkpegel wurden der internen Datenbank der Lärmausbreitungssoftware IMMI entnommen. Die Störwirkung wurde für die angrenzenden Wohnnutzungen berechnet.

Die Lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass sich der Werftbetrieb - im Vollzeitbetrieb - auf das 2. + 3. Obergeschoss des westlich davon liegenden Wohngebäudes tagsüber auswirkt. Dies kann jedoch hingenommen werden, da der Immissionsrichtwert für Mischgebiete unterschritten wird. Das östlich von und über der Werft liegende Bürogebäude ist bei vollem Werftbetrieb höheren Tagespegeln ausgesetzt, ungestörtes Arbeiten ist dort nur bei geschlossenen Fenstern möglich.

Untersucht wurde ebenfalls der Verkehrslärm der Jarrestraße. Durch die enge Bebauung stellt sich der Verkehrslärm als so erheblich dar, dass für künftige Bebauungen entlang der Straße Festsetzungen zu treffen sind, damit Wohn- und Schlafräume zu den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden.

Durch die geschlossene Blockrandbebauung entlang der Jarrestraße und der Großheidestraße besteht eine Abschirmung für die rückwärtigen Grundstücksbereiche, so dass hier keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte erfolgt.

#### **4.2.1.2 Umweltauswirkungen der Planung**

Eine Umnutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen, da hier durch die derzeit bestehenden Nutzungen wie Garagenhof oder Autowerkstatt bereits ein größeres Maß an Fahrzeugbewegungen stattfindet. Mit einer Errichtung von neuen Gebäuden mit großen Wohnanteilen und Stellplätzen in Tiefgaragen ist für die Bewohner der betreffenden Vorderhäuser eine Verbesserung der Immissionssituation zu erwarten.

Auf dem Grundstück Jarrestraße 52-58 genießt die derzeitige Nutzung des Möbelmarktes Bestandsschutz. Im Bebauungsplan ist eine Neubebauung des hinteren Grundstücksteils ausgewiesen, die erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen, sodass auch hier eine Verbesserung der Situation für die Anwohner zu erwarten ist.

Die ATG-Werft genießt ebenfalls Bestandschutz, sie befindet sich bereits seit etwa 1911 an diesem Standort. Die Untersuchung der von der Werft ausgehenden Lärmemissionen hat ergeben, dass auch an den Fassaden der 2008 herangerückten Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden.

#### **4.2.1.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen**

Aufgrund des Verkehrslärms von der Jarrestraße wird für künftige Neubebauungen entlang der Straße eine Lärmschutzklausel festgesetzt, um zu gewährleisten, dass Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden (§ 2 Nummer 4).

Durch die Festsetzung, dass das Wohnen in den gekennzeichneten Flächen ausgeschlossen ist (§ 2 Nummer 3), wird die Wohnnutzung in dem direkt neben bzw. aufgeständert über dem Werftgelände liegenden Bürogebäude ausgeschlossen, um dort mit einer Wohnnutzung nicht vereinbare Lärmbelastigungen zu vermeiden.

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind, werden die Anwohner vor Lärmemissionen im Blockinnenbereich geschützt (§ 2 Nummer 5). Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragenflächen, Dachflächen und Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen tragen zu einer Luftverbesserung bei (§ 2 Nummer 7, 8, 9, 10).

#### 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 vom Januar 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 Änderung der bisher gültigen Ausweisung eingeschränktes Industriegebiet in Mischgebiet, womit ein Nebeneinander von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe besonders auch in Hinblick auf Emissionen ermöglicht wird. Durch die Festsetzung, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind, werden die Hofbereiche weitestgehend von Lärm- und Schadstoffimmissionen freigehalten, die Begrünungsmaßnahmen tragen zu einer Luftverbesserung bei.

## **4.2.2 Schutzgut Klima**

### **4.2.2.1 Bestandsbeschreibung**

Der Hamburger Raum wird dem warm-gemäßigten atlantischen Klimabereich zugeordnet, der durch ganzjährige milde Temperaturen aufgrund des Einflusses von Nordsee und Elbe geprägt ist. Das Klima 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/m<sup>2</sup>/Jahr Durchschnitts-

wert 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. Eine größere Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche für das umliegende Stadtgebiet kommt dem Osterbekkanal und dem angrenzenden Grünzug zu.

#### **4.2.2.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes lassen in den rückwärtigen Bereichen 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 nicht überbauten Tiefgaragenflächen, Dachflächen und Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen bei (§ 2 Nummer 7, 8, 9, 10). Eine Umsetzung von Neubauvorhaben auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen 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) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. § 1 Absatz 5 Satz 2 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 wird eine bestandersetzende Neubebauung bzw. Bebauung untergenutzter Flächen ermöglicht. Durch den Ersatz der bestehenden überwiegend schlichten, älteren Bebauung durch der Wärmeschutzverordnung entsprechende Neubauten kann Energie eingespart und die CO<sup>2</sup>-Belastung durch Hausbrand reduziert werden. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen tragen zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei. Bei Neubaumaßnahmen oder Änderungen an bestehenden Gebäuden ist die Hamburgische Klimaschutzverordnung (HmbKliSchVO) vom 11. Dezember 2007 (HmbGVBl. 2008, S. 1) zu beachten.

### **4.2.3 Schutzgut Wasser**

#### **4.2.3.1 Bestandsbeschreibung**

Der Wasserstand des oberflächennahen 1. Grundwasserleiters (Stauwasser- bzw. 1. Grundwasserleiter) liegt bei etwa + 3,5 bis + 3,0 m Normalnull (NN). Das Wasser fließt in südliche Richtung auf den Osterbekkanal zu.

Unter einer anthropogenen Auffüllung von bis zu > 3 m Mächtigkeit folgen natürliche Ablagerungen des ehemaligen Niederungsbereiches der Osterbek. Dabei handelt es sich um Niederungs- und Flusssande, die von unregelmäßig eingeschalteten Mudden und Torfen unterbrochen bzw. abgelöst werden. Darunter schließt sich ein ca. 6 m mächtiger Geschiebemergel an, der von den Sanden des 2. Grundwasserleiters unterlagert wird. Der Druckspiegel des 2. Grundwasserleiters liegt bei etwa + 2,90 m NN.

Auf dem Flurstück 997 ist der oberflächennahe Stau- bzw. 1. Grundwasserleiter und der tiefere 2. Grundwasserleiter durch den langjährigen Betrieb der Chemischen Reinigung und Wäscherei Wulff massiv mit Leichtflüchtigen Chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) belastet. Die LCKW-Fahne im 2. Grundwasserleiter erstreckt sich von Flurstück 997 ausgehend in südliche Richtung unter dem Osterbekkanal hindurch bis auf das Gelände der Alstercity.

Im Plangebiet sind die südöstlichen Grundstücksbereiche vom Schaden im 2. Grundwasserleiter betroffen. Teilbereiche der Flurstücke 2228, 2229, 3428 und 266 zeigen auch Belastungen im 1. Grundwasserleiter.

Zur Sanierung der LCKW-Fahne im 2. Grundwasserleiter befindet sich am Kämmererufer eine Anlage der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Dort wird das belastete Wasser gemeinsam mit Wasser aus einem Grundwasserschaden an der Weidestraße abgereinigt. Aufgrund technischer Probleme findet gegenwärtig eine Überplanung der Sanierungsanlage statt. Zur Zeit wird nur ein Sicherungsbrunnen an der Fahnen spitze betrieben, um eine weitere Ausbreitung der Fahne zu verhindern. Die Inbetriebnahme der überplanten Sanierungsanlage einschließlich des neuen Förderbrunnens an der Südseite des Osterbekkanals soll spätestens am 01.07.2011 erfolgen.

Zur Überwachung der Grundwasserqualität im 1. und 2. Grundwasserleiter befinden sich auf den Grundstücken des B-Plan-Gebietes mehrere Grundwassermessstellen.

Mit dem Osterbekkanal befindet sich ein Oberflächengewässer im Plangebiet. Wasseranalysen und Untersuchungen der Sedimente ergaben nur geringfügige Belastungen durch LCKW.

