

## Begründung zum

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Poppenbüttel 47

Verfahrensstand: Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Vorentwurf, 07. Dezember 2020

#### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	4
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen .....	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	5
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen.....	5
3.2.3	Kampfmittelverdacht .....	5
3.2.4	Baumschutz .....	5
3.2.5	Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan .....	5
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	6
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne.....	6
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	7
3.4	Angaben zum Bestand.....	8
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>10</b>
4.1	Vorhabenbeschreibung .....	10
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2.1	Gewerbegebiet .....	11
4.2.2	Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung und Fachmarkt“ .....	16
4.2.3	Maß der baulichen Nutzung.....	20
4.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	23
4.3	Verkehrsflächen, Stellplätze .....	24
4.4	Wasser.....	26
4.4.1	Oberflächenentwässerung.....	26
4.4.2	Schmutzwasserentwässerung .....	27
4.5	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz.....	27
4.5.1	Lärmschutz .....	27
4.5.2	Klimaschutz.....	29
4.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	29
4.6.1	Baumschutz .....	29
4.6.2	Begrünungsmaßnahmen .....	30
4.6.3	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft .....	31
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung</b> .....	<b>33</b>

<b>6</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>33</b>
7.1	Flächenangaben .....	33
7.2	Kostenangaben.....	34

## 1 Anlass der Planung

Die Grundstücke Poppenbütteler Bogen 92 und 94 sowie Harksheider Straße 100 sind bisher Teile des zusammenhängenden Gewerbegebiets am Poppenbütteler Bogen. Die Flächen werden überwiegend von der Vorhabenträgerin, die hier den Wohnausstattungsbetrieb „Teppich Stark“ führt, genutzt. Ein ursprünglich auf dem Grundstück Harksheider Straße 100 ebenfalls ansässiges Autohaus hat den Standort vor einigen Jahren verlassen. Das Grundstück und der Gebäudebestand wurden von der Vorhabenträgerin übernommen. Der zwischenzeitliche Wunsch nach Modernisierung und Neustrukturierung des Betriebs und der damit verbundenen wirtschaftlicheren Ausnutzung des eigenen Betriebsgeländes ist Anlass der Planung.

Die Vorhabenträgerin schlägt eine teilweise Umnutzung der Gewerbegrundstücke in Einzelhandelsflächen für einen Lebensmittel- und einen Drogeriemarkt u.a. zur Deckung des Nahversorgungsbedarfs der umliegenden Wohnbevölkerung vor. Der eigene Betrieb soll dazu in einem Neubau integriert und die verbleibenden Flächen für gewerbliche Nutzungen revitalisiert werden.

Die Vorhabenträgerin hat dafür ein Baukonzept vorgelegt, das sowohl eine deutliche städtebauliche Aufwertung als auch eine funktionale Ergänzung des eigenen Betriebes sowohl durch Einzelhandelsnutzungen (Nahversorgungs- und Fachmarktnutzung) als auch durch Flächen für zusätzliche Gewerbenutzungen auf den Grundstücksflächen verfolgt. So soll die Bestandsbebauung vollständig zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden. Das Konzept sieht eine zusammenhängende, bis zu dreigeschossige Bebauung vor, die sich um eine gemeinsame Stellplatzanlage gruppiert. Es ist geplant, in dem Vorhaben die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von zusammen rund 2.300 m<sup>2</sup> zu realisieren. An der Harksheider Straße wird ein dreigeschossiges Gebäude für den Fachmarkt und Handwerksbetrieb Teppich Stark selbst vorgesehen. Im obersten Geschoss werden Büroflächen für den firmeneigenen Bedarf entwickelt. Zurückgesetzt durch die Stellplatzanlage folgen in einem eingeschossigen Baukörper die Einzelhandelsflächen für den Drogeriemarkt und den Lebensmittelmarkt. Die zugehörigen und im Erdgeschoss befindlichen Lagerflächen werden in das östlich anschließende und L-förmig ausgestaltete dreigeschossige Gebäude, welches als sogenannter „Handwerkerhof“ fungieren soll, integriert. Dieser kann aufgrund seiner flexiblen Ausgestaltung in mehrere Nutzungseinheiten aufgeteilt werden. Die hier entstehende Sondersituation aus den dem Sondergebiet zuzuordnenden Lagerflächen des Einzelhandels und den darüber befindlichen gewerblichen Flächen des Handwerkerhofs soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht und sichergestellt werden.

Mit der vorliegenden Planung soll ein zusätzliches Nahversorgungsangebot für die umliegende Bevölkerung geschaffen werden und gleichzeitig Flächen für zusätzliche gewerbliche Nutzungen gesichert und baulich neu entwickelt werden.

Somit soll eine Nutzungsstruktur entstehen, bei der die verschiedenen Nutzungen potenziell voneinander profitieren und Synergien entstehen können, indem zum Beispiel die im Plangebiet Arbeitenden vor Ort ihren Einkauf erledigen, die Handwerksbetriebe von der hohen Kundenfrequenz des Nahversorgungsstandortes profitieren oder die

Handwerksbetriebe für den Fachbetrieb für Bodenbeläge ergänzende Bauleistungen anbieten.

Die Realisierung des Vorhabens ist insbesondere hinsichtlich der geplanten Geschosigkeit und angestrebten (Einzelhandels-)Nutzung nach bestehendem Planungsrecht nicht möglich, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

## 2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. S. 1728, 1793).

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Weitere Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) besteht oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1340) (umliegende Störfallbetriebe) zu beachten sind. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf den Umweltbericht und auf die Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Der Bebauungsplan weist ein Sondergebiet aus, durch das ein Lebensmittelmarkt mit rund 1.670 m<sup>2</sup> und ein Drogeriemarkt mit rund 630 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht werden sollen. Die Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter Betriebe liegt demnach bei rund 2.300 m<sup>2</sup>. Hieraus ergibt sich eine Vorprüfungspflicht aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zum Zeitpunkt der für den Bebauungsplan durchgeführten Vorprüfung in der geänderten Fassung vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513, 2521), in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54).

In diesem Sinne ist eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung erforderlich, ob Auswirkungen der Einzelhandelsnutzungen gemäß § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1340), ausgehen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB hat ergeben, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen generiert werden.

Im Hinblick auf die geprüften Schutzgüter nach Naturschutzrecht bestehen auf Grund der bereits vorhandenen erheblichen Überbauung und Versiegelung deutliche Vorbelastungen, sodass mit der Umsetzung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Vielmehr sind auf Grund der zukünftig begrünten Flachdächer eher positive Effekte auf alle Schutzgüter zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Verbotstatbestände können durch Einhaltung der gesetzlich festgelegten Schutzzeiten oder ggf. Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung wirksam vermieden werden. Die Belange nach der Baumschutzverordnung sind im Plangebiet zu berücksichtigen. Andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Aus den vorgenannten Gründen kann von einer Umweltprüfung abgesehen und ein Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 5330, 5610 und 5612. Die weiteren in das Plangebiet des Bebauungsplans einbezogenen Straßenverkehrsflächen werden gemäß § 12 Absatz 4 BauGB lediglich als Arrondierungsflächen einbezogen.

Für das im Vorhabengebiet vorgesehene Vorhaben wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt und ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W x/xx vom xx.xx.xxxx (Amtl. Anz. Nr. xx S. xxxx) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 07. Mai 2019 (Amtl. Anz. Nr. 35 S. 611) stattgefunden. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx (Amtl. Anz. xx S. xxxx) stattgefunden.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Die Harksheider Straße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

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

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gewerbe/Industrie und Hafen“ dar. Die Fachkarte „Grün Vernetzen“ der Freien und Hansestadt Hamburg mit Stand vom April 2018 stellt das Plangebiet als Baufläche sowie als „Siedlungsfläche mit ausgeprägtem Wärmeineffekt“ dar. Es wird keine milieuübergreifende Funktion dargestellt.

Das Landschaftsprogramm stellt in der Karte Arten- und Biotopschutz für den Bereich des Plangebiets den Biotopentwicklungsraum „Industrie, Gewerbe- und Hafengebiete“ (14) dar. Eine Änderung des Landschaftsprogramms ist somit nicht erforderlich.

### **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Poppenbüttel 23 vom 6. Juli 1977, der die Flächen als Gewerbegebiet mit einer im Abstand zu den Grundstücksgrenzen umlaufenden Baugrenze und bis zu zwei zulässigen Vollgeschossen festsetzt. Über textliche Festsetzungen in der Verordnung sind Einzelhandelsnutzungen in dem Bereich ausgeschlossen. Überfahrten an der Harksheider Straße sind nicht zulässig.

#### **3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen**

Im Fachinformationssystem Altlasten sind für das Plangebiet keine Hinweise zu Grundwasserkontaminationen, Altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen vorhanden.

#### **3.2.3 Kampfmittelverdacht**

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

Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289), sind Grundstückseigentümer oder Veranlasser von Eingriffen in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind (§ 6 Abs. 2 Kampfmittel-VO).

#### **3.2.4 Baumschutz**

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 360, 359, 369).

#### **3.2.5 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan**

Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Poppenbüttel 47 wird ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Vorhabenträgerin geschlossen wird, in dem sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet darüber hinaus unter anderem Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, zur Erschließung und zur Übernahme der mit dem Vorhaben verbundenen Kosten durch die Vorhabenträgerin. Für das Vorhabengebiet existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Poppenbüttel 47 ist.

#### **3.2.6 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich gem. § 12 Abs. 1 Nr. 5 Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1368) des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport. Hiernach ist die

Zustimmung der Luftfahrtbehörden zu Bauvorhaben erforderlich, wenn die Bauwerke die Linie durchdringen, die von dem Ende der Sicherheitsflächen bis zu einem Umkreis um den Startbahnbezugspunkt von 10 Kilometer Halbmesser von 0 Meter Höhe bis 100 Meter Höhe (Höhen bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landefläche) ansteigt.

Für den in Rede stehenden Bereich mit einer Geländehöhe von ca. 35,00 m üNN heißt das, dass jedes Bauvorhaben, das die Höhe von ca. 38,00 m überschreiten soll, vorher der Luftfahrtbehörde zur gutachtlichen Stellungnahme vorzulegen ist.

Dies gilt – unabhängig davon, ob das Bauwerk die genannte Höhe erreicht – auch für bei der Umsetzung des jeweiligen Bauvorhabens einzusetzendes Baugerät (Mobil- und Baukräne).

### **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

##### Leitlinien für den Einzelhandel

Um die Verträglichkeit von Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandels für die Hamburger Zentren zu gewährleisten, wurden 1996 die „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ beschlossen. Diese dienten einer Konkretisierung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplans und stellten zugleich ein Instrument zur Umsetzung dieser Ziele dar. Im Jahr 2014 sowie zuletzt im Jahr 2019 wurden diese durch neue „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ fortgeschrieben und konkretisiert, um die durch BauGB-Änderungen möglichen stärkeren Steuerungsmöglichkeiten zu nutzen. Die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel aus 2019 basieren auf dem Hamburger Zentrenkonzept. Dieses sieht die Konzentration von Versorgungseinrichtungen an zentralen Standorten vor, um die Zentren als Mittelpunkte der Stadtteile zu stärken, da diese zur Lebensqualität in einer Stadt beitragen.

Die „Leitlinien für den Einzelhandel“ beinhalten somit eine verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandel eindeutig benannt und auch die Voraussetzungen für Ausnahmen von diesen Regeln definiert werden.

