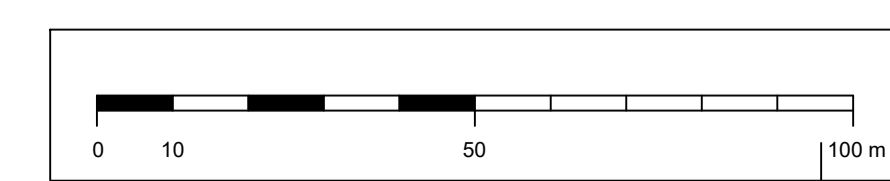
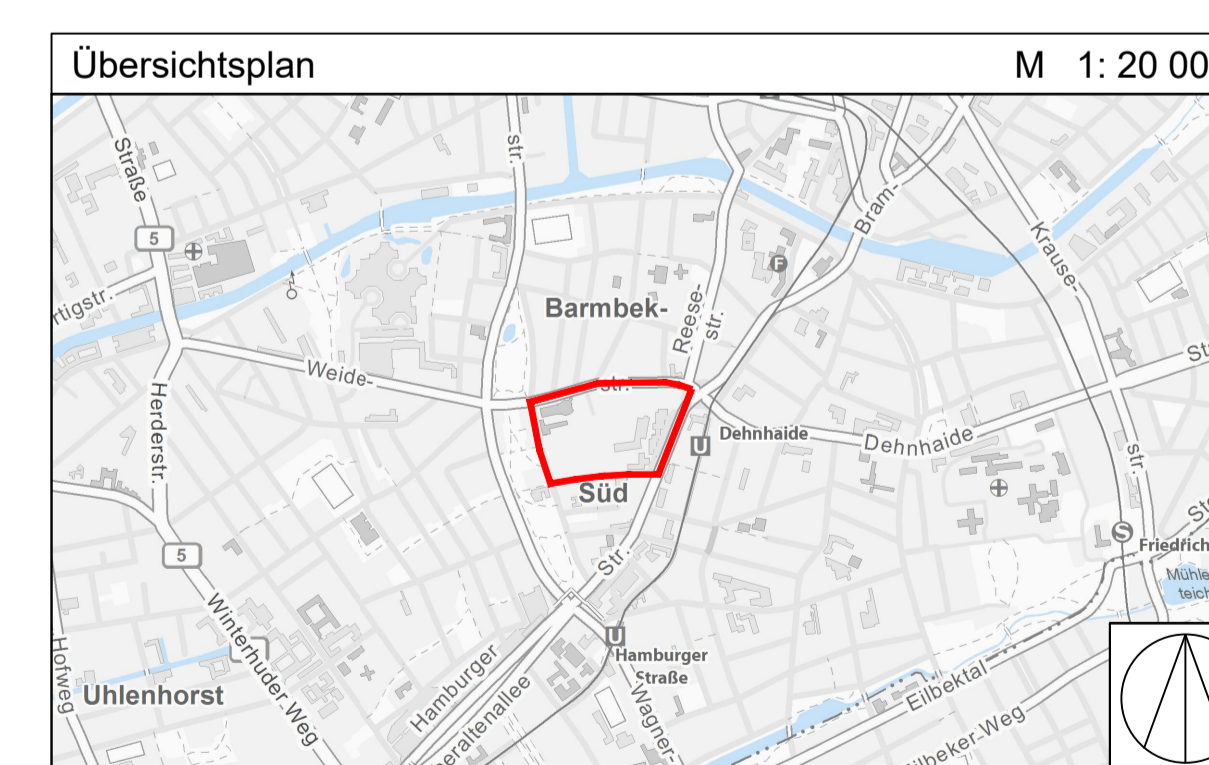


- ### Bebauungsplan Barmbek-Süd 2
- #### Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - WA** Allgemeines Wohngebiet mit lfd. Nummerierung
  - MU** Urbanes Gebiet
  - MK** Kerngebiet
  - z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
  - Baugrenze
  - Fläche für den Gemeinbedarf
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Durchfahrt
  - Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Mit Gehrecht zu belastende Flächen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
  - Sonstige Abgrenzung
  - z.B. (a) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- #### Nachrichtliche Übernahmen
- Denkmalschutz Ensemble
  - Risikogebiet Sturmflutlinie
- #### Kennzeichnungen
- Vorhandene Gebäude
- #### Hinweise
- Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807) Längenmaße und Höhenangaben in Metern über NHN.  
 Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom August 2022.  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Gebiets der Sozialen Erhaltungsverordnung „Barmbek-Süd“ nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB).  
 Zu dem Bebauungsplan existieren städtebauliche Verträge.





Verordnung  
über den Bebauungsplan Barmbek-Süd 2  
Vom .....

## Entwurf

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020, 2022), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27) sowie §§ 1, 2 Absatz 1, 3 und 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) wird verordnet:

### § 1

- (1) Der Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 für das Gebiet Elsastraße – Weidestraße – Hamburger Straße – Berthastraße im Stadtteil Barmbek-Süd (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 421) wird festgestellt.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
  1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei

eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende planungsrechtliche Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.
2. Im urbanen Gebiet „MU1“ und in den mit „(d)“ bezeichneten Bereichen im allgemeinen Wohngebiet „WA2“ und im urbanen Gebiet „MU2“ sind Wohnungen in den Erdgeschossen unzulässig.
3. In den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ sind entlang der Hamburger Straße in den mit „(c)“ bezeichneten Bereichen Wohnungen in den Erdgeschossen und ersten Obergeschossen unzulässig.
4. Im urbanen Gebiet „MU3“ sowie in den mit „(b)“ bezeichneten Bereichen im urbanen Gebiet „MU1“ und im Kerngebiet ist das Wohnen ausgeschlossen.
5. In den urbanen Gebieten und im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 04. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323)), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter gerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
6. In den urbanen Gebieten werden Ausnahmen für Tankstellen nach § 6a Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.
7. Im Kerngebiet werden Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 BauNVO sowie die Ausnahmen für Tankstellen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ausgeschlossen.
8. Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten verkaufen, unzulässig:
  - Sanitätswaren,
  - Zoologischer Bedarf,
  - Bücher, Papier- und Schreibwaren,

- Spielwaren,
  - Bekleidung, Schuhe, Lederwaren,
  - Optik, Foto, Uhren, Schmuck,
  - Musikinstrumente, Bild- und Tonträger,
  - Sport-, Hobby- und Freizeitbedarf,
  - Elektrowaren,
  - Haushaltswaren, Glas, Porzellan,
  - Kunstgewerbe, Heimtextilien,
  - Fahrräder.
9. In den Baugebieten sind über dem obersten zulässigen Vollgeschoss weitere Geschosse ausgeschlossen. Erforderliche technische Aufbauten (zum Beispiel Haustechnik, Fahrstuhlüberfahrten, Solaranlagen, Dachausstiege) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Dachaußenkante einhalten. Ausnahmen für erforderliche Rettungswege und Solaranlagen können zugelassen werden.
10. Im urbanen Gebiet „MU3“ und in den allgemeinen Wohngebieten „WA2“, „WA3“ und „WA4“ sind Nebenanlagen, mit Ausnahme der mit einem Gehrecht zu belastenden Flächen, unzulässig. Nebenanlagen für notwendige Fahrradstellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.
11. Bei Neubau oder wesentlichen baulichen Änderungen sind in den allgemeinen Wohngebieten sowie den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ für mindestens 35 vom Hundert der in den Gebäuden errichteten Wohnungen nur solche Wohnungen zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
12. In dem allgemeinen Wohngebiet „WA4“ sind Balkone unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“, „WA2“ und „WA3“ sind an den mit „(e)“ bezeichneten Fassadenseiten Balkone unzulässig, an den übrigen Fassadenseiten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,5 m zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet „WA5“ ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone bis zu 1,5 m zulässig. In den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ sind Balkone nur an den zu den Blockinnenbereichen orientierten Fassadenseiten zulässig - eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist hier bis zu 1,5 m zulässig. In allen Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ ist eine Überschreitung der Baugrenzen an den zur Weidestraße orientierten Fassaden für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker unzulässig.