#### **4.2.3.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

Im Zuge einer Neubebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches ist auf den Flurstücken 997 und 3428 eine Sanierung des belasteten Bodens erforderlich. Dadurch würde auch eine Verbesserung der Grundwassersituation im 1. und 2. Grundwasserleiter erreicht werden. Durch eine zu erwartende Erhöhung der Anteile an unversiegelten Flächen ist längerfristig von einer Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

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

Aufgrund des relativ hohen Stauwasserstandes sowie der Altlastenproblematik im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers kaum möglich bzw. sinnvoll. Es ist daher vorgesehen, das Oberflächenwasser von den Grundstücken mit direkter Belegenheit am Osterbekkanal direkt in den Kanal einzuleiten, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird (§ 2 Nummer 12). Dabei ist sicher zu stellen, dass das eingeleitete Wasser keine Schadstoffe/Verunreinigungen enthält. Entsprechende Untersuchungen sind im Vorfeld durchzuführen, gegebenenfalls ist eine Vorreinigung erforderlich.

#### 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. Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Nach § 1 a Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 11. August 2010 (BGBl. I 1163) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen sollen unterbleiben.

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

#### 4.2.4 Schutzgut Boden

##### 4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

##### Geologie

Das Plangebiet liegt im ufernahen Niederungsgebiet der ehemaligen Osterbek. Die pleistozänen eiszeitlichen Ablagerungen (Sand, Kies, Geschiebelehm und -mergel) werden hier von nacheiszeitlichen (holozänen) Ablagerungen überlagert. Dabei handelt es sich um Sande, die von unregelmäßig eingeschalteten Mudden und Torfen unterbrochen werden können. Die Mächtigkeit der holozänen Ablagerungen schwankt aufgrund der welligen Oberkante des oberflächennahen Geschiebemergels (= Sohle des Stau- bzw. 1. Grundwasserleiters) und der anthropogenen Auffüllung zwischen 2 und 6 m. Die Sohle des 1. Grundwasserleiters fällt von Norden zum Osterbekkanal von 3,0 - 4,0 m unter Oberkante Gelände bis auf 6,0 m unter Gelände ab, die Mächtigkeit des unterlagernden Mergels liegt bei rund 6 m. Im Osten des Plangebietes werden die humosen Ablagerungen in einer rinnenartigen Einsenkung bis zu 8 m mächtig. Das Auftreten von Kalkmudde deutet darauf hin, dass die organischen Ablagerungen nicht nur nacheiszeitlichen sondern auch zwischeneiszeitlichen Ursprungs sind; eine Erscheinung, die am Osterbekkanal häufig anzutreffen ist. Die eiszeitliche Moräne (Geschiebelehm über Geschiebemergel und Beckenschluff) ist im Gebiet charakteristisch mit einer großen Mächtigkeit.

Der gesamte Planbereich ist durch aufgefülltes Material bis auf ca. + 5,5 m NN aufgehöhht. Dabei handelt es sich überwiegend um sandiges Material mit unterschiedlichen Anteilen von Bauschutt und Ziegelresten. Die Auffüllung kann punktuell Mächtigkeiten von bis zu 4 m erreichen.

#### Oberboden und Versiegelung

Das Plangebiet ist am Blockrand vollständig bebaut und auch im Blockinneren befinden sich mehrere Gebäude unterschiedlicher Größe. Die Freiflächen werden weitgehend als Lager, Stellplatz- und Fahrflächen genutzt. Daher ist der Boden fast vollständig versiegelt. Offener Boden ist auf lediglich ca. 9 % der Fläche des Baublocks vorhanden, Grand und ähnliche halboffene Befestigungen auf knapp 5 %. 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 Industrie- und Gewerbebauten, Wohnbebauung und Straßen bebaut ist. Es sind keine schützenswerten Böden vorhanden.

#### Altlasten

Die Grundstücke im Plangebiet sind hinsichtlich der Bodenbelastungen umfassend untersucht worden:

Auf dem Flurstück 997 (Jarrestraße 52, 54, 58) befand sich die ehemalige Chemische Reinigung und Wäscherei Wulff. Durch den jahrzehntelangen Betrieb kam es zu einer starken Kontamination des Bodens sowie des 1. und 2. Grundwasserleiters mit LCKW. Die höchsten Belastungen auf dem Grundstück finden sich unterhalb der Funktionseinheiten der ehemaligen Chemischen Reinigung sowie entlang der Grundstücksgrenze zum westlich benachbarten Grundstück Jarrestraße 48-50. Es ist davon auszugehen, dass die LCKW auch in Phase vorliegen. Der Stauwasser- bzw. 1. Grundwasserleiter ist auf dem Grundstück Jarrestraße 52-58 massiv mit LCKW belastet. Geringere Belastungen befinden sich auch noch auf den Flurstücken 2228, 2229, 3428 und 266 bis zum Osterbekkanal. Die LCKW-Fahne im 2. Grundwasserleiter betrifft die südöstlichen Grundstücksbereiche im Plangebiet. Sie erstreckt sich unter dem Osterbekkanal in südliche Richtung bis unter die Alstercity.

Der Boden der Flurstücke 3428 und 3427 (Jarrestraße 48 - 50) ist deutlich durch die Schwermetalle Blei und Zink belastet. In mehreren Sondierungen wurden auch Mineralölkohlenwasserstoffe (Schmieröle) festgestellt, die z.T. auch Anteile an Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) enthalten. Der Stau- bzw. 1. Grundwasserleiter ist zum Teil massiv mit LCKW belastet, die von dem östlich angrenzenden Grundstück Jarrestraße 52-58 stammen. Der Wasserleiter ist weiterhin lokal deutlich durch Schwermetalle, insbesondere Blei sowie Arsen belastet. Daneben gibt es Verunreinigungen durch Vergaserkraftstoffe (aliphatische Kohlenwasserstoffe).

Da die Prüfwerte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie die Geringfügigkeitsschwellenwerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) z.T. erheblich überschritten werden, liegen somit eine schädliche Bodenveränderung sowie ein Grundwasserschaden vor. Von den Flurstücken geht gegenwärtig eine Gefährdung für das Grundwasser aus. Weitere Umweltgefährdungen konnten aufgrund der umfänglichen Untersuchungen ausgeschlossen werden.



Das Flurstück 266 (Jarrestraße 44a-b/46) ist 1993 im Zuge einer Neubebauung im nördlichen Grundstücksteil teilsaniert worden. Der Boden ist deutlich durch die Schwermetalle Blei, Zink und Arsen belastet. In einer Sondierung wurden Ölrückstände nachgewiesen. Das Grundwasser ist lokal deutlich durch Schwermetalle, insbesondere Arsen sowie durch Vinylchlorid (VC) belastet, wobei die VC-Belastung von den östlich angrenzenden Grundstücken stammt.

Von dem Grundstück geht jedoch gegenwärtig keine Umweltgefährdung aus. Die punktuelle Belastung der Auffüllung durch Mineralölkohlenwasserstoffe ist als geringfügig einzustufen. Die lokale Überschreitung der Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA durch Schwermetalle, insbesondere Arsen, und VC erfordert wegen der geringen räumlichen Erstreckung des belasteten Bereiches keinen Handlungsbedarf.

Der Boden der Flurstücke 3382, 3383, und 3384 (Jarrestraße 42-44) ist im Bereich der Auffüllung zum Teil stark mit Schwermetallen belastet. Organische Schadstoffe sind dagegen nur in geringen Konzentrationen nachgewiesen worden. Bodenluft und Grundwasser weisen nur geringe Verunreinigungen auf. Es werden keine weiteren Maßnahmen empfohlen.

#### **4.2.4.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes sind zum Teil bestandsorientiert. Dort, wo sie eine geänderte Bebauung ermöglichen, werden voraussichtlich Gebäude mit großen Anteilen Wohnen entstehen, die mit begrünten Freiflächen umgeben werden. Daher wird durch Entsiegelung, Bodenaustausch und Bodenauftrag der Anteil offenen Bodens, die Qualität und damit die Wirksamkeit des Bodens im Naturhaushalt verbessert. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 sorgt dafür, dass die für Überbauung in Anspruch genommene Fläche unter dem bisherigen Anteil im Bestand liegen wird.