Die Ansiedlungsregeln der „Leitlinien für den Einzelhandel“ geben u.a. vor, dass in Gewerbe- und Industriegebieten Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nicht verwirklicht werden sollen. Auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen soweit möglich innerhalb der Zentren realisiert werden. In nicht wesentlich durch Einzelhandel geprägten Gewerbe- und Industriegebieten sollen jegliche Einzelhandelsnutzungen unzulässig sein, da diese Gebiete dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden sollen. Gewerblich geprägte Verkaufsstätten sowie untergeordnete Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben (Werksverkauf) können ausnahmsweise zugelassen werden.

### Bezirkliches Nahversorgungskonzept

Das Nahversorgungskonzept für den Bezirk Wandsbek aus 2018 stellt den Einzelhandelsbestand dar und analysiert die Nahversorgungssituation in allen Stadtteilen des Bezirkes. Davon ausgehend erfolgt eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und werden Ziele für die Weiterentwicklung der Nahversorgung bzw. der zentralen Versorgungsbereiche benannt.

Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich im Stadtteil Poppenbüttel auf die beiden Zentren Poppenbüttler Markt und das Alstertal-Einkaufszentrum. Der Westen des Stadtteils wird teilweise noch durch das Nahversorgungszentrum Tegelsberg im Stadtteil Hummelsbüttel versorgt. Mit ca. 623 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner ist rein rechnerisch auf Ebene des Gesamtstadtteils eine überdurchschnittliche Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich vorhanden (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), die aber stark räumlich konzentriert ist. So sind über 9.800 Einwohner nicht fußläufig versorgt. Hiervon ist u.a. der Bereich um die Harksheider Straße betroffen. Nächstgelegene Versorgungsmöglichkeiten stellen der Edeka-Supermarkt Harksheider Straße 41 (ca. 750 m vom Plangebiet entfernt) und eben das Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt (ca. 1.200 m entfernt) dar.

Im Rahmen des bezirklichen Nahversorgungskonzeptes für den geplanten Standort an der Harksheider Straße/Poppenbütteler Bogen wurde ermittelt, dass hier bis zu 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) bezogen auf einen Supermarkt als standortverträglich anzusehen wären.

### Bezirkliches Gewerbeflächenkonzept

Das Vorhabengebiet befindet sich im Poppenbütteler Bogen, einem funktionierenden und derzeit voll ausgelasteten Gewerbegebiet mit einer Flächengröße von ca. 19,7 ha (inkl. Erschließungs- und Grünflächen). Der bestehende Gewerbebesatz ist sehr gemischt. Produzierende Unternehmen bilden den Hauptbestandteil, gefolgt vom KFZ-Gewerbe sowie Logistik-Unternehmen. Die Entwicklungsstrategie besteht in der gewerblichen Sicherung dieses gewachsenen Standorts sowie der Entwicklung und Umstrukturierung bereits standortansässiger Betriebe. Dazu leistet der vorliegende Bebauungsplan einen Beitrag. Generell soll der gewerbliche Standort Poppenbütteler Bogen für überwiegend kleine und mittlere, emissionsarme, produzierende und logistisch orientierte Unternehmen sowie Kleingewerbe und Handwerksbetriebe gesichert werden. Im bezirklichen Gewerbeflächenkonzept wird eine „untergeordnete Teilfläche an der Harksheider Straße“, und somit ein Teil des Plangebietes, als perspektivische Potenzialfläche zur Verbesserung der Nahversorgungssituation beschrieben. Dem damit verbundenen Planbedarf wird mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nachgekommen.

## **3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

### Vermessung

Eine Vermessung des gesamten Plangebiets erfolgte im Oktober 2016. In diesem Zuge wurden auch Geländehöhen über Normalhöhennull (üNNH) sowie ein Baumaß auf- bzw. vorgenommen.



### Baumbewertung

Der Baumbestand wurde vermessungstechnisch aufgenommen und die vorhandenen Einzelbäume wurden im Rahmen einer baumgutachterlichen Stellungnahme vom Dezember 2018 begutachtet und bezogen auf den Gesamtzustand, die Erhaltungsfähigkeit sowie das Entwicklungspotenzial bewertet. Zu den Ergebnissen siehe Ziffer 4.6 der Begründung.

### Einzelhandel

Im Jahr 2016 wurde mit Blick auf die im Plangebiet vorgesehene Einzelhandelsentwicklung eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse durchgeführt, die im Mai 2018 und im Oktober 2019 ergänzt wurde. Hierin wurden insbesondere die Auswirkungen des geplanten Nahversorgungsstandortes auf die umliegenden Einzelhandelsstandorte ermittelt. In einer Wirkungsanalyse konnten ungeachtet begrenzter Umsatzumverteilungen keine schädigenden Wirkungen auf zentrale Standorte und relevante Nahversorgungsbereiche im weiteren Umfeld festgestellt werden. Weiteres hierzu siehe Ziffer 4.2 der Begründung.

### Entwässerungskonzept

Ein Entwässerungskonzept wurde im Oktober 2016 erstellt, um die geregelte Oberflächenentwässerung im Plangebiet sicherzustellen. Zu den Ergebnissen siehe Ziffer 4.4 der Begründung.

### Verkehrstechnische Untersuchungen

Im August 2019 wurde zum Bebauungsplan ein Verkehrsgutachten erstellt. Außerdem wurde im November 2019 im Rahmen einer weiteren verkehrstechnischen Untersuchung der bestehende Parkraum im gesamten Poppenbütteler Bogen und dem angrenzenden Abschnitt der Harksheider Straße erhoben und beurteilt. Zu den Ergebnissen siehe Ziffer 4.3 der Begründung.

### Schallimmissionsgutachten

Eine detaillierte Prognose nach TA Lärm über die auf die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Schallimmissionen durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen wurde im August 2019 erstellt. Zu den Ergebnissen siehe Ziffer 4.5.1 der Begründung.

## **3.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Poppenbüttel im Bezirk Wandsbek. Es wird begrenzt durch die Harksheider Straße im Südwesten und den Poppenbütteler Bogen im Nordwesten. Die Grundstücke stellen den südlichen Eingang zum dicht bebauten und stark versiegelten Gewerbegebiet am Poppenbütteler Bogen dar.

Das Plangebiet wird derzeit durch ein Wohnausstattungsbetrieb genutzt. Ein hier ehemals ansässiges Autohaus hat den Standort verlassen. Das dadurch freigewordene Gebäude bot dem vorgenannten Betrieb die Möglichkeit zur Betriebserweiterung. Entsprechend der bestehenden und ehemaligen Nutzung ist das Plangebiet durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung sowie großflächige Stellplatzflächen geprägt. Ergänzend befindet sich ein Imbiss auf dem Gelände.

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt und bis auf wenige Pflanzstreifen und 4 Bäume nahezu unbegrünt. Die südöstliche Grundstücksgrenze wird durch eine markante Reihe großer Bäume auf dem benachbarten Kleingartengelände markiert.

Vom Poppenbütteler Bogen führen derzeit drei Zufahrten auf die Flurstücke im Plangebiet. Im Poppenbütteler Bogen befinden sich in den Nebenflächen öffentliche Parkstände in Längsaufstellung sowie hinter dem Gehweg mehrere Depotcontainer u.a. für Altglas und Altpapier. In der Harksheider Straße führt eine Rechtsabbiegespur in den Poppenbütteler Bogen. Die Kreuzung hat eine Lichtsignalanlage. Gesicherte Überwege für Fußgänger und Radfahrer bestehen an dieser Kreuzung über den Poppenbütteler Bogen und nördlich der Kreuzung über die Harksheider Straße. Entlang der Harksheider Straße und des Poppenbütteler Bogens gibt es Straßenbaumbestand mittlerer Größe.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung. Außerdem befinden sich zwei Hochspannungskabel im Bereich der Harksheider Straße. Derzeit wird die Erneuerung der beiden Hochspannungskabel in eine neue Trasse geplant.

#### Umfeld des Plangebiets

Das Umfeld des Plangebiets wird zum einen durch Gewerbegebietsflächen im Nordosten und Nordwesten mit einer großflächigen Hallenstruktur mit angegliederten ein- bis dreigeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäuden geprägt. Unmittelbar südöstlich grenzt eine Kleingartenanlage, die Bestandteil eines Grünzugs ist, an. Der Grünzug dient sowohl als Wegeverbindung in Richtung des Naherholungsgebiets um den Kupferteich nördlich des Plangebiets als auch als Grünpuffer zwischen dem Gewerbegebiet und der südöstlich des Grünzugs angrenzenden Einfamilienhausbebauung. Auch südwestlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Harksheider Straße, erstreckt sich eine weitläufige, aufgelockerte Einfamilienhausbebauung.

Das Plangebiet wird über den Poppenbütteler Bogen erschlossen. Dieser bindet an die Harksheider Straße an, die als Durchgangsstraße den Stadtteil Poppenbüttel mit der Stadt Norderstedt verbindet.

Die nächstgelegene S-Bahnstation „Hamburg-Poppenbüttel“ befindet sich etwa 2,9 km südöstlich des Plangebiets. Im unmittelbaren Umfeld ist die Haltestelle „Sandkuhlenkoppel“ gelegen, durch die das Plangebiet mit der Buslinie 178 an das weitere ÖPNV-Netz Richtung Poppenbütteler Markt und Norderstedt-Glashütte angeschlossen ist. Außerdem sind vielfältige Fußwegebeziehungen in die umliegenden Quartiere und in Richtung Kupferteich gegeben.

## 4 Planinhalt und Abwägung

### 4.1 Vorhabenbeschreibung

Das dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrundeliegende Bebauungskonzept sieht die Ausbildung einer zum Poppenbütteler Bogen ausgerichteten U-förmigen Bebauungsstruktur mit variierender Geschossigkeit vor, die sich um eine zentrale Stellplatzanlage gruppiert.

Der bestehende Wohnausstattungsbetrieb – in seiner Eigenart ein kombinierter Fachmarkt und Handwerksbetrieb – soll entsprechend der Vorhabenplanung in einem dreigeschossigen Neubau an der Harksheider Straße untergebracht werden. Die in der Erdgeschosszone befindlichen Verkaufs- und Ausstellungsflächen orientieren sich mit ihren Schaufenstern zur viel befahrenen Harksheider Straße und bilden somit eine einladende neue Raumkante am Knotenpunkt mit dem Poppenbütteler Bogen. Im obersten Geschoss ist eine dem Fachmarkt- und Handwerksbetrieb zugehörige Büronutzung vorgesehen.

In einem parallel zum Poppenbütteler Bogen ausgerichteten, eingeschossigen Gebäudekorper ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit rund 1.670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von rund 630 m<sup>2</sup> geplant. Zusammen bilden sie einen neuen Nahversorgungsstandort, der gemäß dem städtebaulichen Konzept im direkten Blickfeld vom Poppenbütteler Bogen liegen soll.

Im Norden des Plangebiets ist ein dreigeschossiger Neubau geplant, der primär für Handwerksbetriebe einen geeigneten Betriebsstandort bieten soll. Lediglich die „(C)“ bezeichnete Erdgeschosszone (siehe unten) soll als Lagerflächen für den Einzelhandel dem sonstigen Sondergebiet zugeordnet werden.

Alle Gebäude werden Flachdächer aufweisen, die begrünt werden und mit Solaranlagen bestückt werden sollen (vgl. Ziffer.4.5.2). Die Einzelhandelsflächen erhalten zudem mehrere Oberlichter zur natürlichen Belichtung der Verkaufsflächen.