13. Die Dachflächen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad herzustellen und zu mindestens 70 vom Hundert (v.H.) mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Reduzierung der extensiven Dachbegrünung auf 50 v.H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau ist ausnahmsweise möglich.
14. In den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ ist bei eingeschossiger Überbauung des Innenhofs ein Anteil von 50 vom Hundert dieser Dachfläche als zusammenhängende Fläche mit einem mindestens 25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, als begehbarer Dachgarten intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
15. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ erhält den Charakter eines Fußgänger- und Radfahrerbereiches sowie einer Aufenthalts- und Spielfläche. Feuerwehr, Polizei, Rettungswagen, Stadtreinigung und Ver- und Entsorgungsträger dürfen die Fläche im Rahmen ihrer Erfordernisse befahren. Ausnahmsweise dürfen auch Umzugs- und Möbeltransporte sowie Bauunternehmen die Fläche befahren.
16. In den Baugebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. In den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ können für Nutzungen gemäß § 6a Absatz 2 Nummer 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) notwendige oberirdische Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden.
17. Tiefgaragen und ihre Zu- und Ausfahrten sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume und Technikräume sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
18. In den allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
19. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Für eine Anpflanzung von Sträuchern sind mindestens 80 cm durchwurzelbarer Substrataufbau vorzusehen. Soweit Baumpflanzungen vorgenommen werden, muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. Nicht überbaute Flächen und Ansichten von Tiefgaragen, die die vorgenannten Substrataufbauten nicht erreichen, da sie im Bereich der Tiefgaragenabsenkung liegen, sind mit geeigneten Maßnahmen wie z.B. Fassaden- oder Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen.

20. In den mit „(a)“ bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete „WA1“ und „WA2“, des urbanen Gebietes „MU1“ und des Kerngebietes ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlaf Räume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
21. Für Außenwohnbereiche einer Wohnung, die zur Weidestraße oder zur Hamburger Straße orientiert sind, ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
22. In den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ sind entlang der Hamburger Straße in den mit „(c)“ bezeichneten Bereichen Schlafräume zur vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
23. In den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ und dem Kerngebiet sind entlang der Weidestraße und der Hamburger Straße gewerbliche Aufenthaltsräume (hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume) durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
24. Das im allgemeinen Wohngebiet „WA4“ und im urbanen Gebiet „MU2“ festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anzulegen und zu unterhalten und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

25. Für eine Teilfläche des privaten Flurstücks 2898 (Gemarkung Barmbek) im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Anliegerschaft/ Grundstücksberechtigten der allgemeinen Wohngebiete „WA1“ und „WA2“ die private Fläche zu begehen und zu befahren und der Öffentlichkeit, die private Fläche zu begehen. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Feuerwehr, Rettungswagen und Stadtreinigung die Fläche zu befahren und der Ver- und Entsorgungsträger, die Fläche zu befahren und ggf. Leitungen zu verlegen. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
26. In den allgemeinen Wohngebieten ist je voller 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Baum (2. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
27. Für festgesetzte Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für Heckenpflanzungen sind mindestens verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, Pflanzgröße mindestens 100 cm, mit mindestens 4 Pflanzen je Meter zu verwenden.
28. In den Baugebieten sind für Einfriedigungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
29. In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege, Fahrradstellplatzflächen, Terrassen sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
30. In den allgemeinen Wohngebieten ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder auf dem Grundstück zurückzuhalten, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann eine gedroselte Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Sielnetz nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.
31. Um die Tötung von Tieren zu vermeiden, sind Gehölzrodungs-, Vegetationsräumungs- und Gebäudeabrissarbeiten im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen. Ist ein sommerlicher Gebäudeabriss nicht zu vermeiden, so ist eine Brutansiedlung insbesondere der nachgewiesenen Arten Sturmmöwe und Straßentaube durch Vergrämungs- und Abwehrmaßnahmen zu vermeiden. Vor einem Abriss sind die Gebäude unmittelbar vorher auf aktuelle Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu überprüfen.



32. Für die Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Bachstelze im von der Planung betroffenen Bereich sind vor Realisierung der Planung als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im zu rodenden Gehölzbestand vorhandene Nistkästen umzusetzen. Außerdem sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme insgesamt drei für Nischenbrüter geeignete Nistkästen an Gebäuden im Plangebiet oder in einem Umkreis von 500 m anzubringen. Die Kästen sind an Gebäudefassaden in Süd-, Südost- oder Ostexposition in 4 bis 5 m Höhe anzubringen. Als Kastenstandort ungeeignet ist der Straßenraum der Hamburger Straße.
33. Im Plangebiet sind zur Beleuchtung der privaten und öffentlichen Grün- und Wegeflächen nur fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen zulässig. Zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen, die ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind oberhalb der Horizontalen, insbesondere zu den umgebenden Grünflächen und zum Baumbestand hin, abzuschirmen.

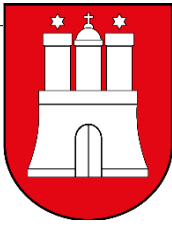
### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den .....

**Das Bezirksamt Hamburg-Nord**

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Bebauungsplan**

**Entwurf**

**Barmbek-Süd 2**

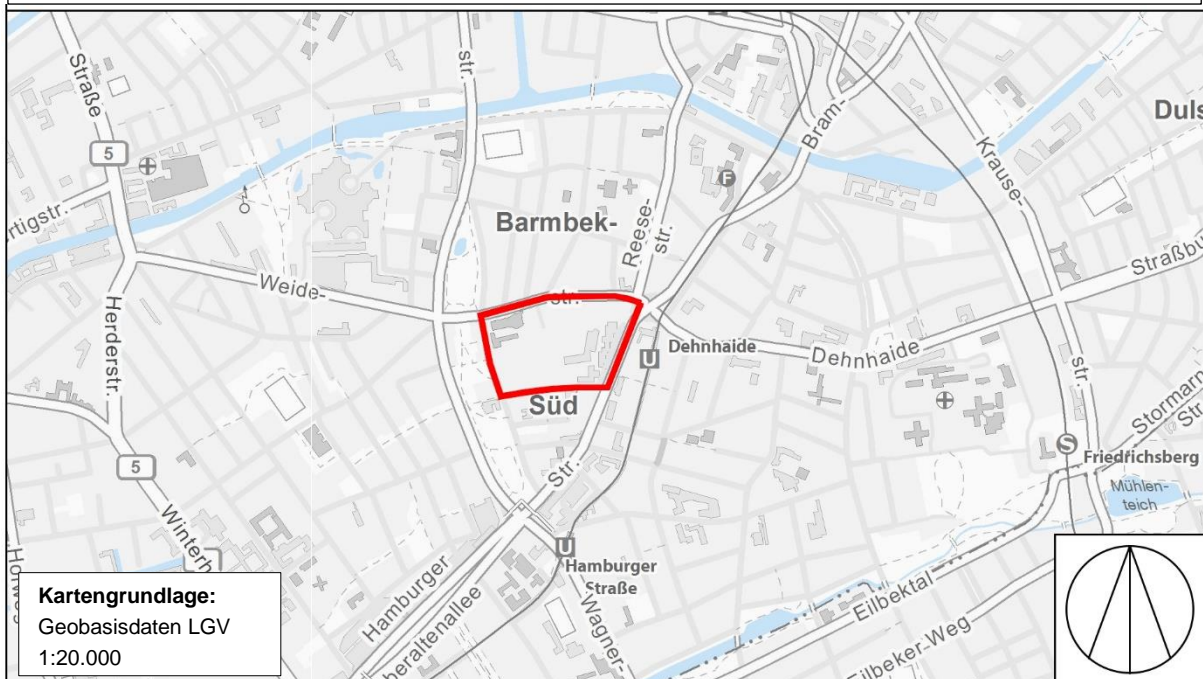
**- Begründung -**

**Bezirk Hamburg-Nord**

**Ortsteil 421**

Übersichtsplan

ohne Maßstab



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	5
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	5
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	8
3.4	Angaben zum Bestand .....	10
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>17</b>
4.1.	Einleitung.....	17
4.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	20
4.3	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle .....	46
4.4	Planungsalternativen und Nullvariante .....	47
4.5	Zusätzliche Angaben.....	45
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>49</b>
5.1	Allgemeines Wohngebiet.....	51
5.2	Urbanes Gebiet.....	61
5.3	Kerngebiet.....	63
5.4	Gemeinbedarfsflächen.....	66
5.5	Straßenverkehrsflächen .....	72
5.6	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	69
5.7	Stellplätze und Tiefgaragen .....	77
5.8	Geh,- Fahr- und Leitungsrechte .....	71
5.9	Denkmalschutz .....	72
5.10	Gestalterische Festsetzungen.....	73
5.11	Technischer Umweltschutz .....	81
5.12	Wasser und Oberflächenentwässerung .....	86
5.13	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	88
5.14	Abwägungsergebnis .....	96
5.15	Nachrichtliche Übernahmen .....	96
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>97</b>
<b>7.</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne</b> .....	<b>97</b>
<b>8.</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>97</b>
8.1	Flächenangaben .....	97
8.2	Kostenangaben .....	98



## 1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt östlich der Elsastraße, südlich der Weidestraße, westlich der Hamburger Straße und nördlich der Berthastraße im Stadtteil Barmbek-Süd (Bezirk Hamburg Nord, Ortsteil 421).