#### **4.2.4.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen**

##### Umgang mit vorhandenen Altlastenstandorten

Im Zuge einer Umnutzung oder baulichen Veränderung auf den Flurstücken 997 und 3428/3427 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 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705) 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. In diesem Rahmen können auf die jeweilige Maßnahme bezogene weitere Bodenuntersuchungen erforderlich werden. Sollten in Teilbereichen des Plangebietes zukünftig besonders sensible Nutzungen (z.B. Kinderspielflächen, zugängliche Grünbereiche) vorgesehen werden, muss sichergestellt werden, dass nach der Realisierung der Planungsziele im Oberboden die Prüfwerte der

Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten werden. Technogene Substrate (Bauschutt, Schlacke, Scherben usw.) dürfen 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 zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entseigerung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Gemäß § 1 Satz 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) 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 erforderliche Sanierung des Bodens auf zwei Grundstücken sowie die Festsetzungen zur Tiefgaragenbegrünung ist eine Verbesserung des Zustandes im Plangebiet zu erwarten.

## **4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **4.2.5.1 Bestandsbeschreibung**

Im Plangebiet ist ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Absatz 2 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Absatz 1 BNatSchG vorhanden. Es handelt sich um den Jarreplatz, dessen östlicher Randstreifen in das Plangebiet einbezogen ist. Der Platz wird von der Straßenverkehrsdienststelle unterhalten und ist an den Seiten mit Bäumen und Sitzbänken ausgestattet. Auf den schwach genutzten Bereichen des Platzes hat sich ein Magerrasen aus Schaf-Schwingel und Rot-Schwingel sowie weiteren Arten trocken-magerer Standorte eingestellt, in dem auch das in Hamburg gefährdete Kleine Filzkraut vorkommt (Biotopkartierung der BSU-Naturschutzamt 2001). Diese Vegetation ist als sonstiger Trocken- oder Halbtrockenrasen gemäß Anlage 3 Nr. 3.4 zum Hamburgischen Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. 2010, S. 350) geschützt.

Weitere naturnahe Biotope kommen im Plangebiet nicht vor. Soweit die Flächen nicht befestigt sind, wurden sie gärtnerisch begrünt und mehr oder weniger bearbeitet. Es ist auch nur wenig Baumbestand vorhanden, der sich

vor allem im Bereich des Wohnungsbaus an der Großheidestraße und auf Flurstück 266 befindet. Prägend sind daher vor allem die Straßenbäume. Das Ufer des Osterbekkanals ist senkrecht verbaut und nur an den Flurstücken 3428 und 2228 mit Gehölzen bestanden. Auf Flurstück 266 ist ein Dachbereich mit einer Dachbegrünung versehen.

Für wild lebende 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.

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 Lebensraumsprüchen 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, wird es sich um Arten handeln, die Gebäude als Habitat nutzen; daher könnte die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) hier vorkommen, z.B. an alten Gebäuden. Diese Art gehört zu den häufigsten und anpassungsfähigsten Fledermäusen, ihr Vorkommensschwerpunkt ist im Siedlungsraum. Sie überwintert in Massen zumeist in unterirdischen Höhlen, Kellern oder Stollen, daher sind im Plangebiet Winterquartiere sehr unwahrscheinlich. Die Wochenstuben und Sommerquartiere befinden sich hinter Verkleidungen, Verschalungen, Zwischendächern und sonstigen kleinen Spalten von Gebäuden. Da die neueren Gebäude und auch die Altgebäude ganz überwiegend in einem guten Erhaltungs- und Modernisierungszustand ohne erkennbare Spalten und Nischen sind, ist das Habitatpotential als gering einzuschätzen. Sommerquartiere sind allerdings nicht ausgeschlossen. Der Osterbekkanal und seine Ränder könnten als Jagdhabitat der Wasserfledermaus dienen.

Über das Vorkommen anderer besonders geschützter Arten im Plangebiet ist nichts bekannt und es gibt auch keine Anzeichen, die zu entsprechenden Vermutungen Anlass geben.

#### **4.2.5.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

Die Planung greift nicht in begrünte Flächen oder Gehölzbestände ein. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes sind zum großen Teil bestandsorientiert.

Der Ostteil des Jarreplatzes mit dem geschützten Biotop war im bisherigen Bebauungsplan als Wohngebiet ausgewiesen, bei der Ausweisung als sonstige Straßenverkehrsfläche / Fußgängerbereich handelt es sich lediglich um eine Angleichung an den überwiegenden Teil des Platzes und die reale Nutzung. Der geschützte Biotoptyp Trocken-Halbtrockenrasen hat sich auf dem trockenen durchlässigen Untergrund und der vorhandenen Nutzung ausgebildet. Der Biotoptyp ist in seinem Bestand durch die zulässige Nutzung als Fußgängerbereich nicht gefährdet und die zulässige Nutzung wird durch den Trocken-Halbtrockenrasen nicht eingeschränkt. Die nach HWG zulässigen Nutzungen wie Begehen und genehmigte Veranstaltungen wie z.B. Markt oder Straßenfest verträgt

der Trocken- bzw. Halbtrockenrasen, diese tragen gleichzeitig zu seiner Erneuerung über die Spontanentwicklung der Pflanzengesellschaft bei. Daher hat die Ausweisung keine Auswirkung auf den Bestand des Biotops.

Dort, wo auf den Bauflächen eine geänderte Bebauung ermöglicht wird, werden voraussichtlich große Anteile Wohnungsbau erfolgen, 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.

Eine beabsichtigte Veränderung auf dem Flurstück 997 ist Anlass der Planaufstellung, außerdem besteht noch auf dem Flurstück 3428 Entwicklungspotential. Ansonsten bewirkt das Planrecht keine größeren Veränderungen des Bestands und damit sind dort auch keine Veränderungen der Habitatqualität für Fledermäuse zu erwarten. Das Gebäude der „Alten Wäscherei“, das abgebrochen werden soll, ist ein kompakter, glatter, voll genutzter Baukörper mit Flachdach, der kaum Habitatpotential aufweist. Die Garagen und Nebengebäude auf Flurstück 3428 machen ebenfalls einen dichten, wenig durch Nischen etc. differenzierten und intensiv genutzten Eindruck, so dass auch hier von geringer Habitatfunktion ausgegangen werden kann.

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, sodass 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 ohne besondere Habitatansprüche sind in der Regel in der Lage, in die angrenzenden Bereiche ausweichen. 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.

Grundsätzlich muss allgemein aufgrund des Artenschutzes darauf geachtet werden, dass Tiere der besonders geschützten Arten nicht durch anstehende Maßnahmen getötet werden (§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG). Gefährdet sind Tiere insbesondere dann, wenn sie nicht flüchten können, d.h. als Jungtiere, Vogeleier oder im Winterschlaf. In den entsprechenden Zeiten ist daher besondere Vorsicht geboten. Für Fledermäuse sind dies Frostperioden und die Wochenstubezeit von Mai bis Ende Juli, für Vögel die Brutzeit von März bis Juli. Sollten bei Abriss- oder anderen Arbeiten Fledermäuse gefunden werden, müssen sie umgesiedelt oder die Arbeiten verschoben werden, weil ansonsten gegen das artenschutzrechtliche Tötungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG) verstoßen würde.

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.

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

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Begrünung der unbebauten Tiefgaragenflächen, der Dachflächen und Stellplatzanlagen sowie eines uferbegleitenden Geländestreifens festgesetzt (§ 2 Nummer 7, 8, 9,10). Damit wird zu einer Verbesserung der Möglichkeiten für wild lebende Tiere und -wachsende Pflanzen, im Plangebiet Lebensraum zu finden, beigetragen.

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

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad gemäß § 1 Absatz 2 Nummer 1 BNatSchG insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen. Gemäß § 1 Abs. 3 Nummer 5 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein stark anthropogen überformtes Gebiet, das aufgrund seines geringen Grünbestandes für wild lebende Tiere nur eine geringe Bedeutung hat. Aufgrund der künftigen Nutzungen können die Lebensräume für Pflanzen und Tiere nur in geringem Ausmaß verbessert oder neu geschaffen werden. Insgesamt ist jedoch von einer Verbesserung der biologischen Vielfalt im Plangebiet auszugehen.