Das Gebäudeensemble gruppiert sich um eine gemeinsame, zusammenhängende Stellplatzanlage, die eine Kapazität von 84 Stellplätzen für Kunden aufweist. Sie wird über zwei Zufahrten vom Poppenbütteler Bogen aus erschlossen. Die Stellplatzanlage soll mit neu anzupflanzenden Bäumen sowie zwei zu erhaltenden Bestandsbäumen begrünt werden. Weitere 29 Stellplätze für den Handwerkerhof sind weitgehend unmittelbar entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze angeordnet. Für den Radverkehr sind 38 Fahrradabstellplätze überwiegend im Nahbereich zu den Eingängen der Einzelhandelsbetriebe und des Fachmarkt- und Handwerksbetriebs vorgesehen. Für den Handwerkerhof sind 24 Fahrradabstellplätze vorgesehen, die zwischen Handwerkerhof und Poppenbütteler Bogen angeordnet werden. Die Andienung des Einzelhandels sowie die Liefervorgänge für den Handwerkerhof und des Fachmarkt- und Handwerksbetriebs erfolgen über eine private Liefergasse im Einrichtungsverkehr entlang der nord- und südöstlichen Plangebietsgrenze. Die Einfahrt zur Liefergasse liegt im Poppenbütteler Bogen im Nordosten des Plangebiets. Sie mündet im Südwesten in die Harksheider Straße. Im Nordosten erschließt die Liefergasse zudem

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenzen wird das Grundstück gegenüber der angrenzenden Kleingartenanlage mit einem begrünten Zaun abgegrenzt.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, da dem Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben eines Vorhabenträgers zugrunde liegt. Die planerische Zielsetzung kann mit der Festsetzung von Baugebieten nach der BauNVO (hier: Gewerbegebiet und Sonstiges Sondergebiet) erreicht werden.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grundlage der BauNVO eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist gemäß § 12 Absatz 3a BauGB zu regeln, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem zum Bebauungsplan existierenden Durchführungsvertrag verpflichtet. Daher gilt im Bebauungsplan im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung zusätzlich die folgende Regelung:

*„Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)*

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags geändert werden, ohne dass es hierfür stets einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan widersprechen. Der Nutzungsrahmen des Bebauungsplans kann so durch präzisierende Regelungen des Durchführungsvertrags ausgefüllt werden. Es ist vertraglich geregelt, dass die Verpflichtungen im Durchführungsvertrag an die jeweiligen Rechtsnachfolger weiterzugeben sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt damit langfristig den städtebaulichen Rahmen für ein in dieser Lage mögliches Nutzungsspektrum. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die von der Vorhabenträgerin konkret vorgelegte Planung wider, die städtebaulich wünschenswert ist und innerhalb eines vereinbarten Zeitraums umgesetzt werden soll.

##### **4.2.1 Gewerbegebiet**

Durch die Umstrukturierung der Flächen des bestehenden Wohnausstattungsbetriebes können neben der Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben auch noch zusätzliche Flächen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, neben der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums auch in einem Teilbereich des Plangebiets die Ansiedlung solcher Handwerks- und weiterer Gewerbebetriebe zu ermöglichen, die auf die Festsetzung eines Gewerbegebiets angewiesen sind. Im nordöstlichen Teilbereich soll hierfür ein Handwerkerhof geschaffen werden. Um hier weiterhin eine gewerbliche Nutzung planerisch zu ermöglichen, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan an dem für diese Nutzung vorgesehenen Standort wieder ein Gewerbegebiet festgesetzt. Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen wird das in

einem Gewerbegebiet zulässige Nutzungsspektrum wie folgt eingeschränkt:

*„Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:*

- a) Einzelhandel,*
- b) Lagerhäuser,*
- c) Tankstellen nach § 8 Absatz 2 Nummer 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3787),*
- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- e) Bordelle und bordellartige Betriebe,*
- f) Schank- und Speisewirtschaften sowie*
- g) Anlagen und Betriebe, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoffe- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen wird;*
- h) Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Absatz 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1340), die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. S. 484, 3527), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1340) unterliegen, unzulässig.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)*

Darüber hinaus wird ebenfalls zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen davon Gebrauch gemacht, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auszuschließen. Darunter fallen auch Wettbüros, die in Ihrer Eigenschaft in der Regel den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind:

*„Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 BauNVO ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)*

Zum Schutz benachbarter zentraler Versorgungsbereiche wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

*„Im Gewerbegebiet können ausschließlich zum Verkauf dort produzierter Güter ausnahmsweise Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf). Die Verkaufsfläche darf nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> der Geschossfläche des Betriebs betragen. Eine Addition einzelner Verkaufsfläche der jeweiligen Betriebe zu einer größeren Verkaufsfläche ist nicht zulässig.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)*

Der Ausschluss von Einzelhandel erfolgt entsprechend der „Leitlinien für den Einzelhandel“ (siehe Ziffer 3.3.1), um die Verfügbarkeit der Flächen für gewerbegebietstypische,

auf ein Gewerbegebiet angewiesene Nutzungen weitgehend zu erhalten. Die im angrenzenden Sondergebiet zulässige Einzelhandelsfläche ist so bemessen, dass eine unverträgliche Beeinträchtigung benachbarter zentraler Versorgungsbereiche noch ausgeschlossen werden kann (siehe unten). Durch zusätzliche Einzelhandelsflächen im Gewerbegebiet könnte mit dem Einzelhandel im Sondergebiet ein Verbundeffekt entstehen, der die Raumwirksamkeit des benachbarten Nahversorgungsstandorts vergrößern könnte.

Darüber hinaus wird Einzelhandel ausgeschlossen, um eine Verdrängung der gewünschten Handwerks- und Gewerbebetriebe zu vermeiden. Durch Einzelhandelsbetriebe lassen sich im Vergleich zu Gewerbe- und Handwerksnutzungen in der Regel höhere Flächenumsätze und Gewinnmargen realisieren, sodass dann höhere Mieten bzw. Bodenpreise gezahlt werden können. Dies kann zur Verdrängung von Gewerbe- und Handwerksnutzungen führen. Allerdings soll es als Ausnahme den produzierenden Betrieben bzw. den Handwerksbetrieben ermöglicht werden, kleinräumlich ihre hergestellten Waren zu verkaufen, sofern der Ladenverkauf lediglich als zweitrangig und als integraler Bestandteil des produzierenden Betriebes anzusehen ist. Somit kann eine Einzelhandelsnutzung dann zugelassen werden, wenn sie im Sinne der Förderung der mittelständischen Wirtschaft dazu beiträgt, die wirtschaftliche Grundlage für genau die Betriebe zu stärken, für die innerhalb des Plangebiets ein Standortangebot bereitgestellt werden soll.

Verkaufsstätten sollen jedoch nur dann zulässig sein, wenn sie der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sind. Die städtebaulichen Zielsetzungen, Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerk zu sichern, soll nicht beeinträchtigt werden. Zudem sollen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Aus diesen Gründen wird das Merkmal der gewollten „deutlichen Unterordnung“ in der Festsetzung durch eine absolute flächenmäßige Begrenzung präzisiert. Die Begrenzung des „Werksverkaufs“ auf 50 m<sup>2</sup> der Geschossfläche des jeweiligen Betriebs sichert einen deutlichen Schwerpunkt auf der gewerblich genutzten Fläche im Gewerbegebiet. Dieser wird ergänzt durch die ausschließliche sowie ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten, welche im direkten räumlichen sowie inhaltlichen Kontext mit dem jeweils ansässigen Betrieb stehen müssen. Zudem wird mit der Fixierung einer klar definierten maximalen Flächengröße eine Einheitlichkeit geschaffen, die sich nicht an der Größe der zugehörigen Gewerbefläche orientiert bzw. an diese gekoppelt ist. Der Ausschluss einer Addition einzelner Verkaufsflächen der jeweiligen Handwerksbetriebe stellt zudem sicher, dass nicht mehrere Betriebe ihr jeweiliges Verkaufsflächenkontingent zu einer größeren, raumwirksameren Verkaufsfläche zusammenschließen. Somit ist sichergestellt, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu befürchten ist.

Lagerhäuser, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, um die im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen für arbeitsplatzintensive produzierende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe zu sichern, zumal in der FHH aufgrund begrenzter Flächenkapazitäten generell ein Mangel an Gewerbegebietsflächen besteht.

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplans ist es, Gewerbeflächen für solche Gewerbebetriebe zu sichern, die aufgrund ihres Flächenanspruchs oder ihrer Emissionen auch

auf derartige Flächen angewiesen sind. Schank- und Speisewirtschaften sind untergeordnet zudem im benachbarten Sonstigen Sondergebiet besser aufgehoben.

Durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes soll sichergestellt werden, dass Gewerbe- und Handwerksnutzungen vor Verdrängung geschützt und integriert werden können, denn durch Hotels, Pensionen oder Boardinghouses als Betriebe des Beherbergungsgewerbes lassen sich im Vergleich zu diesen in der Regel höhere Flächenumsätze und Gewinnmargen realisieren, so dass dann höhere Mieten bzw. Bodenpreise gezahlt werden können. Hierdurch kann die gewünschte städtebauliche und arbeitsmarktbezogene Funktion sowie der gewünschte Charakter eines Gebietes gefährdet werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Zwischenformen zwischen Beherbergung und Wohnen, wie zum Beispiel Boardinghouses, sind mit dem angestrebten Gebietscharakter des Gewerbegebietes nicht vereinbar. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht auf typische Gewerbegebietsstandorte angewiesen, sondern in reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, urbanen und Kerngebieten allgemein oder als Ausnahme zulässig sind.

Außerdem ist der Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten notwendig, zu denen auch Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes in der Fassung vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, zählen. Damit soll einer Verdrängung der gewünschten Gewerbenutzung entgegenwirkt werden. Die Gefahr einer Verdrängung ist dadurch gegeben, dass z. B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe.

Nach geltender Rechtsprechung werden Bordelle und bordellartige Betriebe als gewerbliche Nutzungen eigener Art eingestuft und sind daher, sofern Beschäftigte dort nicht auch wohnen, in Gewerbegebieten im Sinne von „Gewerbebetrieben aller Art“ grundsätzlich allgemein zulässig. Eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie von Nutzungen mit sexuellem Charakter im Plangebiet würde die Gefahr mit sich bringen, den genannten Zielen entgegen zu wirken: Trading-Down-Effekte könnten dazu führen, dass vorhandene Betriebe abwandern bzw. sich Betriebe nicht ansiedeln. Auch nur einzelne Nutzungen mit sexuellem Charakter könnten ein Hindernis für den Verbleib oder die Ansiedlung gewerbegebietstypischer, auf ein Gewerbegebiet angewiesener Nutzungen darstellen. Eine Zweckentfremdung und Nutzung des Gewerbegebiets für sexuelle Dienstleistungen aller Art soll aus diesen Gründen verhindert werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie „Bordellen“ und „bordellartigen Betrieben“ soll auch Konflikte mit der umliegenden Wohnbebauung verhindern und die dortige Wohnqualität sichern. Insbesondere Vergnügungsstätten wie Festhallen für temporäre Veranstaltungen, Kino, Diskotheken, Barbetriebe können Kundenverkehre bis in die Nachtstunden hinein induzieren und störend für die benachbarte Wohnnutzung wirken. Diese potenzielle Konfliktsituation ist gegeben, da sich das Plangebiet an der Schnittstelle eines Gewerbegebiets zu einem Wohngebiet befindet und die Erschließung unmittelbar an einer Wohnnutzung (südwestlich der Harksheider Straße) vorbei führt.