Planungsanlass ist die Entwicklung einer Nachnutzung für das von der Hamburger Hochbahn AG genutzte Areal südlich der Weidestraße. Der dort seit den 1970er Jahren bestehende Busbetriebshof wurde im Jahr 2019 an einen neuen Standort im sogenannten Gleisdreieck Alsterdorf (nördlich der S-Bahn-Station Rübenkamp) verlagert. Dadurch können die freiwerdenden Flächen im Stadtteil Barmbek-Süd im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Nutzung zugeführt werden und einen Beitrag zur Nachverdichtung sowie insbesondere zur Schaffung von dringend benötigtem innerstädtischem Wohnraum leisten. Zur Entwicklung eines qualitätvollen Konzepts für diese Neuordnung des Plangebiets wurde Ende 2016 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt. Der prämierte Siegerentwurf für das „Quartier Mesterkamp“ wurde zu einem Funktionsplan weiterentwickelt, der die Grundlage für die Anpassung des Planungsrechts vor Ort bildet.



*Funktionsplan Mesterkamp (Florian Krieger, Darmstadt + st.raum.a Landschaftsarchitekten, Berlin)*

Das daraus hervorgegangene Bebauungsplanverfahren Barmbek-Süd 2 befindet sich seit 2016/ 2017 in Aufstellung und umfasst eine Fläche von ca. 8 ha. Um die angrenzenden Bereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu überprüfen und freiraumplanerisch in die Umgebung einzubinden, wurde das Plangebiet über das eigentliche Gelände des Busbetriebshofes hinaus bis an die umgrenzenden Straßenräume arrondiert. Der Schwerpunkt der planerischen Neuentwicklung liegt in der Ermöglichung von Wohnungsbau, um einen Beitrag zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnraum in den innerstädtischen Stadtteilen zu leisten.

Für die Freie und Hansestadt Hamburg wird in den nächsten Jahren mit einem andauernden Anstieg der absoluten Bevölkerungszahl gerechnet. Gleichzeitig begründen der stei-

gende Wohnflächenbedarf pro Person sowie die wachsende Anzahl an 1-Personen-Haushalten eine kontinuierliche Nachfrage nach neuen, vielfältigen Wohnraumangeboten. Vor diesem Hintergrund spielt die Bereitstellung von zusätzlichen Wohneinheiten eine wichtige Rolle für eine vorausschauende und nachhaltige Stadtentwicklung in der Hansestadt. Die Fortschreibung des „Vertrages für Hamburg – Wohnungsneubau“ sieht in diesem Zusammenhang die Neuentwicklung von etwa 10.000 Wohneinheiten pro Jahr im gesamten Stadtgebiet vor. Auf den Bezirk Hamburg-Nord entfallen davon 1.200 Wohneinheiten, die jedes Jahr geschaffen werden sollen.

Der Bezirk Hamburg-Nord gehört dabei zu den flächenmäßig kleinsten Bezirken der Hansestadt und kann gleichzeitig aufgrund unterschiedlicher räumlicher Alleinstellungsmerkmale innerhalb der bestehenden administrativen Grenzen kaum mehr Freiflächen für den Wohnungsbau mobilisieren. Großflächige, integrierte Areale, wie z.B. der Stadtpark, der Flughafen oder der Ohlsdorfer Friedhof, stehen aufgrund ihrer übergeordneten wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und naturräumlichen Bedeutung nicht für die Entwicklung von neuem Wohnraum zur Verfügung.

Angesichts dessen nehmen Konversionen und Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehender Stadtquartiere im Bezirk Hamburg-Nord eine besonders wichtige Rolle ein, um langfristig dem Bedarf nach zusätzlichen Wohnraumangeboten gerecht zu werden. Auf den Neubauf Flächen im „Quartier Mesterkamp“ können ca. 450 zusätzliche Wohneinheiten bereitgestellt werden. Darüber hinaus ist insbesondere durch die Ausweisung gemischter Bauflächen entlang der übergeordneten Hauptverkehrsstraße „Hamburger Straße“ (sog. Magistrale-Nord) die Einbindung von gewerblichen Nutzungen geplant, mit dem Ziel eine nachbarschaftsverträgliche Mischung von Wohnen und Arbeiten im Quartier zu etablieren. Die Erschließung des Plangebiets ist vorwiegend über die bereits vorhandene Zufahrt von der Weidestraße sowie über die Elsastraße vorgesehen.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Dienstleistungs-, Naherholungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten mit einem sehr guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eine hohe Lagegunst auf, sodass hier ein besonders hohes Interesse besteht, das entsprechende Planungsrecht für eine Umsetzung der aus dem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb hervorgegangenen Planungsziele zu schaffen.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, abwasserrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Elsastraße – Weidestraße – Hamburger Straße – Berthastraße (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 421).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N3/17 vom 05.05.2017 (Amtl. Anz. Nr. 37, S. 765) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 09.01.2018 und 15.02.2019 (Amtl. Anz. Nr. 3, S. 54; Amtl. Anz. Nr. 13, S. 159) stattgefunden. Die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen hat nach Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx (Amtl. Anz. Nr. xx, S. xxx) stattgefunden.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung dient dazu, die relevanten umweltbezogenen Grundlagen

mittels geeigneter Daten und Untersuchungen zu ermitteln und zu bewerten. Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung beschränkt sich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und sein unmittelbares Umfeld.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung fließen in einen Umweltbericht nach § 2a Absatz 1 BauGB ein. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (siehe Kapitel 4) und dient der zusammenhängenden Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt im Bereich des Plangebiets „Wohnbauflächen“ und entlang der Hamburger Straße „Gemischte Bauflächen“ dar. Die Hamburger Straße und die Weidestraße sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Es sind keine Änderungen bzw. Berichtigungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

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

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt im Bereich des geplanten Bebauungsplans die Milieus „Verdichteter Stadtraum“ sowie „Etagenwohnen“ dar. Die milieübergreifende Funktion stellt „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind die Biotopentwicklungsräume 12 „Städtisch geprägte Bereiche, teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringerem Grünanteil“ sowie 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dargestellt.

Es sind keine Änderungen bzw. Berichtigungen des Landschaftsprogramms erforderlich.

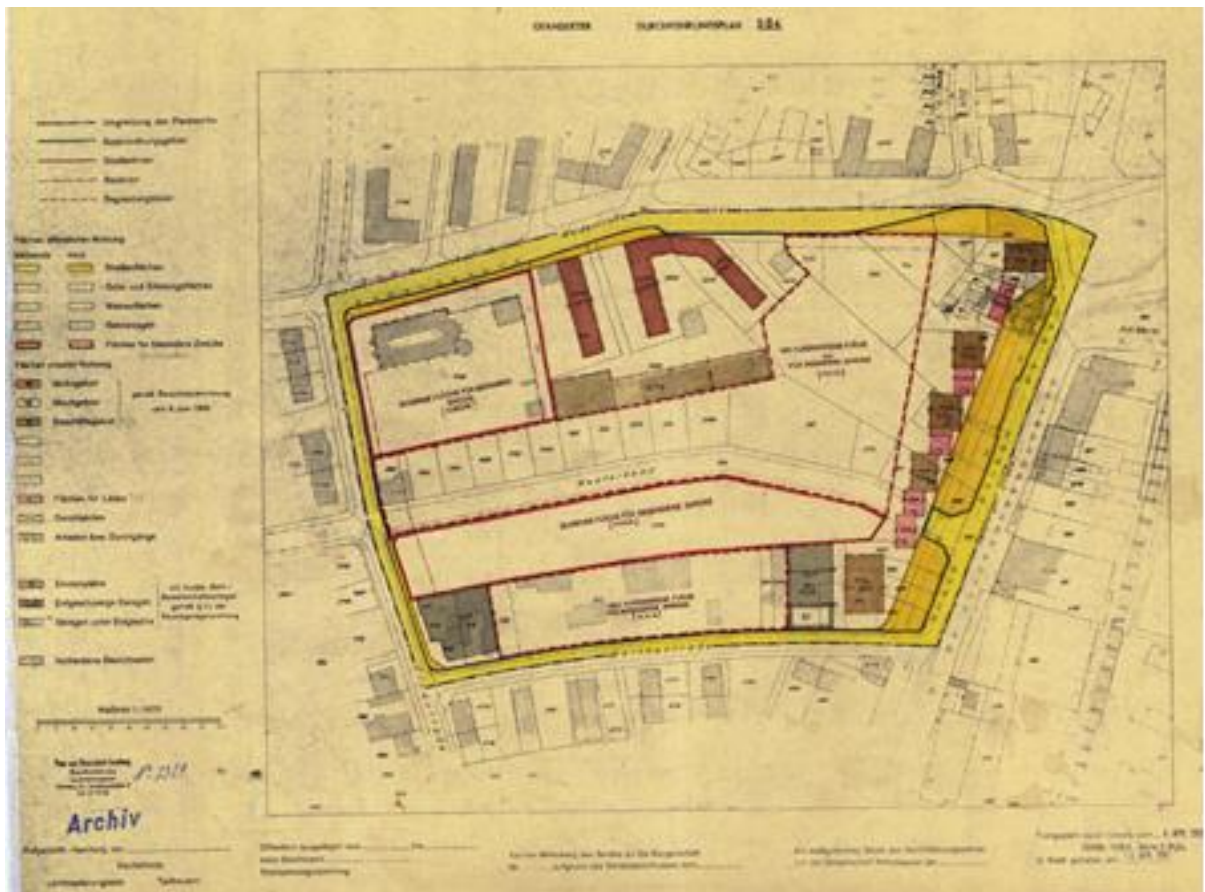
#### **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der Durchführungsplan D84A vom 04.04.1961 (GVBl. 1961 S.133), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511, 513):