#### **4.2.6 Schutzgut Landschaft**

##### **4.2.6.1 Bestandsbeschreibung**

Der südliche Teil des Plangebietes liegt in der Osterbek-Landschaftsachse. Es handelt sich um ein hochverdichtetes und -genutztes Stadtquartier, das durch gewerblich geprägte Hofsituationen gekennzeichnet ist. Das Ufer des Osterbekkanals ist ebenfalls städtisch geprägt und senkrecht verbaut, nur in zwei Bereichen dominiert Begrünung. Da die gewerbliche Nutzung mit ihrem Gebäudebestand überwiegend bis an den Kanal heranreicht, ist dieser aus dem Plangebiet heraus kaum wahrnehmbar und schwer zugänglich.

Vorgärten sind nur an der Großheidestraße vorhanden.

#### 4.2.6.2 **Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

Die zukünftig möglichen Anteile Wohnungsbau auf den rückwärtigen Grundstücksteilen führen längerfristig zu einer Zunahme an Wohngärten und wohnbezogenen Freiflächen.

#### 4.2.6.2 **Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen**

Durch die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung der Grundstücke im Plangebiet mit Anteilen an Wohnungsbau erfolgt eine Öffnung zum Osterbekkanal hin, der dadurch als Landschaftselement besser wahrnehmbar wird. In einem 4 Meter breiten Streifen entlang des nördlichen, als harte Kante ausgebildeten Kanalufers sind zusätzlich auf den Flurstücken, die nicht über eine absehbar bleibende Bebauung an der Kanalkante verfügen, Nebenanlagen ausgeschlossen, um das Ufer von baulichen Anlagen frei zu halten. Die vorgeschriebene Begrünung dieses Bereichs sichert eine ansprechende, landschaftliche Gestaltung und wertet das Kanalufer optisch auf.

#### 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 neu zu strukturieren, Gemengelagen zu entschärfen und eine Neuentwicklung auf den hinteren Grundstücksflächen zu ermöglichen. Dabei soll das Stadtbild durch Mindestanforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen verbessert werden.

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

#### 4.2.7.1 **Bestandsbeschreibung**

Im Plangebiet befinden sich mit dem Ensemble der ehemaligen Wäscherei Wulff (Hofbebauung Jarrestraße 52, 54, 58) sowie dem Wohngebäude Großheidestraße 1, 1a, 1b, 3, 5, 5a, 7, 9 und Jarrestraße 52, 54, 58 denkmalgeschützte Gebäude im Plangebiet, an deren Erhalt ein öffentliches Interesse besteht.

#### 4.2.7.2 **Umweltauswirkungen der Planung**

Nach einer ausführlichen Abwägung des Denkmalschutzamtes wird der Denkmalschutz für das Gebäudeensemble der ehemaligen Wäscherei (Hofbebauung Jarrestraße 52, 54, 58) im Bebauungsplan nicht dargestellt. Stattdessen wird eine mögliche Neubebauung der Fläche ausgewiesen. Eine Sanierung des hochkontaminierten Standortes ist nur bei einem Abriss des Gebäudeensembles möglich (vgl. Ziffer 4.1.3 und 5.2).

Die anderen denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die außerhalb des Plangebietes liegenden erkannten Denkmäler Jarrestraße 37, 39 und 41 werden in ihrem Erscheinungsbild nicht beeinflusst, da die straßenbegleitende Bebauung im Plangebiet in ihrem derzeitigen Bestand erhalten bleibt.

### 4.2.7.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Die denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet werden mit Ausnahme des Gebäudeensembles der ehemaligen Wäscherei (Hofbebauung Jarrestraße 52, 54, 58) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Um den Charakter der denkmalgeschützten Bebauung Großheidestraße zu wahren, wird die Gebäudehöhe der anschließenden Neubebauung auf 20 m begrenzt. Der bauliche Anschluss ist mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

#### 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 Denkmalschutzgesetz der Hansestadt Hamburg vom 03. Dezember 1973 (HmbGVBl. 1973, S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410) dürfen Denkmäler ohne Genehmigung der zuständigen Behörde 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, ohne Genehmigung der zuständigen Behörde durch Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen oder privaten Flächen oder in anderer Weise nicht dergestalt verändert werden, dass die Eigenart oder das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

Dieser Zielsetzung wird entsprochen, da das Denkmalschutzamt dem Verzicht auf eine Darstellung des Denkmalschutzes für das Gebäudeensemble der ehemaligen Wäscherei (Jarrestraße 52, 54, 58) im Bebauungsplan zugestimmt hat. Stattdessen wird eine mögliche Neubebauung der Fläche ausgewiesen, von der keine wesentlichen Beeinträchtigungen der benachbarten, zu erhaltenden Denkmäler zu erwarten sind.

## 4.2.8 Schutzgut Mensch

### 4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Aufgrund der großflächigen Überbauung von Flurstück 997 (ehemalige Wäscherei) kommt es zu einer Verschattung der Hofbereiche sowie der Gartenbereiche der östlich angrenzenden Wohnbebauung.

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

### 4.2.8.2 Umweltauswirkungen der Planung

Für das erste Konzept einer rückwärtigen Neubebauung des Flurstücks 997 mit einer gleichmäßigen Höhe von sechs Geschossen wurde eine Schattenstudie erstellt, die den Schattenwurf auf die angrenzende Bebauung ermittelt hat (simuliert für den 21. März und 21. September, jeweils stündlich von 9:00 bis 15:00 Uhr). Die Schattenstudie hat ergeben, dass Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch Verschattungen besonders in den Nachmittagsstunden vor allem im baulich dichteren nördlichen Bereich auftreten würden.

Zur detaillierteren Betrachtung der Verschattungssituation wurde noch eine ergänzende Verschattungsstudie erstellt, die für eine Neubebauung von Flurstück 997 eine Staffelung des Baukörpers berücksichtigt und für das

Flurstück 3428 eine Neubebauung mit beispielhaften Baukörpern simuliert. Im Ergebnis zeigt sich, dass eine Verschattung der Vorderhäuser an der Jarrestraße 48-50 durch die mögliche Neubebauung nicht stattfindet. Eine Verschattung betrifft nur die Vordergebäude Jarrestraße 52-58 sowie die Blockrandbebauung Großheidestraße. Im Sommer findet nur eine geringe punktuelle Verschattung im Bereich Großheidestraße 5a/7 sowie 1b statt, die in letzterem Fall zu einem Großteil durch das eigene Gebäude ausgelöst wird. Im Frühjahr und Herbst findet eine leichte Verschattung der Vordergebäude Jarrestraße 52-58 um die Mittagszeit und der Großheidestraße 1-7 in den Nachmittagsstunden statt. Es findet jedoch eine Verschattung der möglichen Neubebauung auf dem Flurstück 997 statt.

#### **4.2.8.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen**

Aufgrund der Ergebnisse der Schattensimulationen wurde für den Neubau auf Flurstück 997 eine Staffelung der Gebäudehöhen festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Grundstücks, in dem die Nachbarbebauung den geringsten Abstand hat, beginnt das Gebäude mit einer Höhe von 14 m, was etwa vier Geschossen entspricht, und steigt dann treppenförmig auf eine Gebäudehöhe von 20 m, entsprechend sechs Geschossen, an. Damit wird etwa die gleiche Höhe wie bei der Nachbarbebauung am Osterbekkanal erreicht. Zur Verbesserung der Belichtungssituation für die Nachbargrundstücke wurde das Baufeld auf dem Flurstück 3428 mittig auf dem Grundstück angeordnet, um größere Abstände zwischen den künftigen Baukörpern zu sichern. Da der Baukörper mit 20 m Breite schmaler bleibt als die Bestandsgebäude, vergrößert sich der Abstand zur Nachbarbebauung. Mit diesen Maßnahmen wird die Verschattung für die angrenzende Wohnbebauung an der Großheidestraße minimiert.