Insbesondere durch Vergnügungsstätten kann es auch zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes kommen, wenn sie mit aggressiver Werbung etwa durch Leuchtreklame bei gleichzeitigem Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Im Gegensatz zu den häufig eher zurückgenommenen und auf Discretion bedachten Bordellen und bordellartigen Betrieben werden Vergnügungsstätten offensiv beworben, sodass durch die milieuübliche Gestaltung das Erscheinungsbild der Gebäude beeinträchtigt wird. Zugleich sind die Schaufenster von Vergnügungsstätten aufgrund gesetzlicher Vorgaben in der Regel verklebt oder verhängt und somit nicht einsehbar, was sich in das Umfeld stadtgestalterisch nicht einfügt.

Auch sollen die sonst gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen Tankstellen unzulässig sein, da sie für die umliegenden Wohnnutzungen eine erhebliche Verkehrs- und damit auch Lärm- und Schadstoffbelastung darstellen könnten. Aufgrund des häufig üblichen 24-Stunden-Betriebs gehen von Tankstellen zudem insbesondere in den Abend- und Nachtstunden Licht- und Lärmemissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs aus, denen durch den Ausschluss dieser Nutzung vorgebeugt wird. Ferner ist der Flächenbedarf einer Tankstelle im Verhältnis zur Anzahl der geschaffenen Arbeitsplätze relativ groß (in der Regel sind nur ein bis zwei Mitarbeiter vor Ort). Das im Plangebiet festgesetzte Gewerbegebiet würde durch diese Nutzung bereits vollständig ausgefüllt werden.

Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, weil sich an der Harksheider Straße in etwa 750 m Entfernung südlich des Plangebiets bereits eine Tankstelle befindet, die vom Plangebiet in kurzer Zeit erreichbar ist. Für Gewerbetreibende, welche betriebsbedingt auf eine konventionelle Kraftstoffzufuhr angewiesen sind, ist folglich eine Versorgung in zumutbarer Entfernung gewährleistet. Eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung ist dementsprechend sichergestellt. Der Ausschluss von Tankstellen schließt Ladesäulen für Elektroautos nicht aus. Sogenannte E-Tankstellen gelten baurechtlich nicht als eine Tankstelle im herkömmlichen Sinne, da die Kundenverkehre aufgrund der Ladezeiten als ruhender Verkehr bewertet werden. Somit sind E-Tankstellen im Gewerbegebiet zulässig.

Das Gewerbegebiet befindet sich in der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen. Um Immissionskonflikte zu vermeiden und um die Wohnqualität in den nah gelegenen Wohngebäuden zu sichern, sind erheblich luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe und Anlagen wie Lackierereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe im Plangebiet ausgeschlossen.

Störfallbetriebe werden ausgeschlossen, da diese einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen einhalten müssen. Die Seveso-II-Richtlinie fordert in Artikel 12 die Mitgliedstaaten der Europäischen Union auf, angemessene Abstände (Achtungsabstände) zu solchen Betrieben präventiv zu beachten und mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung zu steuern, in denen gefährliche Stoffe in bestimmten Mengen vorhanden sind (Betriebsbereiche nach Störfallverordnung). § 50 BImSchG setzt diese Forderung in deutsches Recht um. Auch in Gewerbegebieten ist eine Ansiedlung von Betrieben möglich, die der Störfallverordnung unterliegen. Eine spätere Berücksichtigung eines Achtungsabstandes zum Zeitpunkt der Genehmigung



eines solchen Betriebes ist verfahrensrechtlich nicht möglich, da im Rahmen der Genehmigung von anderen Störfallszenarien ausgegangen wird als im Rahmen der Planung. Das heißt, dass sobald ein Betrieb bauplanungsrechtlich im Gewerbegebiet zulässig ist und unter die 12. BImSchV fällt, muss dieser lediglich die Pflichten nach der 12. BImSchV in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 484, 3527), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1340), aber immissionsschutzrechtlich keine Abstände zu umliegenden schutzwürdigen Nutzungen mehr einhalten muss. Daher ist die Aufnahme der Festsetzung § 2 Nummer 2 Buchstabe h) erforderlich.

#### 4.2.2 Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung, Fachmarkt und Handwerk“

Die im Rahmen der Gesamtvorhabenplanung vorgesehene Einzelhandelsansiedlung in Kombination mit dem bestehenden Fachmarkt- und Handwerksbetrieb führt nicht zu einer Verdrängung von vorhandenen gewerblichen Betrieben. Sie belegt jedoch bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen, die andernfalls grundsätzlich für Gewerbeansiedlungen z.B. produzierender und verarbeitender Betriebe genutzt werden könnten. Da in Hamburg Gewerbeflächen knapp sind, wird dadurch eine knappe Ressource beansprucht. Diesbezüglich gilt es eine Abwägung vorzunehmen, denn das Plangebiet weist für gewerbliche Nutzungen, aber auch für Nahversorgungszwecke eine sehr gute Eignung auf. Für die Wohngebiete beiderseits der Harksheider Straße stehen jedoch keine gleichwertigen Standortalternativen für die Etablierung einer Nahversorgung zur Verfügung. Dem Ziel einer fußläufigen Quartiersversorgung ist die Nähe zum zu versorgenden Gebiet immanent. Die Lageparameter des Vorhabengrundstücks sind für wohngebietsbezogene Nahversorgung geradezu gut geeignet, denn der Standort erreicht in fußläufiger Distanz rund 6.200 Einwohner und weist nach zwei Seiten sogar unmittelbaren Wohnbezug auf. Gleichzeitig liegt es verkehrsgünstig und ist konfliktfrei erschließbar. Es ist daher im Rahmen der planerischen Abwägung vertretbar, einen Teil des bisherigen Gewerbegebiets auch einer flächenmäßig und sortimentsbezogen begrenzten Einzelhandelsnutzung zugänglich zu machen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher für den überwiegenden Teilbereich des Plangebietes ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung, Fachmarkt und Handwerk“ fest. Die in diesem Gebiet gewährten planerischen bzw. betrieblichen Spielräume werden wie folgt definiert:

Im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung, Fachmarkt und Handwerk“ sind in dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich ausschließlich Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf höchstens 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. *Nahversorgungsrelevante Sortimente sind gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ vom 12. September 2019:*

- a) *Nahrungs- und Genussmittel,*
- b) *Getränke,*
- c) *Drogeriewaren,*
- d) *Kosmetik, Parfümerie,*
- e) *pharmazeutische Artikel (Apotheke),*
- f) *Schnittblumen,*

g) Zeitungen, Zeitschriften.

Lebensmittelmärkte dürften höchstens eine Verkaufsfläche von 1.670 m<sup>2</sup>, Drogeriemärkte höchstens eine Verkaufsfläche von 630 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die zulässigen Warensortimente können auf jeweils 10 vom Hundert der Verkaufsfläche durch Randsortimente ergänzt werden.“ Die festgelegte höchstens zulässige Verkaufsfläche darf hierdurch nicht überschritten werden. (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

„Im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung, Fachmarkt und Handwerk“ sind in dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich Einzel- sowie Großhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf höchstens 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Zulässige, nicht zentrenrelevante Sortimente sind ausschließlich:

- a. Bodenbeläge inkl. Teppiche und Teppichböden (Rollware),
- b. Matratzen, Lattenroste,
- c. Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren
- d. Möbel aller Art
- e. Bauelemente: nur Sonnenschutz- und Insektenschutzartikel
- f. Farben und Lacke, Tapeten
- g. Raumausstattungssortiment, Einrichtungszubehör
- h. Lampen und Leuchten.

Die zulässigen Warensortimente können auf jeweils 10 vom Hundert der Verkaufsfläche durch Randsortimente ergänzt werden. Die festgelegte höchstens zulässige Verkaufsfläche darf hierdurch nicht überschritten werden.“

Der Handel mit den genannten Warensortimenten ist nur zulässig, sofern in diesem Bereich eine handwerkliche Nutzung ausgeübt wird, die auf die Verarbeitung (zum Beispiel Montage, Verlegung etc.) dieser oder eines Teils dieser Sortimente ausgerichtet ist und mit diesen in einem betrieblichen Zusammenhang steht.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

„Im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung, Fachmarkt und Handwerk“ sind handwerkliche Nutzungen, die in Zusammenhang mit den unter Nummer 6 genannten Nutzungen stehen, sowie eine Imbissgastronomie auf einer Grundfläche von höchstens 200 m<sup>2</sup>, die in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Nahversorgungs- und Fachmarktnutzung stehen, zulässig.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Bereits durch die Definition der Zweckbestimmung ist klargestellt, dass das sonstige Sondergebiet neben der Sicherung des bestehenden Fachmarktbetriebs sowie den damit in Verbindung stehenden und angebotenen handwerklichen Leistungen, wodurch die zusätzliche Zweckbestimmung „Handwerk“ gerechtfertigt ist, auch der Nahversorgung dienen soll. Im Sinne des Bestimmtheitsgebots wird diese Zweckbestimmung in der textlichen Festsetzung dadurch präzisiert, dass im Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente zu führen sind. Konkret handelt es sich um die Warensortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen, Zeitschriften.

Durch solche ergänzenden Angebote wird die Konkurrenzfähigkeit und somit Zukunftsfähigkeit eines Lebensmittelmarktes als Kern der Nahversorgung nachhaltig gestärkt. Es dürfen somit nur nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden, also nur Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus. Der Teilbereich innerhalb des Sondergebietes „Nahversorgung, Fachmarkt und Handwerk“, in dem die Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf höchstens 2.300 m<sup>2</sup> zulässig sind, bezieht sich auf den mit (A) bezeichneten Bereich des Bebauungsplanes.

Für eine über die textliche Festsetzung hinausgehende Einschränkung der zulässigen Warensortimente besteht kein städtebauliches Erfordernis.

Zusätzliche Flexibilität gewinnen die im Plangebiet zulässigen Nahversorgungsbetriebe sowie der geplante Fachmarkt dadurch, dass auf 10% der Verkaufsfläche Randsortimente geführt werden dürfen. Bei Lebensmittelmärkten sind dies z.B. Schreibwaren und zeitlich befristet angebotene sogenannte Aktionswaren.

Durch die flächenmäßige Begrenzung auf 10% der realisierbaren Verkaufsfläche können maximal und jeweils etwa 230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in dem mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Bereichen für Randsortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind und zentrenrelevant sein können, entstehen. Diese Größenordnung ist ohne überörtliche Ausstrahlung und somit auch ohne raumordnerische Relevanz. Flächenmäßig darüber hinaus gehende zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sind im Sonstigen Sondergebiet ausgeschlossen.

Die großemäßige Einschränkung des Einzelhandels für nahversorgungsrelevante Sortimente basiert auf den Ergebnissen einer gutachterlichen Wirkungsanalyse vom Mai 2016 mit Ergänzungen vom Mai 2018 und Oktober 2019. Bestehende Nahversorgungsstandorte, insbesondere das Nahversorgungszentrum am Poppenbüttler Markt sollen in Folge der Planung nicht in ihrer wirtschaftlichen Existenz bedroht werden. Die Wirkungsanalyse ist dabei von einem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> sowie einem Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 765 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Die Wirkungsanalyse ergab unter Berücksichtigung des gegenwärtigen und im Marktgebiet auch künftig zu erwartenden Einwohner- und Nachfragerwachstums nur geringfügige Umsatzbelastungen des Nahversorgungszentrums Poppenbüttler Markt.