- Fläche für besondere Zwecke "H.H.A." (Hamburger Hochbahn Aktiengesellschaft)
- Fläche für besondere Zwecke "Kirche"
- W4g
- G1g, G3g, G4g, G5g
- L1g, L2g
- GaE, ST
- Straßenflächen





### 3.2.2 Denkmalschutz

An der Weidestraße 53/ Ecke Elsastraße befinden sich die Kirche St. Sophien von 1900 (Entwurf: Heinrich Beumer) und das Kloster St. Johannis von 1964/66 (Entwurf Walter Bunsmann, Jörn Rau und Paul-Gerhard Scharf), die als Denkmalensemble geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen sind.

Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig. Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme der geschützten Denkmäler/ Ensembles.

### 3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Auf dem bestehenden Gewerbehof (Weidestraße 43a, Flurstück 2898) liegt eine festgestellte Altlast, dort befand sich früher u.a. eine Zahnradfabrik. Für das Plangebiet wurde eine historische Erkundung von potentiell altlastenverdächtigen Flächen durchgeführt. Es gibt vier weitere Flächen, für die aufgrund der historischen Nutzung ein Verdacht auf das Vorliegen von Altlasten besteht (ehemaliges Straßenbahndepot/ später Busdepot, Tankstellen, Tanklager, Kfz-Gewerbe, Antriebsriemen-Werk). Für die anderen Flurstücke liegen laut Altlastenportal keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor (vgl. Kap. 4.2.5).

### 3.2.4 Kampfmittelverdacht

Für Teile des Plangebiets besteht ein Verdacht auf Bombenblindgänger. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), zuletzt geändert am 08. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289), ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw.

der Veranlasser des Eingriffs 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).

### **3.2.5 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im äußeren Bereich des Bauschutzbereiches des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1368). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

### **3.2.6 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) vom 17. Dezember 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369). Bei geplanten Entnahmen im Gehölzbestand sind die Regelungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist der Schutz der Bäume gemäß DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu beachten. Diese Regelwerke umfassen technische Ausführungsvorgabe von Schutzmaßnahmen von Baum- und Gehölzbeständen im Bereich von Baustellen und geben den Stand der Technik im Bereich des Baum- und Gehölzschutzes wieder.

### **3.2.7 Gesetzlich geschützte Biotope**

Nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 2542) in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 280) und der Anlage zum HmbBNatSchG besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld nicht vorhanden.

### **3.2.8 Artenschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

### **3.2.9 Besondere Bodenschutzbestimmungen**

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308).

### **3.2.10 Risikogebiet Sturmfluthochwasser**

Das Plangebiet liegt mit Teilbereichen innerhalb des gemäß der EU-Richtlinie zum Hochwasserrisikomanagement (HWRM-RL) festgelegten Risikogebietes im tidebeeinflussten Bereich (Sturmfluthochwasser). Maßgeblich ist die Hochwasserrisikokarte L (low) - Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis - St. Pauli 7,30 m NHN und gleichzeitiges Versagen aller Hochwasserschutzanlagen). Die Grenze der sturmflutgefährdeten Bereiche an der Tideelbe verläuft südlich der Weidestraße und schließt einen Teil der an-

grenzenden Flurstücke mit ein. Von einer Betroffenheit ist nur bei einem sehr seltenen Extremereignis auszugehen, bei dem zudem die Wirkung aller Hochwasserschutzanlagen außer Acht gelassen wird. Das Plangebiet ist diesbezüglich nicht Teil eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes.



### 3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

#### 3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

##### **Bezirkliches Wohnungsbauprogramm**

Die in das Plangebiet eingefasste Fläche ist seit 2014 Bestandteil des bezirklichen Wohnungsbauprogramms.

##### **Magistrale**

Das Plangebiet ist Bestandteil der gutachterlichen Untersuchung der Magistrale vom „Mundsburger Damm bis zur Bramfelder Straße“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen im Einklang mit den Handlungsleitlinien der Untersuchung.

##### **Soziale Erhaltungsverordnung Barmbek-Süd**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Barmbek-Süd 2 liegt innerhalb des Gebiets der Sozialen Erhaltungsverordnung „Barmbek-Süd“ nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB), in Kraft seit dem 12. Dezember 2020 (HmbGVBl. Nr. 68, S. 644 – 645). Ziel der Verordnung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Im Geltungsbereich der Verordnung bedürfen alle Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen baulicher Anlagen, die dem Wohnen dienen, einer Genehmigung entsprechend der Verordnung. Gleiches gilt in Verbindung mit der ebenfalls gültigen Umwandlungsverordnung (Verordnung über Umwandlungsgenehmigungen in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung, HmbGVBl. 2020, S. 45) auch für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum. Außerdem steht der Freien und Hansestadt Hamburg bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht zu.



Für den Bereich des Plangebietes sind darüber hinaus keine übergeordneten Programm- und Entwicklungspläne bekannt, die zu beachten wären.

### **3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

#### Untersuchungen zu Lärm und Luftschadstoffen

Schalltechnische Untersuchung zu den auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmemissionen für einen baulichen Zwischenstand sowie den baulichen Endzustand, zu erwartende Fassadenpegel im Plangebiet sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Hamburger Straße (April 2018)

Luftschadstoffuntersuchung zur Prognose der aus dem Verkehr resultierenden Luftschadstoffbelastung mit Stickstoffdioxiden (NO<sub>2</sub>) und Feinstäuben (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) (Juli 2022)

#### Bodenuntersuchungen

Historische Erkundung von altlastenverdächtigen Flächen (2016)

Orientierende Schadstoffuntersuchung von Boden und Oberboden (2017)

Stellungnahme des Fachamtes Verbraucherschutz (N/VS) zu Fragen des Bodenschutzes (2018)

#### Oberflächenentwässerung

Entwässerungskonzept zum Funktionsplan Mesterkamp mit Berechnung der Niederschlagsmengen und einem Grobkonzept zur Rückhaltung und Einleitung in das Sielnetz (Mai 2018)

#### Landschaftsplanerische und artenschutzrechtliche Untersuchungen

Baumkartierung (2017)

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum landschaftsplanerischen Bestand, der Bewertung des Baumbestandes, der artenschutzfachlichen Beurteilung auf Basis der Potenzialanalyse und der Untersuchungen zu Brutvögeln und Fledermäusen sowie der Beurteilung der Planung im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (2018)

Artenschutzfachgutachten (2018) zur Bestandserfassung und artenschutzrechtlichen Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Arten, die gemäß Bundesnaturschutzgesetz §§ 44 und 45 dem besonderen Artenschutzrecht unterliegen. Mit einer Potentialanalyse für alle Arten, einer Kartierung der Brutvögel und Fledermäuse mit ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten, den Balz- und Tagesquartieren, Jagdhabitaten und Flugrouten sowie einer Bewertung möglicher Betroffenheiten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und Maßnahmenvorschlägen.