#### 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.

Der Bebauungsplan entspricht der Zielsetzung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Ausschluss von störendem Gewerbe in Nachbarschaft zum Wohnen 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. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich jedoch ausreichende Grünflächen in Form des Jarreplatzes und der Grünverbindung entlang des südlichen Ufers des Osterbekkanals. Mit der neuen öffentlichen Wegeverbindung parallel zum Osterbekkanal wird die Vernetzung mit den Nachbarquartieren und den dort vorhandenen Erholungsflächen verbessert.

#### **4.2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das Plangebiet ist bereits in hohem Maße baulich genutzt. Ein großer Teil der ausgewiesenen Bauflächen ist bestandsgemäß. Der Anteil offenen Bodens ist sehr gering, 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 im Sinne des § 13 ff. BNatSchG (Eingriffsregelung) vor.

#### **4.3 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 des 1. und 2. Grundwasserleiters. Weitere besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

#### **4.4 Zusammenfassung Umweltbericht**

Das Plangebiet wird geprägt durch die bisherige industrielle und gewerbliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist daher sehr hoch, der Grünbestand und damit Lebensraum für Pflanzen und Tiere sehr gering. Im Plangebiet sind Altlasten vorhanden, insbesondere auf Flurstück 997, dem Standort der ehemaligen Wäscherei und Reinigung, von denen starke Belastungen des Grundwassers ausgehen. Diese Belastungen sind umfassend untersucht worden, Maßnahmen zur Sanierung des betroffenen Grundwasserleiters erfolgen bereits.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Winterhude 10 mit einer Umnutzung und Neubebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird eine deutliche Verbesserung der Umweltsituation ermöglicht. Mit einer Neubebauung, die mit größeren Anteilen an Wohnnutzung erfolgen wird, geht eine Sanierung der belasteten Böden einher, die auch zu einer Verbesserung der Grundwassersituation führen wird. Durch die teilweise Entsiegelung und die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden sich die Möglichkeiten für Pflanzen und Tiere, im Plangebiet Lebensraum zu finden, erhöhen sowie das Kleinklima und die Luftqualität verbessern. Das vorhandene Biotop auf dem Jarreplatz wird erhalten. Das Landschaftsbild kann sich durch die Öffnung zum Osterbekkanal vorteilhaft entwickeln.

Die lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass für die Bebauung entlang der Jarrestraße eine Lärmschutzklausel festzusetzen ist. Die Parkplätze des bestehenden Möbelkaufhauses überschreiten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für einige Bereiche der angrenzenden Wohnbebauung. Dieses genießt Bestandsschutz, bei einer Neubebauung des Grundstücks sind, wie auf allen Grundstücken im Plangebiet, Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Damit kommt es bei einer Neubebauung zu einer Reduzierung der Fahrbewegungen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Der Werftbetrieb führt zu Lärmemissionen, die jedoch zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete an der angrenzenden Wohnbebauung führen. Das auf dem

gleichen Flurstück liegende Bürogebäude ist bei vollem Werftbetrieb höheren Tagespegeln ausgesetzt, ungestörtes Arbeiten ist dort nur bei geschlossenen Fenstern möglich.

Die Belastung mit Luftschadstoffen liegt unter den Richtwerten und wird sich durch eine Umsetzung der Planung nicht verändern. Die möglichen Verschattungen durch Neubauten sind in diesem eng bebauten, innerstädtischen Stadtteil tolerabel.

## **5. Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Mischgebiet**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ausgewiesen.

Das Plangebiet ist geprägt durch ein historisch gewachsenes Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen: In der Blockrandbebauung befinden sich in den Erdgeschosszonen Geschäfte, Gastronomie und Dienstleister, darüber Arztpraxen, Büros und Wohnungen, wobei in der Großheidestraße das Wohnen überwiegt. Im Blockinnenbereich besteht ein Nebeneinander von verschiedenen gewerblichen Nutzungen (Möbelkaufhaus, Kfz-Betrieb, ATG-Werft), Anwohnergaragen, Dienstleistern und einem neuen Wohngebäude. Bei der seit ca. 1911 vor Ort bestehenden ATG-Alsterwerft handelt es sich gemäß Nr. 3.18 Spalte 1 des Anhangs zur 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) („Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall mit einer Länge von 20 Metern oder mehr“) um eine genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die Alsterwerft ist jedoch aufgrund ihrer Betriebsstruktur als reiner Reparaturbetrieb, der Arbeits- und Betriebszeiten sowie der Emissionen als sonstiger Gewerbebetrieb im Sinne des § 6 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGB. I S. 466) einzustufen (siehe Kapitel 4.2.1.1). Dem Bestand aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe im Plangebiet wird mit der Festsetzung als Mischgebiet Rechnung getragen sowie eine weitere Entwicklung des Gebietes ermöglicht. Die bestehenden gewerblichen Betriebe genießen Bestandschutz und sind auch im Mischgebiet zulässig.

Bei den Ausweisungen für neue Bebauungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen besonders der Flurstücke 997 und 3428 handelt es sich um eine Angebotsplanung. Das neue Baurecht wird auch deshalb und in diesem Umfang ausgewiesen, um Anreize zu schaffen, die dringend erforderliche Sanierung des kontaminierten Bodens auf diesen Grundstücken durchführen zu können und damit den gravierenden Grundwasserschaden nachhaltig sanieren zu können. Damit soll auch eine rentable Bebauung der Grundstücke nach der erforderlichen, kostenintensiven Sanierung des Bodens ermöglicht werden, um die Entstehung von Wohnraum, der für möglichst weite Teile der Bevölkerung finanzierbar ist, zu begünstigen.

Der Bebauungsplan schafft mit seinen Ausweisungen die Voraussetzungen für den Erhalt und die Entwicklung von neuem Gewerbe- und Wohnraum, der für alle wohnverträglichen Gewerbe, alle Bevölkerungsgruppen, Miet- oder Eigentumsbildung und verschiedene Preisniveaus gestaltet werden kann. Damit unterstützen die Auswei-

sungen die Erhaltung und Weiterentwicklung des gemischt genutzten Charakters des Quartiers und ermöglichen gleichzeitig die Schaffung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen im Plangebiet.

In **§ 2 Nummer 1** werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten jeglicher Art ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen soll verhindern, dass sich die bereits hohe Verkehrsbelastung an der Jarrestraße weiter verstärkt und der mit Tankstellen verbundene erhebliche Zu- und Abfahrtsverkehr zu Beeinträchtigungen und Gefährdungen für die angrenzende Wohnnutzung führt. Für Gartenbaubetriebe ist das Plangebiet aufgrund seiner geringen Gesamtgröße, der Grundstücksstruktur sowie der vorhandenen Bodenbelastungen nicht geeignet.

Durch die Festsetzung wird weiterhin jegliche Art von Vergnügungsstätte im Plangebiet ausgeschlossen. Dadurch sollen störende Beeinträchtigungen in dem relativ kleinen Gebiet, das ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen soll, vermieden werden. Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Dichte und der damit einhergehenden Nutzungsintensität können auch bereits von kleineren Vergnügungsstätten beeinträchtigende Wirkungen ausgehen, die die angestrebte Harmonisierung der Nutzungsformen verhindern würden.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird die Obergrenze des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO nicht überschritten.

Für das Flurstück 3428 wird zusätzlich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 ausgewiesen. Für dieses Grundstück sind noch keine konkreten Baukörper geplant, sondern es ist ein Baufeld festgesetzt, das eine zusätzliche Regelung des Maßes der baulichen Nutzung erfordert.