Rechnerisch gibt das Angebot für periodischen Bedarf am Poppenbüttler Markt etwa 3 % seines Umsatzes an den im Plangebiet vorgesehenen neuen Nahversorgungsstandort ab. Der daraus resultierende Frequenzeffekt fällt mit voraussichtlich etwa minus 2 % nochmals geringer aus. Weitergehende nachteilige Planfolgen auf das Nonfood-Angebot oder das Angebot für Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen am Poppenbüttler Markt können ausgeschlossen werden.

Für den relativ nah in Streulage, jedoch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befindlichen Lebensmittelmarkt nahe des Kreuzungsbereichs Harksheider Straße/Ulzbürger Straße ist mit einem Umsatzverlust von 10,4 % zu rechnen. Nach gutachterlicher Einschätzung wird dieser Markt jedoch aufgrund der Zunahme der Kaufkraft in Folge eines Siedlungswachstums im Stadtteil seine wirtschaftliche Tragfähigkeit behalten.

Weitere zentrale Versorgungsbereiche neben dem Poppenbüttler Markt, die vom Plangebiet vergleichsweise weiter entfernt liegen, sind nicht durch Umsatz- oder Frequenzabgaben berührt.

Insgesamt lösen die im Plangebiet zulässigen Nahversorgungsangebote in keinem zentralen Versorgungsbereich Umsatzverteilungseffekte aus, die gemäß den städtebaulichen Kriterien zu einer maßgeblichen Schädigung der Versorgungsstrukturen führen könnten. Nach gutachterlicher Einschätzung führt die Planung vielmehr zu einer Rückbindung bisher aus dem Einzugsgebiet abfließenden Nachfrage und damit zu einer Stärkung der Nahversorgung im Einzugsgebiet.

Um nachteilige Effekte für benachbarte Nahversorgungszentren zu vermeiden, wird neben der Begrenzung der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter Sortimente von insgesamt 2.300 m<sup>2</sup> auch die Größe für Lebensmittelmärkte auf 1.670 m<sup>2</sup> und Drogeriemärkte auf 630 m<sup>2</sup> eingeschränkt. Größere Lebensmittel- und Drogeriemärkte wären jeweils auch auf ein entsprechend größeres Einzugsgebiet angewiesen und könnten demnach nicht mehr als der Nahversorgung dienende Betriebe gewertet werden. Es müsste mit größeren Umsatzverteilungen und daraus folgend mit einer Gefährdung bestehender Nahversorgungsstandorte gerechnet werden.

Zwar ist in der Wirkungsanalyse noch von einer geringeren Verkaufsfläche von lediglich 1.450 m<sup>2</sup> des Lebensmittelmarktes (bei etwas größerem Drogeriemarkt) ausgegangen worden. Nach ergänzender gutachterlicher Einschätzung vom 22.10.2019 kommt es bei einer geringfügig größeren Verkaufsfläche jedoch zu keinen wesentlichen Abweichungen bei den Planfolgen, sodass auch eine Verkaufsfläche von 1.670 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt vertretbar ist.

Im Rahmen der Abwägung ist dabei auch zu berücksichtigen, dass der geplante Lebensmittelmarkt von demselben Einzelhändler betrieben wird, der auch den in Streulage nur ca. 750 m entfernt liegenden Lebensmittelmarkt betreibt, der am stärksten von Umsatzverlagerungen in Folge der Planung betroffen sein wird. Dem von der Planung Hauptbetroffenen fließen somit die an dem Bestandsstandort verlorenen Umsätze an dem neuen Standort im Plangebiet direkt wieder zu.

Angesichts der im Plangebiet begrenzten Grundfläche hätte die deutliche Vergrößerung beispielsweise einer Drogerie über die in der Auswirkungsanalyse eingestellten 765 m<sup>2</sup> hinaus zwangsläufig eine Verkleinerung des Lebensmittelmarktes zur Folge. Eine Vergrößerung anderer Nahversorgungsangebote zu Lasten des Lebensmittelmarktes dürfte für bestehende Nahversorgungsbetriebe eher geringere zur Folgen haben, als das in die Modellrechnung des Gutachters eingestellte Szenario.

Eine Größenbeschränkung der möglichen Einzel- sowie Großhandelsnutzungen durch den Fachmarkt- und Handwerksbetrieb erfolgt um sicherzustellen, dass der Fachmarkt nicht eine Größe erreicht, durch die eine übermäßige Verkehrs- und damit auch Immissionsbelastung erzeugt werden kann, sowie, um möglichst funktionale Konkurrenz, auch durch zulässige Randsortimente, zu zentralen Versorgungsbereichen zu beschränken. Die als Höchstmaß festgesetzte Verkaufsfläche entspricht der konkreten Vorhabenplanung.

Der geplante Fachmarkt des bereits langjährig ansässigen Betriebes erbringt in einem nicht unwesentlichen Ausmaß handwerkliche Dienstleistungen, die in direktem Zusammenhang mit den angebotenen und verkauften Waren stehen und baut diese beim Kunden ein. Daher ist für das Sondergebiet auch die Zweckbestimmung „Handwerk“ aufgenommen worden. Vor dem Hintergrund dieser Betriebsausrichtung ist in der Festsetzung geregelt, dass im Sonstigen Sondergebiet, in dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich, der Handel mit den aufgeführten Warensortimenten nur zulässig ist, wenn in diesem Bereich auch eine handwerkliche Nutzung ausgeübt wird. Damit sollen einerseits der bestehende Betrieb gesichert, jedoch auch Synergieeffekte zu bestehenden Betrieben im Gewerbegebiet erhalten und künftigen – im geplanten Handwerkerhof ansässigen – Handwerksbetrieben geschaffen werden. Es soll durch die Festsetzung vermieden werden, dass sich im Plangebiet eine reine Fachmarktnutzung etablieren kann, die keine funktionalen Bezüge zu handwerklichen Nutzungen aufweist.

In weiterer Ergänzung des Nahversorgungs- und Fachmarktstandortes sind im sonstigen Sondergebiet auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Insbesondere für die Ausbildung von attraktiven Nahversorgungsstandorten sind gastronomische Betriebe üblich und zeitgemäß. Auch für die Stärkung der Aufenthaltsqualität im Sinne der Kundenfrequentierung ist ein zusätzliches gastronomisches Angebot sinnvoll. Um sicher zu stellen, dass das Sonstige Sondergebiet im Kern der Nahversorgung und als Fachmarktstandort dient und ausgeschlossen ist, dass sich das Plangebiet zu einem Schwerpunkt der lokalen Gastronomie entwickelt, sind nur Schank- und Speisewirtschaften mit einer Geschossfläche von höchstens 200 m<sup>2</sup> zulässig. Die vorgenannten 200 m<sup>2</sup> stellen dabei die gastronomische Grundfläche dar, in der Nebenflächen (wie z.B. Lager, Küche) inbegriffen sind, sodass der tatsächliche Gästebereich deutlich kleiner ausfällt.

Die Obergeschosse des Handwerkerhofes stehen durchgehend einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung. Aufgrund der L-förmigen Ausgestaltung des Handwerkerhofs, der im östlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes (in dem mit (C) bezeichneten Bereich) einen Teilbereich der dem Einzelhandel zugeordneten Flächen überlagert, ist auszuschließen, dass die ab dem ersten Obergeschoss beginnenden gewerblichen Flächen ebenfalls für Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*In dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich des Sonstigen Sondergebiets „Nahversorgung, Fachmarkt und Handwerk“ sind Einzelhandelsnutzungen nur im Erdgeschoss zulässig. (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)*

#### **4.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den beiden Baugebieten durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine festgesetzte maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (üNHN) bestimmt.

Im Gewerbegebiet und im sonstigen Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,95 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,95 ermöglicht, das geplante Baukonzept umzusetzen und zusätzlich zu den Hauptbaukörpern auch die funktional erforderliche Stellplatzanlage mit angemessener Kapazität und die Zufahrten sowie die erforderliche Liefergasse am südöstlichen Plangebietsrand zu ermöglichen. Zusam-

menhängende unversiegelte Flächen verbleiben am Poppenbütteler Bogen zur Sicherung von Baumstandorten (Erhalt zweier Bäume sowie Anpflanzung von vier weiteren Bäumen) sowie am südöstlichen Grundstücksrand in Form eines schmalen Grünstreifens. Diese sollen durch verinselte kleinere unversiegelte, begrünte Flächen im Bereich der Stellplatzanlage ergänzt werden.

Mit dem festgesetzten Dichtemaß wird der verkehrlich gut erschlossenen Lage des Plangebiets an der Harksheider Straße Rechnung getragen. Diese Lage rechtfertigt eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte, damit die Lagevorteile optimal ausgeschöpft werden können. Eine geringere Grundflächenzahl ginge letztendlich mit einer kleineren Grundfläche für gewerbliche Ansiedlungen einher.

Durch den Bebauungsplan wird die Regelobergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete sowie für sonstige Sondergebiete von 0,8 überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die Überschreitungen durch Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Voraussetzungen sind für das Gewerbegebiet sowie das sonstige Sondergebiet gegeben.

Städtebauliche Gründe im Sinne des § 17 Absatz 2 BauNVO, die eine GRZ von 0,95 erforderlich machen, ergeben sich aus folgenden planerischen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen:

- Das Bebauungskonzept sieht flächenintensive Nutzungen (Fachmarkt, Handwerk, Nahversorgung) vor, die auf größere Bebauungstiefen angewiesen sind.
- Die betriebliche Eigen- und Weiterentwicklung des langjährig ansässigen Wohnausstattungsbetriebes soll gesichert und bedarfsgerecht durch Nahversorgung ergänzt werden, sodass der Standort nachhaltig attraktiviert wird.
- Die Überschreitung der GRZ stellt sicher, dass betriebsnotwendige Flächen für den ruhenden Verkehr sowie für Rangierfahrten auf dem Grundstück weiterhin zulässig sind.

Die hohe überbaubare Grundstücksfläche ist somit in erster Linie den städtebaulichen Erfordernissen und den stadträumlich gebotenen Nutzungen in Kombination mit der bereits bestehenden hohen Versiegelung geschuldet. Die durch die Hauptbaukörper entstehende GRZ liegt in beiden Teilgebieten bei jeweils ca. 0,5 und somit deutlich unter dem Höchstmaß. Das Erfordernis einer GRZ von 0,95 liegt hier in der Bereitstellung einer ausreichenden Stellplatzanzahl einschließlich der Zuwegungen und damit der Sicherung des ruhenden Verkehrs.

Aus der hohen baulichen Dichte resultieren folgende Auswirkungen:

- Die Überschreitung der Dichteobergrenzen begrenzt die Möglichkeit von grünteprägtten Freiflächen. Das Plangebiet bleibt – wie bisher – nahezu vollflächig versiegelt.

Um den Anforderungen des § 17 Absatz 2 BauNVO gerecht zu werden, muss die Überschreitung des Nutzungsmaßes GRZ von 0,8 um 0,15 durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sein bzw. werden, durch die sichergestellt ist, dass

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

In Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt ein Ausgleich für die hohe bauliche Dichte im Plangebiet durch folgende Maßnahmen:

- Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, welche die konkrete architektonische Form im Vorhabengebiet abbilden, wird eine unverhältnismäßige und städtebaulich nicht vertretbare Verdichtung ausgeschlossen. Dies wird durch die Tatsache unterstrichen, dass im Plangebiet in Verbindung mit der festgesetzten Höhenentwicklung der Baukörper eine rechnerische GFZ von weniger als 0,95 erreicht werden kann. Dieser Wert liegt deutlich unter der in § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Obergrenze von 2,4.