#### Verkehr

Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des Plangebietes mit Berechnung und Prognose der Verkehrsmengenerzeugung und deren Verteilung auf die Verkehrsknotenpunkte (2017)

Mobilitätskonzept als Basis für eine nachhaltige Verkehrsentwicklung und ein autoarmes Quartier Mesterkamp (Verringerung des motorisierten Individualverkehrs) (September 2019)

Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept

Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb (11/2016-02/2017)

Funktionsplan (städtebauliches Konzept) mit der baulichen Struktur der Baukörper sowie der Freiraum- und Erschließungsplanung auf der Grundlage des Siegerentwurfs (2018)

Gestaltungshandbuch als Leitfaden für Gestaltung der Fassaden und die Gliederung der städtebaulichen Strukturen (2018)

**3.4 Angaben zum Bestand****3.4.1 Stadträumliche Einbindung des Plangebietes**

Das etwa 8 ha umfassende Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Barmbek-Süd. Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Hamburger Straße, die als Hauptstraße Teil der bezirklichen „Magistrale 6“ vom Mundsburger Damm bis zur Bramfelder Straße ist. Die Bebauungsstrukturen der näheren Umgebung sind von einem hohen Anteil Wohnbebauung und insbesondere entlang der Hamburger Straße mit ergänzender Einzelhandels- und Büronutzung aus verschiedenen Entstehungszeiten geprägt. Das dortige Flächenangebot und die Einzelhandelsstruktur entsprechen vielfach nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen.

Nördlich an das Plangebiet grenzt eine drei- bis viergeschossige, teilweise unterbrochene Blockrandbebauung mit Wohnnutzung. Südlich befinden sich vier- bis fünfgeschossige Zeilenbauten, zwischen denen oberirdische Stellplatzanlagen vorhanden sind. Westlich liegt der Biedermannplatz zwischen Adolph-Schönfelder-Straße und Elsastraße als große, langgezogene Parkanlage (ca. 500 m lang) mit verschiedenen öffentlichen Spielplätzen. Dahinter beginnen weitere Wohnquartiere, teilweise mit erdgeschossiger Einzelhandelsnutzung entlang der Adolph-Schönfelder-Straße. Östlich des Plangebiets entlang der Hamburger Straße sind Wohngebäude mit erdgeschossiger Geschäftsnutzung, dahinter vier- bis fünfgeschossige Wohnhauszeilen und Blockrandbebauung verortet. Nordöstlich grenzt das Plangebiet an den weiten Kreuzungsbereich Barmbeker Markt, Dehnhaid, Hamburger Straße und Weidestraße an. Dieser wird geprägt durch die in Hochlage verlaufende U-Bahn sowie den städtebaulichen Hochpunkt Barmbeker Markt Nr. 8 mit seinen 15 Geschossen.

**3.4.2 Historie des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich an der historischen Verbindung von Hamburg mit dem damaligen Dorf Barmbeck, an der Hamburger Straße. Die Grundstückszuschnitte an der Hamburger Straße haben sich teilweise bis Mitte des 20. Jahrhundert gehalten. Das Plangebiet wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts in zwei Baublöcken angelegt, die durch die Straße Mesterkamp getrennt wurden. Südlich des Mesterkamps entstanden 1890 die ersten baulichen Anlagen des Straßenbahndepots Mesterkamp. Auf der nördlichen Straßenseite wurden zeittypische Wohngebäude in geschlossener, verdichteter Schlitzbauweise neu errichtet. An der Ecke Elsastraße/ Weidestraße entstand im Jahr 1900 die Kirche St. Sophien, die später um eine katholische Schule ergänzt wurde.

Im Zweiten Weltkrieg wurde der Stadtteil Barmbek sehr stark beschädigt und auch das Areal des Plangebietes durch Bombenangriffe größtenteils zerstört. In der Nachkriegszeit fand deshalb im gesamten Quartier eine weitgehende städtebauliche Überformung statt und es wurde das damals bevorzugte Motiv des Wohnungsbaus in Zeilenform eingeführt, das heute für den Stadtteil prägend ist. Nach Einstellung des Straßenbahnverkehrs in den

1960er Jahren wurde das ursprüngliche Straßenbahndepot zu einem Busbetriebshof umstrukturiert bzw. erweitert und belegte seither zusammen mit den Gewerbeflächen die gesamte Blockinnenfläche. Die Querverbindung des Mesterkamps wurde damals aufgegeben und auf der Ostseite die Hamburger Straße im Geiste der autogerechten Stadt verbreitert und mit Büro- und Geschäftshäusern bebaut. Darüber hinaus entstanden im Plangebiet zeittypische Wohnungsbauten sowie als Ergänzung zur katholischen Kirche ein Dominikanerkloster.

### **3.4.3 Gegenwärtige Nutzungen**

#### Flurstücke 4999, 2889, 2172, 1063 (Weidestraße 17)

Die zentrale Fläche des Plangebiets wurde seit den 1970er Jahren durch den Busbetriebshof der Hamburger Hochbahn AG genutzt. Vorher befand sich auf der Fläche ein Straßenbahndepot. Die nahezu vollständig versiegelte Fläche diente der Abstellung von Bussen außerhalb der Betriebszeiten, die Zufahrt erfolgte von der Weidestraße. Zusätzlich befand sich auf dem Gelände ein winkelförmiger, ein- bis zweigeschossiger Hallenbaukörper. Nach Aufgabe der Nutzung im Frühjahr 2019 wurde das Gelände fachgerecht geräumt und für eine Nachnutzung als Wohnbaufläche vorbereitet.

#### Flurstücke 1599, 2899, 5093, 5258, 5259

(Weidestr. 15,19,21,25,27,29,31,33,35,37,39,45,47,49,51)

Auf den Flurstücken im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude mit überwiegend vier bis fünf Geschossen. Davon abweichend bildet das Gebäude Weidestraße 15 mit vierzehn Geschossen einen städtebaulichen Hochpunkt. In der Weidestraße 49 befindet sich Gastronomie im Erdgeschoss.

#### Flurstück 2898 (Weidestraße 43a)

Zwischen den Wohnungsbauten und dem Busbetriebshof befindet sich der Gewerbehof Weidestraße 43a, der über eine zum Flurstück gehörende schmale private Stichstraße von der Weidestraße erschlossen ist. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere ein- bis zweigeschossige Baukörper, die kleine Handwerks- und Dienstleistungsfirmen (Kfz-Reparatur, Raumausstattung, Fotografie) beherbergen.

#### Flurstück 5089 (Weidestraße 2)

Auf der Fläche im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein unterirdischer Bunker.

#### Flurstück 945, 1219, 1279, 1280, 1281

(Elsastr. 36, Berthastr. 10,12,16,18,22,24,28,30,32)

Auf den Flurstücken im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich vier- bis fünfgeschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise.

#### Flurstück 5992 (Elsastr. 46)

Auf dem Grundstück im nordwestlichen Bereich des Plangebiets befinden sich die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude der Katholischen Sophienschule mit zugehöriger Kita.

#### Flurstück 5991 (Weidestr. 53)

Auf der Fläche im nordwestlichen Bereich des Plangebiets befinden sich die St.-Sophien-Kirche und das Dominikaner-Kloster St. Johannis. Beide Gebäude sind Baudenkmale und

bilden zusammen das denkmalgeschützte Ensemble „Kirche St. Sophien und Kloster St. Johannis“.

Flurstück 6038 (Hamburger Str. 181,181a)

Auf der Fläche im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein vier- bis sechsgeschossiges Bürogebäude mit verschiedenen Dienstleistungsnutzungen (Fortbildung, Versicherung) sowie einem Fitness-Studio im Erdgeschoss.

Flurstück 6059 (Hamburger Str. 195+197)

Auf der Fläche im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein drei- bis sechsgeschossiges Gebäude eines Self-Storage-Anbieters.

Flurstück 5085 (Hamburger Str. 199)

Auf der Fläche im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Nutzung als Moschee und einem Gastronomieangebot.

Flurstück 5086 (Hamburger Str. 205)

Auf der Fläche im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein sechsgeschossiges Bürogebäude, in dem verschiedene Träger mit Angeboten zur beruflichen Bildung ansässig sind (Jugendberufsagentur, HIBB etc.). Im Erdgeschoss befindet sich eine Einzelhandelsnutzung (Bekleidung).

Flurstück 5088 (Hamburger Str. 207)

Auf der Fläche im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein zweigeschossiges Bürogebäude mit Einzelhandelsnutzung (Möbel) im Erdgeschoss.