Die festgesetzte sowie die rechnerisch auf den anderen Flurstücken ermittelbare GFZ überschreitet die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO. Mit dieser Festsetzung soll in diesem attraktiven innerstädtischen Gebiet die gewollte und hier angemessene städtebauliche Dichte erreicht bzw. im Bestand erhalten werden. Durch die direkte Lage der Grundstücke am Osterbekkanal und die südlich und westlich angrenzenden Grünflächen sind ausreichende Freiräume vorhanden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden ebenfalls ausreichend berücksichtigt, sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Mit seinen Ausweisungen schafft der Bebauungsplan eine Angleichung der Nutzungsmöglichkeiten und besonders des Maßes der Überbaubarkeit auf allen rückwärtigen Flurstücken. Dabei erhöht sich die Ausnutzbarkeit der Flurstücke, die im Bestand nur eine geringe Bebauung aufweisen stärker als die der bereits im Bestand stark baulich genutzten Flurstücke. Bei den Ausweisungen wurde für jedes Flurstück das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das ohne Beeinträchtigung der vorhandenen Nachbarschaft z.B. durch Verschattung bei einer Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse umsetzbar ist. Ebenfalls wird der unterschiedlich hohe wirtschaftliche Aufwand für die erforderliche, von städtischer Seite gewünschte Bodensanierung berücksichtigt. Dadurch ergeben sich unterschiedliche Festsetzungen für die verschiedenen Flurstücke; die privaten Belange wurden bei der Abwägung ausreichend gewahrt.

Entlang der Jarrestraße und der Großheidestraße wird ein Baukörper in geschlossener Bauweise entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Die in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (besonders Flurstück 3428 und 997) vorhandenen Baukörper sind in ihrem Bestand gesichert, sie werden daher überwiegend nicht durch Baugrenzen festgesetzt. In diesen Bereichen sollen vielmehr künftige Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Auf dem Flurstück 3384 wird ein 2008 neu errichtetes Wohngebäude mit Eigentumswohnungen, auf Flurstück 3383 ein saniertes Bürogebäude entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Auf Flurstück 266 werden die vorhandenen Gebäude ebenfalls bestandsgemäß ausgewiesen.

Auf dem Flurstück 997 wird ein gestaffelter Baukörper ausgewiesen, da dort bereits konkrete Planungen für eine Neubebauung mit einer gemischten Nutzung (Geschäfte/Gastronomie im Erdgeschoss, Wohnungen) bestehen. Bei den getroffenen Festsetzungen handelt es sich um zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. 2005, S. 525), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350), da zusätzlich eine Festlegung der maximalen Gebäudehöhen erfolgt. Dadurch ergibt sich für die südliche, höchste Staffel des Gebäudes eine zu beiden Nachbargrundstücken um je 1 m geringere Abstandsfläche als in § 6 HBauO vorgeschrieben. Der Umfang der Grundfläche und damit die Abstände ergeben sich aus dem Erfordernis, ausreichend Bauvolumen auf dem Grundstück zu ermöglichen, sodass eine wirtschaftlich rentable Neubebauung ermöglicht wird. Ohne dem Grundstückseigentümer diese zu ermöglichen, wird sie nicht erfolgen und auch keine Sanierung des stark belasteten Bodens möglich, sodass der gravierende Grundwasserschaden nicht behoben werden kann. Durch die aufgrund der Verschattungssituation erforderliche Begrenzung der Gebäudehöhen ist eine größere Ausnutzung in der Höhe nicht möglich. Insgesamt verkleinert sich die Grundfläche des zulässigen Baukörpers stark im Vergleich zur Bestandssituation und die Abstände zu den Nachbargrundstücken vergrößern sich. Im Bestand reicht die Bebauung zum Teil bis an die Grundstücksgrenze heran, sodass mit diesem Umbau bzw. der Weiterentwicklung des Blockinnenbereiches eine Verbesserung der städtebaulichen Situation für die Anwohner einhergeht. Durch die Unterschreitung der Abstandsflächen um maximal 1 m werden dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, besonders die Belichtung und Belüftung der Gebäude sowie der Brandschutz gewahrt. Es handelt sich um keine erhebliche Unterschreitung, die mittels Baulast auf den benachbarten Grundstücken gesichert werden kann. Durch die direkte Lage der Baukörper am Osterbekkanal ist in südlicher Richtung ein unverbaubarer Freiraum gesichert, sodass gute Bedingungen für die Belichtung, Besonnung, Belüftung und die Aussichsmöglichkeiten bestehen.

Der Anschluss des neuen Baukörpers an das benachbarte Bestandsgebäude Großheidestraße muss so erfolgen, dass er dieses eingetragene Kulturdenkmal nicht beeinträchtigt. Die Neubebauung ist daher hinsichtlich der genauen Gebäudehöhe und der Gestaltung des Anschlusses mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

Auf dem Flurstück 3428 wird dagegen ein 20 m breites Baufeld ausgewiesen, um verschiedene Bebauungsmöglichkeiten offen zu halten. Dieses wird mit einem Abstand von 7 bzw. 8 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet, um mittels ausreichender Abstände die gegenseitige Verschattung der Gebäude möglichst gering zu halten.

Die festgesetzten Geschosszahlen von 1, 3, 4, 5 und 6 Geschossen orientieren sich überwiegend am Bestand. Bei den neu zu errichtenden Baukörpern wurde die Geschossigkeit an die Umgebung angepasst, damit sie sich städtebaulich einfügen und Verschattungen weitestgehend vermieden werden. Für den gestaffelten Baukörper auf dem Flurstück 997 werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die sich auf die festgesetzte Geländeoberfläche beziehen. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die festgesetzte Geländeoberfläche bezogen auf Normalnull (NN) und der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes, der entweder durch die oberste Dachkante oder beispielsweise bei einem Attikaabschluss durch den Fassadenabschluss gebildet wird. Damit können die einzelnen, gestaffelten Gebäudeabschnitte von Norden nach Süden eine maximale Höhe von 14, 17 und 20 m über Gelände erreichen. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Bebauung ausreichend Rücksicht auf die benachbart vorhandene Wohnbebauung nimmt und sich am Osterbekkanal nicht höher als die bestehende, denkmalgeschützte Bebauung Großheidestraße entwickelt. Auf dem Flurstück 3428 wird ebenfalls eine gestaffelte Geschossigkeit festgesetzt. Der überwiegende Teil des Baufeldes erhält eine viergeschossige Ausweisung, am Osterbekkanal werden in einer Tiefe von 20 m fünf Geschosse ausgewiesen. Damit wird der städtebaulich betonte Blockrand noch weiter entlang des Osterbekkanals gezogen, sodass sich eine harmonische Abstufung von der östlichen angrenzenden Sechsgeschossigkeit zur westlich vorherrschenden Viergeschossigkeit ergibt.

Auf den Flurstücken 266, 3428 und 997 wird in **§ 2 Nummer 2** für die rückwärtige Bebauung festgesetzt, dass oberhalb des letzten Vollgeschosses kein weiteres Geschoss zulässig ist. Damit soll vermieden werden, dass die Baukörper in den rückwärtigen Grundstücksbereichen durch die Höhe weiterer Dachaufbauten die Nachbarbebauung z.B. durch Verschattung stärker beeinträchtigen.

Gemäß **§ 2 Nummer 3** wird auf dem rückwärtigen Grundstücksteil von Flurstück 266 Wohnen ausgeschlossen. Hier befindet sich die ATG-Werft, die zu Lärmemissionen führt, die eine Wohnnutzung in dem direkt neben bzw. angeständert über dem Werftgelände liegenden Bürogebäude ausschließen.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen werden Flachdächer festgesetzt. Diese sind zu 65% zu begrünen und tragen damit neben den ökologischen Vorteilen durch eine verträgliche Gestaltung zu einer Verbesserung der Blickbeziehungen von den höheren Bestandsgebäuden an der Jarrestraße/Großheidestraße auf die niedrigeren Dachflächen bei (siehe Ziffer 5.6).

Auf den Flurstücken 3428 und 997 ist am Osterbekkanal ein 4 Meter tiefer Streifen festgesetzt, auf dem Nebenanlagen ausgeschlossen sind. Diese Bereiche sollen von einer Bebauung freigehalten werden, um die Uferkante des Osterbekkanals erlebbar zu machen. Auf den anderen Flurstücken im Plangebiet befinden sich die Alsterwerft sowie ein kleiner Bootsanleger direkt an der Uferkante, so dass hier keine entsprechende Festsetzung erfolgt. Auf Flurstück 2228 liegt die denkmalgeschützte Bebauung Großheidestraße 1, 1a, 1b, die ihren Zugang z.T. über einen befestigten Weg am Ufer hat. Abgegrenzt durch eine Mauer befindet sich am Kanal ein stark be-

grüner Streifen, direkt am Gebäude steht eine alte, erhaltenswerte Eiche. Aufgrund dieser bestehenden Situation ist ein Ausschluss von Nebenanlagen hier nicht erforderlich.

Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist § 4 der HBauO zu beachten.

## 5.2 Denkmalschutz

Die Wohngebäude Großheidestraße 1, 1a, 1b, 3, 5, 5a, 7, 9 und Jarrestraße 52, 54, 58 sowie die Hofbebauung mit dem Gebäudeensemble der ehemaligen Wäscherei sind unter Nr. 688 rechtskräftig als Kulturdenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

Nach einer ausführlichen Abwägung des Denkmalschutzamtes wird der Denkmalschutz für das Gebäudeensemble der ehemaligen Wäscherei (Hofbebauung Jarrestraße 52, 54, 58) im Bebauungsplan nicht dargestellt, da eine Sanierung des stark kontaminierten und das Grundwasser belastenden Bodens nur bei einem Abriss des Wäschereigebäudes möglich ist. Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren wurden die verschiedenen Möglichkeiten der Bodensanierung intensiv untersucht und abgewogen. Eine Teilauskoffierung nur der Bereiche, die bei Erhalt des Wäschereigebäudes zugänglich sind, führt zu unzureichenden Ergebnissen. Die massive Grundwasserbelastung kann nur dauerhaft beseitigt werden, wenn die Schadensquelle durch Auskoffierung des belasteten Bodens in einer Aushubtiefe von ca. 5 m vollständig saniert wird, was nur bei einem Abriss des Gebäudes möglich ist. Die Aufgabe des Denkmals ist nur zum Zwecke der Bodensanierung zulässig. Solange diese nicht durchgeführt wird, besteht der Denkmalschutz fort. Die Löschung des Gebäudeensembles aus der Denkmalliste erfolgt über ein gesondertes Verfahren durch das Denkmalschutzamt.

Für die Flurstücke 997, 2228, 2229, 3427 sowie die Blockrandbebauung der Flurstücke 3427 und 266 gilt eine Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB. Der Erhaltungsbereich umfasst die Jarrestadt zwischen Barmbeker Straße, Goldbekkanal, Wiesendamm und Jarrestraße sowie einen Bereich südlich der Jarrestraße, der aus der gleichen Entstehungszeit stammt. Dieser südliche Bereich befindet sich im Plangebiet Winterhude 10 und ist als Erhaltungsbereich daher inklusive des Straßenraums der Jarrestraße nachrichtlich übernommen worden.

## 5.3 Lärmschutz

In einer lärmtechnischen Untersuchung vom April 2005 und Dezember 2008 wurden die Belastungen durch Gewerbelärm bestehender Betriebe im Plangebiet sowie den Verkehrslärm der Jarrestraße untersucht. (vgl. Kapitel 4.2.1).

Das Mischgebiet ist durch Verkehrslärmemissionen der Jarrestraße, verstärkt durch die enge Bebauungssituation, erheblich belastet. Bei Bestandsausweisungen werden grundsätzlich gegenüber Neuausweisungen andere Beurteilungsmaßstäbe angelegt, zusätzlich scheiden in Hinblick auf die räumliche Situation aktive Lärmschutzmaßnahmen aus, so dass hier nur passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden können. Durch eine geschlossene Blockrandbebauung kann den Wohnungen aber eine ausreichend ruhige Gebäudeseite zum Blockinnenraum hin zugeordnet werden, dazu regelt in **§ 2 Nummer 4** eine Lärmschutzklausel: Im Mischgebiet an der

Jarrestraße sind durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten 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.

Die lärmtechnische Untersuchung zur Abschätzung der Störwirkung der ATG-Werft hat ergeben, dass sich der Werftbetrieb - im Vollzeitbetrieb - auf das 2. + 3. Obergeschoss des westlich davon liegenden Wohngebäudes tagsüber auswirkt. Dies kann jedoch hingenommen werden, da der Immissionsrichtwert für Mischgebiete unterschritten wird. Das auf dem gleichen Flurstück liegende, östlich von bzw. aufgeständert über den Werftflächen errichtete Bürogebäude ist bei vollem Werftbetrieb höheren Tagespegeln ausgesetzt, ungestörtes Arbeiten ist dort nur bei geschlossenen Fenstern möglich. Daher wird für dieses Gebäude Wohnen im § 2 Nummer 3 ausgeschlossen.

Zusätzlich hat die Lärmtechnische Untersuchung ergeben, dass eine Lärmbelastung im Plangebiet durch den Parkplatz des Möbelkaufhauses "Wäscherei" auftritt. Der Parkplatzlärm überschreitet in einigen Fällen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete. Diese Flächen sollten daher nachts und während der sonntäglichen Ruhezeiten nicht zum Parken von Kraftfahrzeugen genutzt werden. Da im Bebauungsplan eine Neubebauung der Fläche mit zwingender Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage ausgewiesen ist, wird auf eine § 2-Festsetzung zum Lärmschutz verzichtet.

#### **5.4 Straßenverkehrsflächen, Erschließung**

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen Jarrestraße und Großheidestraße können den durch die geplanten Umnutzungen eventuell entstehenden fließenden Mehrverkehr aufnehmen und werden in ihrem Bestand übernommen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche an der Jarrestraße erfolgt über vorhandene Tordurchfahrten durch die Blockrandbebauung.

Im Plangebiet besteht bereits heute ein Mangel an öffentlichen Parkplätzen. Durch die Neubaumaßnahmen kann es trotz der Festsetzung von Tiefgaragen noch zu einer Erhöhung des ruhenden Verkehrs kommen. Daher wird die Straßenverkehrsfläche der Jarrestraße an ihrer südlichen Seite um 2 m erweitert, sodass sie in ihrer Breite an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Winterhude 17 anschließt. Diese Straßenerweiterungsflächen bieten die Möglichkeit, bei Bedarf unter Berücksichtigung und Erhalt des vorhandenen Straßenbaumbestandes so umgestaltet zu werden, dass sie mehr ruhenden Verkehr aufnehmen können. Die Flächen gehören derzeit zu den privaten Grundstücken und werden bereits als öffentlich zugängliche Wegeflächen genutzt. Weitere Flächen für die Errichtung von zusätzlichen öffentlichen Parkständen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich**

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich, die als öffentliche Platzfläche für die Anwohner hergerichtet wurde. Im dort bisher gültigen Bebauungsplan Winterhude 17 wurde entlang der Westgrenze des Flurstücks 3384 ein 7 Meter breiter Streifen als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Da hierfür kein Erfordernis mehr besteht und von der rückwärtigen Neubebauung des Flurstücks 3384 ein direkter Zugang zum Platz ermöglicht werden soll, wird diese Fläche im Bebauungsplan Winterhude 10 dem Platz zugeordnet und daher als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) ausgewiesen. Auf dem betreffenden Flurstück 3086 befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop: sonstiger Trocken- oder Halbtrockenrasen. Da es sich bei der Ausweisung um eine Angleichung an den übrigen Teil des Platzes und die tatsächlich bestehende Nutzung handelt, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bestand des Biotops (vgl. Kapitel 5.6).

### **5.5 Stellplätze und Tiefgaragen**

Der Nachweis an erforderlichen Stellplätzen wird bei einer neuen Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen im Plangebiet nur über eine Unterbringung in Tiefgaragen möglich sein. Damit können die knappen Freiflächen von oberirdischen Stellplätzen freigehalten werden und der Nachweis an Kinderspiel- und Freizeitflächen erbracht werden. Daher wird in **§ 2 Nummer 5** festgesetzt, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Ausnahmsweise können oberirdische Stellplätze für Besucher zugelassen werden, um z.B. Geschäften oder Gewerbebetrieben Kundenparkplätze zum Be- und Entladen zu ermöglichen.

Die Gestaltung der Tiefgaragenzu- und -abfahrten ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Da die Tiefgaragen unter den neuen Baukörpern in den rückwärtigen Grundstücksbereichen untergebracht werden, grenzen sie nicht an den öffentlichen Gehweg/Straßenraum an. Neue Grundstücksüberfahrten sind aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung nicht möglich.