Es kann somit festgehalten werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die hohe bauliche Dichte nicht gefährdet sind. Zudem sind Wohnnutzungen in den zur Festsetzung vorgesehenen Baugebieten nicht zulässig und bereits aus diesem Grund nicht unmittelbar betroffen.

In die Abwägung muss im Hinblick auf etwaige nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 17 Absatz 2 BauNVO zudem eingestellt werden, dass der Standort im baulichen Bestand auch bislang nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt war, sodass durch die Neubebauung keine Verschlechterung der Situation für die Umwelt eintritt. Nachteilige Umweltauswirkungen entstehen somit durch die Überschreitung der Regellobergrenze der GRZ nicht. Es sind diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Vielmehr sind positive Auswirkungen z. B. durch folgende Festsetzungen zu erwarten:

- Im Bebauungsplan wird die Begrünung von Dachflächen festgesetzt, sodass eine Teilkompensation der fortgefallenen Bodenfunktion erfolgen kann (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung).
- Im Bereich der Stellplatzanlage erfolgt per Festsetzung die Pflanzung von 17 einheimischen mittelkronigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm (vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung).

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass das vorgesehene Dichtemaß zur Realisierung der beabsichtigten Bebauung städtebaulich erforderlich und angemessen ist. Die hierdurch hervorgerufenen Beeinträchtigungen können durch die dargestellten Maßnahmen ausgeglichen werden bzw. sind durch Umstände des Vorhabens selbst oder seiner Umgebung ausgeglichen. Die Überschreitung der GRZ bewirkt, dass betriebsnotwendige Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Warenpräsentationsbereiche auf dem Grundstück weiterhin möglich sind. Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,95 ermöglichen die Umsetzung der gewünschten Entwicklung im Rahmen des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans.

Im Bebauungsplan wird als weitere Maßfestsetzung die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) bestimmt. Auf die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse kann verzichtet werden. Zum einen ist

die Geschossigkeit bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Zum anderen ist die Zahl der Vollgeschosse für gewerblich genutzte Gebäude mit ihren oft hallenartigen Kubaturen und überhohen Geschosshöhen nicht geeignet, um die bauliche Höhenentwicklung zu steuern. Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden je nach Baukörper zulässige Gebäudehöhen 41 m und 47 m üNNH als Höchstmaß festgesetzt. Somit können im Plangebiet Gebäudekörper entstehen, die etwa eine Höhe von bis zu 14 m über Gelände aufweisen. Die vorgesehene bis zu dreigeschossige Bebauung kann somit umgesetzt werden, wobei jedes Geschoss über großzügige lichte Höhen verfügen kann, was für die vorgesehenen Nutzungen erforderlich bzw. von Vorteil ist. Die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen sichern im Plangebiet eine differenzierte Höhenentwicklung, sodass die einzelnen Nutzungen auch baulich unmittelbar voneinander unterscheidbar sind. Ferner stellen die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen sicher, dass ein städtebaulich zu großer Maßstabssprung zur jeweils bis zu zweigeschossigen bzw. zweigeschossig wirkenden Wohnbebauung in Richtung Südosten und Südwesten und zu der bis zu zweigeschossige Bebauung im Gewerbegebiet in Richtung Nordosten und Nordwesten vermieden wird.

Dachaufbauten sind für die Haustechnik sowie für Fahrstuhlüberfahrten erforderlich. Außerdem soll die Errichtung von Solaranlagen ermöglicht werden. Es wird daher eine Festsetzung getroffen, die diese Aufbauten grundsätzlich ermöglicht, in ihrer Höhe jedoch beschränkt:

*„In den Baugebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) bis zu einer Höhe von 2,50 m allgemein zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mindestens 2 m hinter den außenliegenden Gebäudekanten zurückbleiben.“* (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)

Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist angesichts der Überschreitungsmöglichkeit um maximal 2,50 Meter und der flächenbezogenen Begrenzung aufgrund der Festsetzung zur Dachbegrünung nicht zu rechnen. Ferner soll die Festsetzung gewährleisten, dass sich die Aufbauten den Baukörpern räumlich unterordnen und sie den Eindruck von der Gebäudekubatur nicht wesentlich beeinflussen.

Zudem wird durch die Festsetzung auch die Lage von Dachaufbauten eingegrenzt, sodass das auf die bauliche Umgebung abgestimmte und abgestufte Höhenkonzept nicht durch zu stark vom Straßenraum aus wahrnehmbare Dachaufbauten geschwächt wird. Optisch wirksame und das städtebauliche Bild ggf. negativ beeinflussende Dachaufbauten sind somit nur in einem Abstand von mindestens zwei Metern zu den Gebäudeaußenwänden zulässig. Die Festsetzung ermöglicht dennoch eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen, die aus technischen Gründen erforderlich sind.

#### **4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Baukonzept planungsrechtlich fixiert. Die Baugrenzen entsprechen somit den Bedarfen der anzusiedelnden Nutzungen und ermöglichen diesen eine sinnvolle Organisation ihrer jeweiligen Betriebsabläufe.



Durch das durch die Baugrenzen definierte u-förmige Gebäudeensemble wird zudem die zentrale Stellplatzanlage gefasst. Eine solche Anordnung erleichtert dem anfahren- den Kunden des Nahversorgungszentrums die Orientierung. Von der das Plangebiet erschließenden Straße Poppenbütteler Bogen können die einzelnen Gebäudekörper mit ihren darin befindlichen Nutzungen sofort erfasst werden. Die Gebäudekonfiguration stellt sicher, dass alle gewerblichen Einheiten vom Poppenbütteler Bogen aus gleichermaßen schnell und gut aufgefunden und wahrgenommen werden können. Zudem erlaubt die Gebäudekonfiguration auch eine gute Übersicht über die Organisation der Stellplatzanlage und die schnelle Erfassung der dort zur Verfügung stehenden Stellplätze, was der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zugutekommt.

#### **4.3 Verkehrsflächen, Stellplätze**

Das Plangebiet wird straßenverkehrlich über den Poppenbütteler Bogen erschlossen. Eine direkte Anbindung an die Harksheider Straße (Hauptverkehrsstraße) ist im Bestand nicht vorhanden. Auch die fußläufige Erschließung erfolgt zur Zeit ausschließlich über den Poppenbütteler Bogen. Trotz der attraktiven Lage an einer Hauptverkehrsstraße ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch weiterhin keine direkte Anbindung der Kunden- und Mitarbeiterparkplätze an die Harksheider Straße geplant, sodass die Erschließung auch weiterhin ausschließlich über den Poppenbütteler Bogen erfolgen wird. Lediglich eine Ausfahrt für Lieferfahrzeuge (Last- und Sattelzüge) an der Harksheider Straße ist geplant. Die Ausfahrt ist verkehrstechnisch nur nach rechts (stadtauswärts) möglich. Aufgrund der geplanten Ausfahrt wird entlang der Harksheider Straße der bisher festgesetzte Ausschluss von Überfahrten nicht erneut festgesetzt.

Maßgeblich für die Bewertung der Verkehrserschließung ist damit der lichtsignalgeregelte Knotenpunkt Harksheider Straße / Poppenbütteler Bogen. Zur Bewertung der Verkehrsqualität sind Angaben über die aktuellen Verkehrsstärken notwendig. Daher sind in 2019 Verkehrszählungen durchgeführt worden.

Mit der höheren Nutzungsdichte und Kundenfrequenz im Vorhabengebiet ist eine deutliche Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Gemäß der gutachterlichen Prognose erzeugen die heutigen Nutzungen ein Verkehrsaufkommen von rund 330 Kfz-Fahrten/24h. Mit den deutlich über 2.000 Kunden pro Tag, die das Nahversorgungszentrum zukünftig besuchen werden, wird dieses Verkehrsaufkommen um rund 2.600 Kfz-Fahrten/24h steigen. Dies ist mit einer entsprechenden Zunahme der Verkehre auf der Haupteerschließungsstraße Harksheider Straße verbunden. Die verkehrstechnischen Bewertungen am lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Harksheider Straße / Poppenbütteler Bogen zeigen jedoch sowohl im Bestand und nach Umsetzung des Bebauungsplans mindestens ausreichende Verkehrsqualitäten. Eine Anpassung der Lichtsignalanlagensteuerung ist nicht notwendig.

Für einen potenziellen Umbau der Harksheider Straße wird für den im Plangebiet gelegenen Abschnitt eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Eckbereich Harksheider Straße / Poppenbütteler Bogen (nord-östlich) bis an die Gebäudefassade vorgesehen. Hierdurch soll die grundsätzliche Voraussetzung geschaffen werden, den Straßenraum - insbesondere die im Bestand untermaßigen Flächen für den Fuß- und Radverkehr - perspektivisch anforderungsgerecht und entsprechend der gültigen Regelwerke für den allgemeinen Verkehr ausbauen zu können. Der Umbau der Harksheider Straße

u.a. zugunsten des Radverkehrs ist nicht Gegenstand dieses Vorhabens sondern Teil einer dem Plangebiet übergeordneten Straßenplanung für die Hauptverkehrsstraße.

Mit Ausnahme einer Straßenerweiterungsfläche im Kreuzungsbereich mit der Harksheider Straße (erweiterte Eckabschrägung) wird die Straßenverkehrsfläche im Poppenbütteler Bogen bestandsgemäß festgesetzt.

### Ruhender Verkehr und Fahrradabstellanlagen

Im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs liegt der Kundenparkplatz für das Nahversorgungszentrum direkt an der Straße Poppenbütteler Bogen. Der anfahrende Kunde kann sich somit unmittelbar einen Überblick über die räumliche Organisation des Stellplatzangebots und die Lage freier Stellplätze verschaffen. Die Größe der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen ist so bemessen, dass 84 Pkw-Stellplätze mit den Zufahrten inklusive ausreichender Rückstaufläche untergebracht werden können.

Die Stellplatzflächen dienen außerdem der Unterbringung von Nebenanlagen, wie insbesondere der Fahrradstellplätze sowie der Abstellflächen für Einkaufswagen. Sie sind daher in der Planzeichnung als Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt.

Die für das Gewerbegebiet vorgesehenen Stellplätze sind am nordöstlichen Gebietsrand auf separaten Stellplatzflächen vorgesehen. Diese Stellplätze werden über die Liefergasse, die entlang des nordöstlichen und südöstlichen Gebietsrandes führt, erschlossen. Folglich umfasst die im Gewerbegebiet festgesetzte Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen jeweils nur die Fläche der eigentlichen Stellplätze.

Um zu vermeiden, dass Stellplätze auch im Bereich der Liefergasse bzw. Lieferzonen entstehen und die Liefervorgänge negativ beeinträchtigen, wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

„In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.“ (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung)

Im öffentlichen Raum bestehen entlang des Poppenbütteler Bogens 215 und im untersuchten Bereich der Harksheider Straße 27 öffentliche Parkstände. Eine am 19.11.2019 in der Zeit von 06:00 bis 20:00 Uhr durchgeführte Untersuchung des gesamten Poppenbütteler Bogens und des im angrenzenden Abschnitt der Harksheider Straße vorhandenen öffentlichen Parkraums hat ergeben, dass dieser in ausreichendem Maße vorhanden ist. Es konnte keine übermäßig angespannte Parkraumsituation festgestellt werden. Lediglich in der Zeit von 8:00 bis 12:00 Uhr ist der Parkraum hoch ausgelastet. Die durchschnittliche Auslastung im gesamten Untersuchungszeitraum liegt bei 75 % im Poppenbütteler Bogen und bei 82 % im Bereich der Harksheider Straße.