Flurstück 5090 (Hamburger Str. 209)

Auf der Fläche im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein zweigeschossiges Bürogebäude mit Arztpraxen im Obergeschoss und einem Musikclub/Bar im Erdgeschoss.

Flurstück 5206 (Hamburger Str.213)

Auf der Fläche im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein sechsgeschossiges Bürogebäude mit leerstehenden Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss.

Im Plangebiet liegen außerdem die Straßenverkehrsflächen der Hamburger Straße (Teile des Flurstücks 6062), auf denen sich in diesem Abschnitt eine Nebenfahrbahn mit Schrägparkplätzen befindet; der Weidestraße (Teile des Flurstücks 321); des Barmbeker Marktes (Teile des Flurstücks 6061); der Elsastraße (Teile des Flurstücks 1224) und der Berthastrasse (Teile des Flurstücks 1016).

### **3.4.4 Erschließung und Infrastruktur**

ÖPNV und Erschließung

Das Plangebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. In der Nähe (200 m) befindet sich die Schnellbahnhaltestelle Dehnhaiide der Schnellbahnlinie U3 (Wandsbek-Gartenstadt - Berliner Tor - Landungsbrücken -Kellinghusenstraße - Barmbek). An der Haltestelle fahren zudem die Buslinien 37 (Schenefeld - Hauptbahnhof - Bramfeld) und 171 (Barmbek - Farmsen). Westlich des Plangebiets verkehrt an der Haltestelle Biedermannplatz die Buslinie 261 (Berliner Tor - Barmbek). Zudem liegt in



ca. 1.000 m Entfernung, erreichbar mit der Schnellbahnlinie U3, der Bahnhof Barmbek, an dem zusätzlich die S-Bahnlinien S1 und S11 verkehren, die das Plangebiet nach Norden mit dem Flughafen Hamburg und Poppenbüttel verbinden und in südlicher, dann westlicher Richtung über den Hauptbahnhof, Jungfernstieg, Bahnhof Altona bis nach Blankenese und Wedel fahren.

Entlang der Hamburger Straße (aus/in Richtung Poppenbüttel) sowie entlang der Adolph-Schönfelder-Straße (aus/in Richtung City-Nord) verläuft die Veloroute 5, die in Richtung Innenstadt, bzw. in Richtung Eilbek weiterführt.

Der Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel befindet sich in ca. 7,5 km, die Hamburger Innenstadt in ca. 5 km Entfernung.

#### Nahversorgung

Die Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Barmbek-Süd ist durch im Stadtgebiet räumlich verteilte Supermärkte und Discounter geprägt, sodass eine fußläufige Versorgung aller Einwohner gegeben ist (Nahversorgungskonzept Hamburg-Nord vom April 2018). Das Plangebiet grenzt an die Nahversorgungslage Hamburger Straße, wo sich zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs u.a. ein Discounter befindet. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Dehnhaiide und am Holsteinischen Kamp. In ca. 500 m südlicher Entfernung liegt das Einkaufszentrum „Hamburger Meile“ mit vielfältigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie einem gesamtstädtisch bedeutsamen Behördenzentrum. Weitere fußläufig zu erreichende Möglichkeiten für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und darüber hinaus bietet die neu gestaltete Einkaufsstraße Fuhlsbüttler Straße nördlich des Bahnhofs Barmbek. Zudem sind zwei Wochenmärkte fußläufig zu erreichen (Vogelweide, Wiesendamm/Bert-Kaempfert-Platz).

#### Schulen und soziale Infrastruktur

Im Plangebiet selbst befindet sich die katholische Sophienschule als Grundschule. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Adolph-Schönfelder-Schule (Grundschule) mit Standorten an der Zeisigstraße und der Brucknerstraße. Als weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe die Ilse-Löwenstein Stadtteilschule Humboldtstraße sowie das Gymnasium Lerchenfeld.

Die Kapazitäten der staatlichen Schulen im Umfeld des Plangebietes sind ausgeschöpft, sodass bei der vorgesehenen Entwicklung von 50 neuen Wohneinheiten ein entsprechender Ausbaubedarf entsteht.

Im Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück der katholischen Schule auch ein Kindertagesheim (Kita). In der Umgebung des Plangebietes befinden sich weitere verschiedene Kitas, soziale Einrichtungen (z.B. Barmbek°Basch mit Kinder- und Familienzentrum, Bücherhalle, Seniorentreff und Beratungsangeboten), Sportplätze und öffentliche Spielplätze.

Für die Baugebiete ergibt sich aufgrund der dort möglichen Anzahl von 450 Wohneinheiten im Quartier Mesterkamp ein Bedarf an ca. 120 zusätzlichen Kita-Plätzen, die im Plangebiet untergebracht werden sollen. In WA2 und WA3 ist vorgesehen, zwei neue Einrichtungen mit jeweils ca. 60 Plätzen zu integrieren. Dafür ist ein Flächenbedarf je Standort von ca. 480 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) sowie eine eigene direkt angeschlossene Außenspielfläche von 6 m<sup>2</sup> je Kind vorzusehen. Die Herstellung der Einrichtungen soll über die Vergabe der städtischen Baufelder sichergestellt werden.

### 3.4.5 Technische Infrastruktur

#### Strom:

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 befindet sich auf der östlichen Seite der Elsastraße ein 110-kV-Kabel. Sollten Baumaßnahmen im Bereich dieser 110-kV-Trasse erfolgen, ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der Stromnetz Hamburg GmbH notwendig.

#### Fernwärme:

Teilbereiche der Bestandsbebauung im Plangebiet sind an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen; dies betrifft die Wohnbebauung beiderseits des Stichts an der Weidestraße, die katholische Schule, die Wohnbebauung an Elsa- und Berthastraße sowie den nördlichen Abschnitt der Hamburger Straße. Eine Anbindung der neuen Baugebiete an das Fernwärmenetz ist von der Elsastraße aus möglich.

Bei Aufgrabungen parallel zu bestehenden Fernwärmeleitungen in Betonkanälen darf ein lichter Abstand von 0,80 m, bei ihrer Kreuzung ein lichter Abstand von 0,20 m nicht unterschritten werden. Bei Aufgrabungen im Bereich von Kunststoffmantelrohr - Fernwärmeleitungen (KMR) ist jeweils ein lichter Abstand von 0,50 m gefordert, da besonders hier der rohrumhüllende Boden zur Abstützung des Bettungsdruckes und zum Erhalt ihrer Lage notwendig ist. Da sich in den Fernwärmetrassen auch 400V-Steuerkabel befinden können, sind auch mögliche Querverbindungen dieser zu Schaltkästen, Schächten und Gebäuden zu beachten. Jede Beschädigung von Fernwärmeeinbauteilen ist umgehend der Vattenfall Wärme Hamburg GmbH zu melden.

#### Richtfunk

Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben wurde eine Überprüfung des Plangebiets durch die Bundesnetzagentur durchgeführt. Die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die als Ansprechpartner in Frage kommen, wurden übermittelt. Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise sind auf der Internetseite der Bundesnetzagentur [www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung](http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung) verfügbar.

Im Plangebiet verlaufen fünf Richtfunkverbindungen bzw. Telekommunikationslinien. Durch das im urbanen Gebiet „MU1“ festgesetzte 15-geschossige Baufeld an der Ecke Weidestraße/ Hamburger Straße wird die Richtfunkverbindung mit der Linknummer 101554743 der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG voraussichtlich knapp tangiert. Die Richtfunkverbindung mit der Linknummer 101554557 der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG könnte eventuell in ihrem Schutzkorridor betroffen sein. Im Rahmen der Abwägung wird an der Festsetzung des 15-geschossigen Gebäudes festgehalten, um die zuvor dargelegten Planungsziele zu erreichen. Eine Verschiebung des Baufeldes ist aufgrund des städtebaulichen Konzeptes und der Flächenverfügbarkeiten nicht möglich. Die Richtfunktrassen sind daher ggf. anzupassen.

#### Telekommunikation:

In den neuen Baugebieten besteht bislang keine Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen, diese ist von den Eigentümern und Eigentümerinnen zeit- und bedarfsgerecht zu veranlassen.

Wasser:

Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind mit Wasserleitungen behorht. Zur Versorgung der neuen Baugebiete mit Wasser ist rechtzeitig vor Beginn der zusätzlichen Bebauung ein formloser Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, einzureichen. Zudem muss bei der Festlegung neuer Straßenabschnitte ausreichender Raum für die Unterbringung der Versorgungsleitungen berücksichtigt werden.