Tiefgaragen sollen hauptsächlich unter den Gebäuden errichtet werden. Für den Fall, dass dies nicht möglich ist, wird in **§ 2 Nummer 6** festgesetzt, dass Tiefgaragen auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Grundstücksflächen zulässig sind, wenn Wohnruhe, Gartenanlagen, Kinderspiel- und Freizeitflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Flächen auf den Tiefgaragen sind zu begrünen (siehe Ziffer 5.6).

### **5.6 Baum- und Landschaftsschutz und Begrünungsmaßnahmen**

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 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Außer den Straßenbäumen weist das Plangebiet wenig Baumbestand auf. Hervorzuheben ist eine alte Eiche am Ufer des Osterbekkanals, die neben ihrer ökologischen Bedeutung für die örtliche Situation sehr prägend ist. Da sie neben dem denkmalgeschützten Gebäude Großheidestraße 1b steht und somit durch bauliche Ausweisun-



gen nicht gefährdet ist, ist kein planungsrechtliches Erhaltungsgebot erforderlich. Die übrigen Bäume haben nicht die nötige gestalterische Qualität und Prägnanz, so dass im Plangebiet kein Erhaltungsgebot verordnet ist.

Auf dem Flurstück 3086 (Jarreplatz, Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich) befindet sich auf den schwach genutzten Bereichen des Platzes laut Biotopkartierung des Naturschutzamtes vom 27. August 2001 ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Absatz 2 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Absatz 1 BNatSchG. Es handelt sich um Magerrasen aus Schaf-Schwingel und Rot-Schwingel sowie weiteren Arten trocken-magerer Standorte. Diese Vegetation ist als sonstiger Trocken- oder Halbtrockenrasen gemäß Anlage 3 Nr. 3.4 zum Hamburgischen Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes geschützt. Der Ostteil des Jarreplatzes mit dem geschützten Biotop war im bisherigen Bebauungsplan als Wohngebiet ausgewiesen, die Ausweisung als sonstige Straßenverkehrsfläche / Fußgängerbereich ist eine Angleichung an den übrigen Teil des Platzes und die tatsächlich bestehende Nutzung. Daher hat die Ausweisung keine Auswirkungen auf den Bestand des Biotops.

In **§ 2 Nummer 7** wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Da diese Flächen einen wesentlichen Anteil der privaten Freiflächen darstellen können, sind sie aus freiraumgestalterischen Gründen mit Gehölzen und Stauden zu begrünen. Ein mindestens 50 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau soll eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung ermöglichen. Die Bepflanzung der Decken von Tiefgaragen trägt auch zur Stabilisierung des örtlichen Kleinklimas bei.

Sofern im Plangebiet ausnahmsweise ebenerdige Stellplatzanlagen für Besucher neu zugelassen werden, ist gemäß **§ 2 Nummer 8** für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auch bei einer kleineren, oberirdischen Stellplatzanlage ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt. Die Baumpflanzung dient der Verbesserung des Kleinklimas durch Schattenwurf und Verdunstungskälte sowie der Reinhaltung der Luft durch Staubbindung und Schadstoffabsorption.

In **§ 2 Nummer 9** ist vorgeschrieben, dass die Dachflächen der festgesetzten Flachdächer, sofern sie nicht für Dachterrassen genutzt werden, mindestens zu 65 von Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Dadurch wird Lebensraum für heimische Pflanzen und Tiere geschaffen, Hitzeeinwirkungen auf Gebäude sowie Staubemissionen verringert, eine positive ökologische Bilanz erreicht und die Blickbeziehung von höheren Gebäuden auf niedrigere Dachflächen durch eine verträgliche Gestaltung verbessert.

In **§ 2 Nummer 10** ist geregelt, dass die Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen entlang des Osterbekkanals zu begrünen und in einem Abstand von maximal 10 Metern mit Bäumen zu bepflanzen ist. Damit wird die Eingrünung von neu entstehenden baulichen Anlagen von der Wasserseite aus si-

chergestellt und für eine Einfügung und optische Entwicklung der Osterbek-Landschaftsachse gesorgt. Der Kanalrand soll mit Bäumen betont werden, deren Abstand untereinander nicht größer als 10 m sein soll. Zudem bietet der Uferbereich ein besonderes Standortpotential für den Biotopverbund. Mit der Festsetzung wird der Darstellung „Parkanlage“ des Landschaftsprogramms soweit der Bestand es ermöglicht in optisch-gestalterischer und ökologischer Hinsicht entsprochen.

In **§ 2 Nummer 11** ist vorgeschrieben, dass für festgesetzte Anpflanzungen einheimische standortgerechte Bäume zu verwenden sind. Sie müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Einheimische Bäume sind den örtlichen Bedingungen und der heimischen Tierwelt bestmöglich angepasst. Die Festlegung einer Mindestgröße ist erforderlich, um ohne lange Entwicklungszeit landschaftsplanerisch wirksame Strukturen herzustellen.

### **5.7 Oberflächenentwässerung und Schutz des Bodens**

Aufgrund des relativ hohen Grundwasserspiegels, des Stauwasserspiegels sowie der Altlastenproblematik im Plangebiet ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kaum möglich bzw. sinnvoll. In **§ 2 Nummer 12** wird daher festgesetzt, dass das von den bebauten oder befestigten Flächen der Grundstücke abfließende und gesammelte Niederschlagswasser in den Osterbekkanal einzuleiten ist, sofern dem keine wasserrechtlichen Gründe entgegenstehen und sofern es nicht genutzt wird. Es ist sicher zu stellen, dass das eingeleitete Wasser keine Schadstoffe/Verunreinigungen enthält. Entsprechende Untersuchungen sind im Vorfeld durchzuführen, gegebenenfalls ist eine Vorreinigung erforderlich.

Diese Festsetzung wird auf die Grundstücke begrenzt, die eine direkte Belegenheit am Osterbekkanal haben. Nur auf den rückwärtigen Flurstücken am Osterbekkanal ist absehbar eine Neubebauung vorgesehen, in deren Rahmen auch die Oberflächenentwässerung neu organisiert werden muss. Auf den Flurstücken an der Jarrestraße besteht derzeit bereits eine funktionierende Oberflächenentwässerung, für eine Einleitung in den Kanal müssten Leitungsrechte über die rückwärtigen Flurstücke, die z.T. andere Eigentümer haben, geregelt werden. Daher sollen diese Flurstücke von der Festsetzung § 2 Nummer 12 ausgenommen werden.

Durch eine Neubebauung der hinteren Grundstücksbereiche mit voraussichtlich hohen Anteilen für Wohnnutzung wird sich das vorhandene hohe Maß an Versiegelung im Plangebiet durch die Anlage von Gartenbereichen, Kinderspiel- und Freizeitflächen verbessern.

### **5.8 Bodenverunreinigungen**

Durch die ehemalige Chemische Reinigung und Wäscherei Wulff (Jarrestraße 52-58) ist eine starke Kontamination des Bodens mit LCKW auf dem gesamten Flurstück 997 sowie dem östlichen Teil des benachbarten Flurstücks 3428 entstanden, von der eine umfassende Belastung des Grundwassers ausgeht. Daher ist das Flurstück 997 im Bebauungsplan als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, ge-

kennzeichnet. Zusätzlich wird der östliche Teil des Flurstücks 3428 sowie ein kleiner Bereich von Flurstück 3427 gekennzeichnet, der in eine mögliche Sanierung mit einzubeziehen wäre. (siehe Kapitel 4.2.4).

## **5.9 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 24. August 2009 (BGBl. I S. 2942). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **7. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der Baustufenplan Winterhude vom 14. Januar 1955 aufgehoben.

Der Bebauungsplan Winterhude 17 wird in einem Teilbereich aufgehoben.

## **8. Flächen und Kostenangaben**

### Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 25.820 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf öffentliche Straßenverkehrsflächen 3.100 m<sup>2</sup>, davon neu ca. 320 m<sup>2</sup> sowie auf öffentliche Wasserflächen (Osterbekkanal) 1.628 m<sup>2</sup>.

### Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Winterhude 10 entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für den Erwerb der neuen Straßenverkehrsflächen zur Verbreiterung der Jarrestraße um 2 m.