Trotz einer hohen Parkraumauslastung über den Tagesverlauf besteht kein Erfordernis, Maßnahmen zu ergreifen, um die Situation des ruhenden Verkehrs im Untersuchungsraum zu optimieren.

Durch das geplante Nahversorgungszentrum mit eigener Stellplatzanlage auf dem eigenen Grundstück ist keine wesentliche Änderung an dieser Situation zu erwarten.

## 4.4 Wasser

### 4.4.1 Oberflächenentwässerung

Nach Umsetzung des vorliegenden Baukonzepts wird aufgrund der zulässigen Überbauung der Böden des Plangebiets auch weiterhin großflächig versiegelt und die Versickerung von Oberflächenwasser stark eingeschränkt. Durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung (siehe Ziffer 4.6.2) wird sich gegenüber der Bestandssituation jedoch eine zeitlich verzögerte und reduzierte Regenabflussmenge ergeben.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt teilweise dezentral über Versickerungsanlagen in Form einer Muldenversickerung im Bereich der Stellplatzflächen sowie zentral über die Einleitung in das öffentliche Regenwasserstammsiel.

Das vorliegende Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine gänzliche Versickerung des anfallenden Regenwassers sämtlicher abflusswirksamer Flächen nicht möglich ist, da aufgrund sich überlagernder Wasserstände (Sickerwasser/Stauwasser) die Gefahr besteht, tiefer liegende Grundstücke in Südrichtung zu vernässen. Punktuelle Versickerungsanlagen sind jedoch möglich. Bei einer Gesamtabflusswirksamen/-befestigten Fläche von ca. 10.591,50 m<sup>2</sup> beträgt der Anteil der Flächen, die gezielt über Mulden zur Versickerung gebracht werden 1.127,00 m<sup>2</sup>, also ca. 10%. Die Bemessung der Mulden erfolgte für ein 5-jähriges Regenereignis. Sämtliche Mulden werden mit einer Tiefe von 0,3 m ausgeführt.

Die zu betrachtenden Flurstücke 5330, 5610 und 5612 besitzen derzeit fünf Regenwasser-Sielanschlüsse, die alle vom Regenwasserstammsiel im Poppenbütteler Bogen die Grundstücke erschließen. Da sich jedoch bei sämtlichen Grundstücksanschlüssen das Terrainniveau unterhalb der Rückstauenebene befinden würde, und somit eine Freigefälleentwässerung nicht möglich wäre, wird ein neuer Regenwassersielanschluss geplant. Die Regenentwässerung erfolgt zukünftig über einen neu herzustellenden Regenwasserübergabeschacht in einer Nennweite von DN 300 in das städtische Regenwasserstammsiel der Harksheider Straße. Die vorhandenen Anschlussstellen sollen im Zuge der Maßnahme stillgelegt werden. Die maximale Einleitmenge in das städtische Regenwasserstammsiel beträgt 70 l/s. Vor dem Regenwasserübergabeschacht ist daher ein Drosselschacht mit einem gedrosselten Maximalabfluss von 70 l/s geplant. Daraus resultiert ein erforderliches Rückhaltevolumen von rund 30 m<sup>3</sup>. Das erforderliche Regenwasserrückhaltevolumen wird mittels Einbaus von Füllkörperriegelblöcken hergestellt.

Bei Auflage einer Einleitmengenbegrenzung, unabhängig von der Größe der abflusswirksamen Flächen, ist darüber hinaus ebenfalls ein Überflutungsnachweis zu führen. Im Plangebiet ergibt sich ein erforderliches Überflutungsvolumen von 175,7 m<sup>3</sup>. Dies entspricht bei Berücksichtigung der abflusswirksamen Flächen einer Einstauhöhe von ca. 5 cm auf einer ebenen Grundstücksfläche. Da sich das Erdgeschossniveau ca. 5-10 cm oberhalb des Terrainniveaus befindet, kann die erforderliche Regenwasserrückhaltmenge im Überflutungsfall schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Zur erforderlichen Steigerung der Versickerungs- und Speicherfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser auch auf befestigten Flächen wird festgesetzt:

*„[...] Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.“ (§ 2 Nr. 10 der Verordnung)*

Letztlich werden die im Plangebiet erforderlichen Rückhaltekapazitäten im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung festgelegt.

#### **4.4.2 Schmutzwasserentwässerung**

Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt. Ein Anschluss an die Schmutzwasserentsorgung ist gegeben, das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in das öffentliche Siel eingeleitet werden.

### **4.5 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz**

#### **4.5.1 Lärmschutz**

Von den im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen werden Gewerbelärmemissionen auf die Nachbarschaft einwirken. Maßgeblich sind hier insbesondere die Emissionen, die von der Stellplatzanlage, den Liefervorgängen und den sich im Gewerbegebiet ansiedelnden Betrieben ausgehen.

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wurde daher ermittelt, welche Lärmbelastung durch die geplanten Vorhaben voraussichtlich erzeugt und mit welcher Gewerbelärmbelastung in der unmittelbaren Nachbarschaft gerechnet werden muss.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen befinden sich südöstlich des Vorhabengebietes an der Straße Alfred-Jahncke-Ring (reines Wohngebiet) sowie südlich und westlich des Vorhabengebietes an der Harksheider Straße sowie der Straße Sandkuhlenkoppel (jeweils zum Teil reines Wohngebiet, zum Teil allgemeines Wohngebiet). Außerdem grenzt unmittelbar südöstlich an das Vorhabengebiet eine Kleingartenanlage an, die hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit wie ein Mischgebiet zu betrachten ist. Dies gilt jedoch ausschließlich in Bezug auf die Tageszeit, da Kleingartenanlagen nicht zur Übernachtung bestimmt sind und sich somit für die Nachtzeit keine Schutzbedürftigkeit ableiten lässt.

Maßgeblich für die Zumutbarkeit von Gewerbelärm ist die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm). Die aus gewerblichen Nutzungen resultierende Lärmbelastung darf an den zu den Emissionsquellen nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen bestimmte Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete betragen 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts, für allgemeine Wohngebiete liegen sie jeweils 5 dB(A) höher und betragen folglich 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Mischgebieten darf tags und nachts noch einmal eine um 5 dB(A) höhere Lärmbelastung zugemutet werden.

Die Immissionsrichtwerte dürfen dabei durch alle gewerblichen Immissionen insgesamt nicht überschritten werden. Daraus folgt, dass bei einer neu hinzukommenden gewerblichen Nutzung in einem durch Gewerbelärm vorbelasteten Bereich stets auch die bestehende Vorbelastung zu ermitteln ist, es sei denn, die allein sich aus der neu hinzukommenden gewerblichen Nutzung ergebende Lärmbelastung liegt 6 dB(A) unter dem relevanten Immissionsrichtwert (vgl. TA Lärm, Abschnitt 3.2.1, Absatz 6).

Mit Blick auf die tagsüber, im Zeitraum zwischen 6 und 22 Uhr, stattfindenden Nutzungen können die im Umfeld des Plangebiets befindlichen maßgeblichen Immissionspunkte in drei Kategorien unterteilt werden:

- Die erste Kategorie umfasst die Immissionspunkte, bei denen die jeweils relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Hierbei handelt es sich um alle Immissionspunkte in der benachbarten Kleingartenanlage sowie das Gebäude Sandkuhlenkoppel 1b südwestlich des Plangebiets. Die Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben ist somit an diesen Immissionsorten unabhängig von einer dort eventuell vorhandenen Vorbelastung als ausreichend niedrig zu betrachten. Auf eine Ermittlung der Vorbelastung kann verzichtet werden.
- Die zweite Kategorie umfasst die Immissionspunkte, an denen zwar die jeweils anzusetzenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten, nicht jedoch um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Konkret handelt es sich um die Immissionspunkte an den Wohngebäuden Alfred-Jahnke-Ring 19 sowie Harksheider Straße 89. Somit wäre gemäß der TA Lärm, Abschnitt 3.2.1, Absatz 6 die Vorbelastung zu berücksichtigen. Zwar ist der nördlich und westlich des Plangebiets gelegene Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen, aber eine relevante Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe im Umfeld ist an den maßgeblichen Immissionsorten nach Inaugenscheinnahme vor Ort aus fachlicher Sicht zum einen aufgrund der Art der dort ansässigen Betriebe und zum anderen aufgrund der großen Entfernung zwischen den übrigen Betrieben und den maßgeblichen Immissionsorten nicht zu erwarten.
- Die dritte Kategorie umfasst zwei Immissionspunkte, nämlich die Wohngebäude Alfred-Jahnke-Ring 23 und 27, bei denen tagsüber der jeweils geltende Immissionsrichtwert um 2 dB(A) bzw. um 1 dB(A) durch die von dem geplanten Vorhaben hervorgerufene Zusatzbelastung überschritten wird.

In Bezug auf diese beiden Immissionsorte ist die Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben somit nicht ausreichend niedrig.

Aufgrund der zur Tageszeit prognostizierten Zusatzbelastung an den genannten Immissionsorten Alfred-Jahnke-Ring 23 und 27 sind somit geeignete Maßnahmen erforderlich, um auch an diesen beiden Immissionsorten zur Tageszeit eine ausreichend niedrige Zusatzbelastung zu erreichen. Als Maßnahme soll die Anlieferungen in den drei Anlieferungsbereichen grundsätzlich auf die Zeit zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr, also auf die Tageszeit außerhalb der Ruhezeiten, beschränkt werden, denn Schallimmissionen, die innerhalb der Ruhezeiten (werktags 6.00 bis 7.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr) hervorgerufen werden, sind bei der Berechnung des Beurteilungspegels für Immissionsorte in WR- und WA- Gebieten mit einem Aufschlag in Höhe von 6 dB(A) zu berücksichtigen.

Findet die Anlieferung ausschließlich im Zeitraum zwischen 7.00 und 20.00 Uhr statt, können bei einem unveränderten Ansatz bezüglich der Anzahl an Anlieferungsfahrten und -vorgänge die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten Alfred-Jahnke-Ring 23 und 27 eingehalten werden.

Hinsichtlich der Beurteilung der Ergebnisse für die Tageszeit ist bei einer entsprechenden Einschränkung der Lieferzeiten somit festzustellen, dass der tagsüber jeweils geltende Immissionsrichtwert durch die von dem geplanten Vorhaben hervorgerufene Zusatzbelastung an keinem der maßgeblichen Immissionsorte überschritten wird. Die Einschränkung der Lieferzeit auf den Zeitraum zwischen 7.00 und 20.00 Uhr wird im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

Hinsichtlich der an den Immissionsorten zur Tageszeit kurzzeitig auftretenden Spitzenschalldruckpegel ist festzuhalten, dass an allen Immissionsorten der zur Tageszeit jeweils zulässige Spitzenschalldruckpegel nicht überschritten wird.

Mit Blick auf den Nachtzeitraum kann festgehalten werden, dass Anlieferungen zur Nachtzeit, also zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht zugelassen werden sollen. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Von dieser Einschränkung abgesehen, werden nachts die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten um 6 bis 13 dB(A) unterschritten. Die in Folge der Planung zu erwartende Zusatzbelastung kann somit gemäß der TA Lärm, Abschnitt 3.2.1, Absatz 6 als nicht relevant betrachtet werden. Auf eine Ermittlung der Vorbelastung kann bei diesen Immissionsorten daher verzichtet werden.