Die bestehenden Anlagen sollten bei der Planung berücksichtigt werden, damit kostspielige Leitungsumlegungen vermieden werden.

Abwasser:

Die das Plangebiet umgebenden Straßen sind vollständig mit Mischwassersielen versorgt. Das anfallende Schmutzwasser kann in das vorhandene Mischwassersielnetz eingeleitet werden.

Auf der Fläche des Busbetriebshofes befinden sich zurzeit keine Siele. Sie wird Richtung Westen und Richtung Norden jeweils über eine Anschlussleitung mit Durchmesser DN 400 entwässert, die das Abwasser in das umgebende Mischwassersielnetz abführt.

Entsprechend den Auflagen der Hamburger Stadtentwässerung (HSE), die auf der hydraulischen Auslastung des bestehenden Entwässerungsnetzes beruhen, ergeben sich für das abfließende Oberflächenwasser die folgenden maximal zulässigen Einleitmengen in die Mischwassersiele:

Weidestraße: 100 l/s

Elsastraße: 140 l/s

Hamburger Straße: 35 l/s

Außerdem darf das Einzugsgebiet der Hamburger Straße zwar verändert, aber nicht erweitert werden. Wenn möglich, soll das Oberflächenwasser hauptsächlich in Richtung Elsastraße (Westen) abgeführt werden.

Für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser muss ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet werden, das die oben genannten, mit den zuständigen Stellen abgestimmten maximal zulässigen Einleitmengen einhält. Dabei ist weitest möglich dem wasserwirtschaftlichen Ziel der Stadt Hamburg zu folgen, das Oberflächenwasser im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer abzuleiten.

**3.4.6 Topografie, Boden, Grundwasser**

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine mäßig ausgeprägte Reliefneigung von der Weidestraße in Richtung Hamburger Straße mit einem Anstieg der Höhen von ca. 6,25 m Normalhöhennull (NHN) im Nordwesten auf 7,50 m NHN in südliche Richtung. Zwischen der südlichen Kante des Busbetriebshofs und den Flächen an der Berthastraße ist teilweise ein Höhengsprung von bis zu 1,25 m NHN zu verzeichnen. Die Busbetriebshoffläche befindet sich auf einer relativ einheitlichen Höhe von ca. 7,50 m NHN.

Der Auffüllungshorizont zeigt Mächtigkeiten von maximal 2,5 m im Bereich des Busbetriebshofes und maximal 1,8 m an der Berthastraße und besteht weitgehend aus gemischt-körnigen Sanden und Ziegelschuttanteilen (siehe Kap. 4.2.5).

Der Grundwasserstand ist mit 4 - 5 m unter der Geländeoberkante angegeben. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers in weiten Teilen des Plangebiets nicht möglich.

Die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) hat im Sommer 2021 eine Starkregengefahrenkarte für die Stadt Hamburg - basierend auf einer topografischen Analyse mit GIS-Daten aus 2017 - veröffentlicht. Die Karte stellt vorhandene Senken und theoretisch mögliche Fließwege dar. Die Modellierung ist belastungsunabhängig, d.h. es wurden keine Regenereignisse zu Grunde gelegt. Ob und wie hoch eine Senke gefüllt sein wird und ob Fließwege tatsächlich zustande kommen, ist vor diesem Hintergrund nicht ersichtlich. Die Karte zeigt eine ausgedehnte Senke in der Hamburger Straße und einen daraus resultierenden möglichen Fließweg durch das Plangebiet des Bebauungsplans Barmbek-Süd 2 in Richtung Norden.

### **3.4.7 Natur und Landschaft**

Die Flächen des Busbetriebshofs und der nördlich davon gelegenen Gewerbenutzung sind bzw. waren vollflächig versiegelt, so dass kein Grünbestand vorhanden ist. Der Busbetriebshof wurde inzwischen im Zuge der Betriebsaufgabe entsiegelt und offene Sandflächen stehen an. In den direkten Randbereichen und im weiteren Plangebiet gibt es einige private und halböffentliche Grünflächen mit Heckenstreifen und Baumbestand zwischen den Gebäuden. Außerdem sind die angrenzenden öffentlichen Straßen von Straßenbaumbestand gesäumt.

Im Nordwesten des Plangebiets liegt mit dem Biedermannplatz eine ca. 1,3 ha große Parkanlage zur Naherholung. Am ehemaligen Schleidenplatz (bis 1947) wurden von 1903 bis 1904 Grün-, Spiel und Wasserflächen angelegt, womit die Parkanlage die Stadtentwicklung Barmbeks zu Beginn des letzten Jahrhunderts begleitete. 1930 erfolgte durch Otto Linne, den damaligen Leiter des städtischen Grünamtes, eine Umgestaltung der Anlage, um weitere Freizeitaktivitäten aufnehmen zu können. Der Park wird heute als eine gartendenkmalpflegerisch bedeutende historische Grünanlage bewertet.

Im Westen des Plangebietes setzt sich die Grünfläche als Grünzug bis zur Hamburger Straße fort und bildet eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünverbindung zwischen Osterbekkanal und Eilbekkanal. Auch im Osten des Plangebietes verbindet eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende „Grüne Wegeverbindung“ die Osterbek-Landschaftsachse mit der Eilbek-Landschaftsachse. Der Osterbekkanal, der ca. 700 m entfernt ist, und auch der Eilbekkanal mit seinen durchgängig begrünten Uferwegen führen bis an die Alster und sind in den übergeordneten Freiraumverbund eingebunden.

### **3.4.8 Lokalklima und Lufthygiene**

Der Hamburger Stadtkörper wird durch seine windoffene Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet und weist damit zur überwiegenden Zeit des Jahres günstige Voraussetzungen für die Verteilung von Luftschadstoffen auf.

In der stadtklimatischen Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg, Karte 1.12 „Planungshinweise Stadtklima“ vom Dezember 2011 erfolgen für das Plangebiet die folgende Einstufungen:

Für den Bereich des Busbetriebshofes und entlang der Hamburger Straße:

- Siedlungsräume mit hoher bis sehr hoher bioklimatischer Belastung,
- Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung,
- Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils,



- Erhalt von Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen,
- Gezielte klimaökologisch hoch wirksame Maßnahmen und Programme vordringlich,
- Verbesserung im Bestand z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung.

Für die übrigen Bereiche des Plangebietes an der Weidestraße und der Berthastraße:

- Siedlungsräume mit mäßiger bis hoher bioklimatischer Belastung,
- Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung,
- Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils,
- Erhalt von Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen,
- Möglichst Verbesserungen im Bestand z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung.

Für die Hamburger Straße und die Weidestraße gibt die Karte die Einstufung:

- Potentielle Grenzwertüberschreitungen,
- sehr hohe verkehrsbedingte NO-Belastung der Siedlungsräume entlang von Hauptverkehrsstraßen reduzieren.

## 4 Umweltbericht

Vorbemerkung: Die Begründung legt die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dar. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er legt die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht soll sich demnach vorrangig auf die für den Bebauungsplan abwägungsrelevanten Inhalte konzentrieren, d.h. auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Plans.

### 4.1. Einleitung

#### 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung der Flächen des Busbetriebshofes der Hamburger Hochbahn südlich der Weidestraße nach dessen erfolgter Verlagerung zu schaffen. Geplant ist ein neues Wohnquartier, um dringend benötigten Wohnraum in zentraler Lage bereitzustellen. Das neue Quartier fügt sich mit einer fünf- bis sechsgeschossigen Bebauung aus Zeilen und Punkthäusern in die umgebenden Strukturen ein. In den allgemeinen Wohngebieten können etwa 350 Wohneinheiten, zwei Kindertagesstätten sowie im mit „WA2“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet auch kleine wohnverträgliche gewerbliche und gastronomische Einrichtungen neu entstehen. Zur Erschließung sind neue Straßenverkehrsflächen sowie ein Quartiersplatz vorgesehen.

Das Plangebiet ist über das eigentliche Gelände des Busbetriebshofes hinaus bis an die umgrenzenden Straßenräume erweitert worden, da insbesondere das direkte Umfeld und die Randbereiche der benachbarten Hauptverkehrsstraße Hamburger Straße mittel- bis langfristig neu geordnet werden sollen. Damit ist die Einbindung von gewerblichen Nutzungen (etwa 37.000 m<sup>2</sup> BGF) in Blockstrukturen geplant, mit dem Ziel eine nachbarschaftsverträgliche Mischung von Wohnen und Arbeiten zu etablieren. Hier sind weitere ca. 100 Wohneinheiten möglich. Die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen der katholischen

Kirche, Kloster, Schule und Kita werden planungsrechtlich gesichert und erforderlicher Entwicklungsspielraum gegeben.