Auch hinsichtlich der an den Immissionsorten zur Nachtzeit kurzzeitig auftretenden Spitzenschalldruckpegel ist festzuhalten, dass diese an allen Immissionsorten ausreichend niedrig sind, da der zur Nachtzeit jeweils zulässige Spitzenschalldruckpegel nicht überschritten wird.

#### **4.5.2 Klimaschutz**

Für die Beheizung und Bereitstellung von Warmwasser oder zur Produktion von elektrischem Strom sind auf den dafür hinsichtlich Größe und Lage geeigneten Dachflächen der geplanten Gebäude Solaranlagen zu errichten. Dies wird im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

Damit wird für Neubauten eine Nutzung der Sonne für die Warmwasserversorgung oder die Produktion elektrischen Stroms befördert und damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Hiermit wird den Zielen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 12. Mai 2020, (HmbGVBl. S. 280) gedient, wonach der Anteil erneuerbarer Energien zum Schutz des Klimas und zur Reduzierung des Primärenergieverbrauches zu erhöhen ist.

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

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan auf dem Vorhabengrundstück Festsetzungen zur Dach- und Stellplatzbegrünung. Die darüber hinausgehenden Details der Erhaltungs-, Anpflanzungs- und weiteren Begrünungsmaßnahmen sind ergänzend im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt, der als Bestandteil des Bebauungsplans ebenfalls eine öffentlich-rechtlich verbindliche Bindungswirkung entfaltet. Hier sind detailliert die unversiegelten Flächenanteile, die Begrünung eines Zaunes am südöstlichen Plangebietsrand sowie die Eingrünung von Müllstandorten verbindlich geregelt.

##### **4.6.1 Baumschutz**

Zur Umsetzung der Vorhabenplanung müssen im Vorhabengebiet zwei Bäume und zur Schaffung einer Grundstückszufahrt ein Straßenbaum entfallen. Innerhalb des Plangebiets verbleiben zwei Bäume an der nordwestlichen Sondergebietsgrenze. Es handelt sich um dicht beieinander stehende Robinien, deren Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt wird, um die Stellplatzfläche und das Straßenbild angemessen zu gestalten.

„Für die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)

#### 4.6.2 Begrünungsmaßnahmen

##### Baumanpflanzungen

Im Plangebiet soll mit der Pflanzung von Bäumen eine signifikante Begrünung des Grundstücks und seiner Stellplatzflächen erreicht werden. Diese dient nicht nur dem Erscheinungsbild, sondern bietet innerhalb des Siedlungsraums Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine Vielzahl von Insekten und Vogelarten. Ebenso wird das Mikroklima (Aufheizung) positiv beeinflusst. Eine Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass für die festgesetzten Bäume bei Abgang ein Ersatz gepflanzt werden muss, der die gestalterische und ökologische Funktion an gleicher Stelle übernimmt.

Der Bebauungsplan trifft daher die folgende Festsetzung:

*Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind insgesamt 17 einheimische, standortgerechte, mindestens mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. ( § 2 Nummer 11 der Verordnung)*

Die Standorte der Bäume werden im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich dargestellt. Um die Nährstoff-, Luft- und Wasserversorgung der von befestigten Flächen umgebenen Bäume sicherzustellen und damit ein nachhaltiges Wachstum zu gewährleisten, sind die Pflanzgruben mit mindestens 12 m<sup>2</sup> offener Vegetationsfläche anzulegen. Die Pflanzqualität wird mit mindestens 20 - 25 cm Stammumfang festgesetzt, um unmittelbar ein relevantes Grünvolumen zu erreichen. Darüber hinaus ist durch den Vorhaben- und Erschließungsplan am südöstlichen Plangebietsrand entlang der Grenze zur Kleingartenanlage die Errichtung eines Zaunes und dessen Begrünung vorgesehen und im Durchführungsvertrag verbindlich öffentlich-rechtlich gesichert.

##### Dachbegrünung

Ein wichtiger Baustein für die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Minderung der Niederschlagsabflüsse ist die Dachbegrünung der Neubebauung. Diese Maßnahme entspricht den Zielsetzungen der Dachbegrünungsstrategie Hamburgs. Hierzu wird folgende Festsetzung getroffen:

*In den Baugebieten sind die Dachflächen mit einem mindestens 12 cm und Dachflächen unterhalb von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mit einer mindestens 7 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausnahmen können für Dachaufbauten, Dachterrassen und technische Anlagen – mit Ausnahme von Solaranlagen – zugelassen werden. (§ 2 Nummer 12 der Verordnung).*

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem fördern sie die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung und damit das Sielnetz und die Einleitung in die Vorflut. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten,

Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 12 cm erforderlich, um eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden zu gewährleisten.

Die Dachflächen der obersten Geschosse stehen nicht vollständig zur Begrünung zur Verfügung, da die folgenden nicht begrünbaren Bereiche zu berücksichtigen sind: die Gebäudeattika, aufgehende Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Be- und Entlüftungsanlagen. In Bezug auf die Vereinbarkeit von eventuell geplanten Solaranlagen mit Dachbegrünungen ist folgendes festzustellen: Nach dem Stand der Technik ist eine Nutzung begrünter Dachflächen mit Fotovoltaik-Anlagen kompatibel, und der Wirkungsgrad aufgeständerter Systeme bei hohen Sommertemperaturen wird durch den abkühlenden Effekt der Dachbegrünung erhöht. Zudem wurden Systeme entwickelt, die eine Durchdringung der Dachoberfläche für die Befestigung der Solarmodule erübrigen, in dem das Dachsubstrat in Verbindung mit speziellen Flächenelementen als Auflast dient. Gleiche Systeme bestehen auch für Sonnenkollektoren für die Warmwassergewinnung oder Hybridanlagen (Strom- und Warmwassergewinnung). Gemäß dem Leitfaden zur Planung von Dachbegrünung ist im Bereich der Fotovoltaik-Anlagen zugunsten der Funktionsfähigkeit nur eine Substratstärke von streifenweise 7 cm bis 12 cm sinnvoll, so dass unterhalb von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie eine Mindeststärke von 7 cm vorgegeben wird.

#### **4.6.3 Besonderer Artenschutz**

##### Rechtliche Grundlagen

Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzfachbeitrag - Potenzialeinschätzung (hier insbesondere Fledermäuse und Vögel) sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme - mit artenschutzrechtlicher Prüfung der voraussichtlichen Planfolgen und dem möglichen Eintreten der in § 44 (1) BNatSchG formulierten Zugriffsverbote.

##### Artenschutzfachliche Bestandaufnahme

Am 09. Juni 2020 wurde eine Kartierung der abzureißenden Bestandsgebäude durchgeführt und diese in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Arten (Fledermäuse und gebäudebewohnende Vogelarten) betrachtet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die vorhandenen und abzureißenden Gebäude weder Quartierspotenzial für Fledermäuse noch für Rauch-, Mehlschwalben oder Mauersegler bieten. Lediglich ein Gebäude im Nordosten des Plangebiets (Gebäude Nr. 4) weist Potenzial für Nischenbrüter (z.B. Haussperlinge) auf.

##### Artenschutzrechtliche Beurteilung der Planfolgen

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben (Abriss von Gebäuden) hinsichtlich der Artenschutz-Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die vorgenannten Arten keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen, wenn die geplanten Arbeiten im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. Februar 2020 durchgeführt werden bzw. vor Beginn der Arbeiten durch eine weitere Kontrolle der aktuelle Besatz durch Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten ausgeschlossen werden kann.



#### **4.6.4 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Da der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen.

Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen. Im Einzelnen ergeben sich für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu untersuchenden Belange des Umweltschutzes folgende Auswirkungen:

##### Boden und Bodenfunktionen

Das Plangebiet ist derzeit weitgehend versiegelt und bis auf wenige Pflanzstreifen und 4 Bäume nahezu unbegrünt.

Mit der Umsetzung der Planung werden etwa 95 % des Plangebiets durch Gebäude, Stellplatzanlagen und notwendige Erschließungsanlagen teil- oder vollversiegelt. Hierdurch ergeben sich negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Die Herstellung der Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau sowie die geplante Dachbegrünung mindern die Auswirkungen der Bodenversiegelung und tragen zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei.

##### Wasser und Grundwasserhaushalt

Durch die zusätzliche Bodenversiegelung durch die bauliche Verdichtung (s.o.) entstehen potentiell negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser/ Grundwasser.

Die im Vergleich zum Bestand höhere Versiegelungsrate wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildung aus.

Die durch den Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffe in den Wasserhaushalt betreffen die Versickerung, die Verdunstung und den oberflächigen Abfluss von Regenwasser.

Der festgesetzte wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen sowie die Begrünung der Dachflächen mindern negative Auswirkungen auf den Wasser- und Grundwasserhaushalt im Plangebiet. Das Entwässerungskonzept sieht u.a. eine Dachbegrünung und Rigolen vor, die einen Teil des Niederschlagswassers rückhalten und der Vegetation im Plangebiet wieder zuführen können.

##### Klima und Lufthygiene

Durch die bestehende Versiegelung, die Lage im Siedlungsbereich sowie den Verkehr auf den Straßen besteht eine Vorbelastung des Schutzguts Klima / Luft. Die Umsetzung der Planung führt zu einer höheren Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand und damit potenziell zu negativen Auswirkungen auf das Lokalklima.

Mögliche Aufheizungseffekte, die durch neue Versiegelungen und Dachflächen entstehen können, werden durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen gemindert. Die Anpflanzung von Bäumen wirkt stabilisierend auf das Kleinklima.

Auch die festgesetzte Dachbegrünung wirkt durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima.

#### Tier- und Pflanzenwelt

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen, sofern die Fällung der Bäume außerhalb der Brutzeiten erfolgt.

Im Zuge der Baumaßnahmen müssen drei Bäume im Vorhabengebiet gefällt werden. Die Wiederbegrünung des Vorhabengebietes erfolgt durch die Pflanzung von Bäumen. Durch die Verpflichtung zur Verwendung standortgerechter, einheimischer Baumarten wird heimischen Tierarten ein Nahrungs- und Lebensraum geboten. Durch die festgesetzten Dachbegrünungen werden Sekundärlebensräume für standortangepasste, spezifische Pflanzen- und Tierarten entstehen.

#### Stadt- und Landschaftsbild

Das Stadtbild wird sich im Bereich des Plangebiets deutlich positiv verändern. Die heutige Bebauung ist gestalterisch unattraktiv und in die Jahre gekommen, die bestehenden Gebäude haben nur eine geringe prägende Funktion für die Umgebung. Von der neuen Bebauung wird eine prägnantere städtebauliche Wirkung ausgehen und die neue Zentralität des Standortes an der Hauptverkehrsstraße und dem südlichen Eingang zum bestehenden Gewerbegebiet unterstreichen.

## **5 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Poppenbüttel 47 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen. Ferner werden Verträge zur Übernahme von Erschließungskosten geschlossen. Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **6 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Poppenbüttel 23 in seiner Fassung vom 6. Juli 1977 aufgehoben.

## **7 Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 1,44 ha groß. Hiervon werden als Straße etwa 0,3 ha (davon ca. 96 m<sup>2</sup> neu) benötigt.

## **7.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Über das Vorhaben und seine Erschließung wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Über die kosten- und lastenfreie Übertragung der privaten Teilflächen als Verkehrsflächen auf die FHH wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.