Die geplanten Nutzungen verteilen sich auf allgemeine Wohngebiete (ca. 3,53 ha), urbane Gebiete (ca. 1,12 ha), Kerngebiet (ca. 0,27 ha), Gemeinbedarfsflächen (ca. 0,85 ha) sowie Straßenverkehrsflächen (ca. 2,68 ha). Das Plangebiet umfasst rund 8 ha.

Der prämierte Siegerentwurf des Ende 2016 ausgelobten städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs wurde zu einem Funktionsplan weiterentwickelt, der die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes Barmbek-Süd 2 bildet.

#### **4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang**

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben beschrieben. Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungen mit den jeweiligen festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und den maximalen Geschossigkeiten aus:

Allgemeine Wohngebiete „WA1“-„WA5“ Bestandsbereiche an Weidestraße und Berthastraße, Neubauflächen an Elsastraße und im zentralen Bereich des Plangebietes:

Fläche gesamt 35.153 m<sup>2</sup>; GRZ 0,4 - 0,6; 4-6 Geschosse

Urbane Gebiete „MU1“-„MU3“ an der Hamburger Straße sowie auf dem Quartiersplatz:

Fläche gesamt 10.354 m<sup>2</sup>; GRZ 0,6 - 1,0; 1-6 Geschosse, ein Hochpunkt mit 15 Geschossen

Kerngebiet MK Hamburger Straße/Berthastraße:

Fläche 2.746 m<sup>2</sup>; GRZ 0,8; 5-6 Geschosse

Gemeinbedarfsflächen Kirche/Kloster und Schule/Kita:

Fläche gesamt: 8.524 m<sup>2</sup>; GRZ 0,4/ 0,6; 4 Geschosse

Straßenverkehrsflächen Bestand Hamburger Straße, Weidestraße, Berthastraße, Elsastraße; Neuausweisung Planstraßen 1 und 2 sowie Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz:

Fläche gesamt: 27.786 m<sup>2</sup>

#### **4.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Das Plangebiet war insbesondere im Rahmen der Nutzung als Busbetriebshof der Hamburger Hochbahn AG weitgehend bebaut und vollständig versiegelt. Der Busbetriebshof wurde inzwischen im Zuge der Betriebsaufgabe entsiegelt und offene Sandflächen stehen an. Ermöglicht wird dort nun mit den vorgesehenen Festsetzungen eine Neubebauung sowie in den arrondierten Bereichen eine Aufstockung von Bestandsgebäuden bzw. bei einer Ersatzbebauung eine Neustrukturierung. Es wird somit überwiegend Grund und Boden in Anspruch genommen, der bereits versiegelt ist oder auf privaten Grundstücksflächen im Bestand als Nebenfläche oder Parkplatz dient. Besonders im Bereich des Busbetriebshofes, bei dem im Bestand eine vollständige Versiegelung bestand, wird sich durch die Umnutzung als Wohngebiet die Inanspruchnahme an Grund und Boden deutlich verringern und der Anteil offener Böden erhöhen. Nur in einem sehr geringem Maße werden durch

den Bebauungsplan Flächen für eine bauliche Nutzung überplant, die derzeit einer privaten Gartennutzung oder als begrünte Freiflächen dienen. Die zulässige überbaubare Grundfläche verringert sich in der Gesamtbilanz gegenüber dem bisherigen Versiegelungsanteil auf Basis des alten bzw. derzeit bestehenden Planrechts (D84A) deutlich.

#### 4.1.4 Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes

In der nachfolgenden Tabelle werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, dargestellt.

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung	Art der Berücksichtigung
Verkehrslärm	16. BImSchV (Verkehrsanlagenlärmschutzverordnung) Hamburger Leitfaden - Lärm in der Bauleitplanung	Lärmgutachten Festsetzung zum Lärmschutz (passive Maßnahmen)
Luft	39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen)	Luftschadstoffgutachten und Überprüfung der Auswirkungen
Klima	Landschaftsprogramm Hamburg	Festsetzungen zur Begrünung (Baumanpflanzung, Begrünung von Dächern und Tiefgaragen)
Boden	BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung)	Durchführung von Bodenuntersuchungen, Vorgaben für Umgang mit belasteten Böden
Wasser	Wasserrahmenrichtlinie Regenwasserinfrastrukturanpassung (RISA) Hamburg	Oberflächenentwässerungskonzept; Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Versickerung von Oberflächenwasser
Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz Hamburgische Baumschutzverordnung Fachkarte Arten- / Biotopschutz	Baumbestandserfassung- und Bewertung Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Festsetzungen zu Baumanpflanz- und Begrünungsgeboten
Tiere	Bundesnaturschutzgesetz FHH-Richtlinie Bundesartenschutzverordnung	Artenschutzrechtliche Habitat- und Potenzialanalyse sowie artenschutzrechtliche Bewertung Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

#### 4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Aufzählung umweltbezogener Gutachten, Umweltinformationen und Stellungnahmen:

- Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm (2018)

- Luftschadstoffuntersuchung (2022)
- Historische Erkundung von altlastenverdächtigen Flächen (2016)
- Orientierende Schadstoffuntersuchung von Boden und Oberboden (2017)
- Stellungnahme des Fachamtes Verbraucherschutz (N/V/S) zu Fragen des Bodenschutzes (2018)
- Entwässerungskonzept (2018)
- Baumkartierung (2017)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (2018)
- Artenschutzfachgutachten (2017), Brutvogel- und Fledermauserfassung (2018)
- Verkehrstechnische Untersuchung Erschließung Mesterkamp (2017), Ergänzung (2019)

#### **4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Nachfolgend werden die erheblichen Umweltauswirkungen der einzelnen Schutzgüter sowie eventuelle Wechselwirkungen zwischen diesen dargestellt und erläutert.

##### **4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**

###### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Aufgrund der Lage des Plangebietes an den stark befahrenen Straßen Hamburger Straße und Weidestraße wurde eine schalltechnische Untersuchung der Lärmimmissionen im Plangebiet des Bebauungsplanes Barmbek-Süd 2 und der Auswirkungen der Neuplanung auf die bestehende Nachbarschaft erstellt. Dazu wurden das Plangebiet und seine für die schalltechnischen Berechnungen maßgebliche Nachbarschaft in einem 3-dimensionalen Geländemodell mit Höhenlage, vorhandenen und geplanten Gebäuden, Schallquellen sowie sonstigen Elementen für Abschirmung und Reflexion in Lage und Höhe digital erfasst. Die Berechnungen der Beurteilungspegel für die Straßenverkehrswege erfolgten nach der 16. BImSchV bzw. nach dem Teilstückverfahren der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen- Ausgabe 1990“ - RLS-90 (RLS-90). Die werktägliche Verkehrsstärke auf der Hamburger Straße, südlich der Weidestraße beträgt 52.700 Kfz, auf der Weidestraße 17.500 Kfz jeweils bei einem Schwerverkehrsanteil von 3% (Daten vom April 2016, BWVI). Die für die relevanten Straßen maßgeblichen zulässigen Höchstgeschwindigkeiten und Straßenoberflächen wurden entsprechend dieser Grundlagen beurteilt und bei den Berechnungen berücksichtigt. Als maßgebliche Immissionsorte wurden repräsentative Fassadenabschnitte in den relevanten Geschosshöhen berechnet.

Die Berechnungsergebnisse wurden anhand von Rasterlärmkarten für den Tagzeitraum sowie Fassadenpegelplänen für den Tag- und Nachtzeitraum für das Plangebiet an den vorhandenen sowie den geplanten Baukörpern in insgesamt drei Varianten dargestellt.

Im Folgenden wird die Analyse der Bestandssituation, des heute existierenden baulichen Zustands, dargestellt.

###### **Hamburger Straße:**

Die Straßenverkehrslärmsituation ist vor den Fassaden der Bebauung an der Hamburger Straße für die Wohnnutzung schallkritisch.



An der Hamburger Straße werden Verkehrslärm-Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts in allen Geschosslagen berechnet. An den straßenzugewandten Fassaden sind somit Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV und Überschreitungen der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung festzustellen.

#### **Weidestraße:**

An der straßenzugewandten Nordseite der Bebauung an der Weidestraße ist die Verkehrslärmsituation für Wohnen als potentiell kritisch zu bewerten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird zwar durchgängig unterschritten bzw. nachts zumindest knapp eingehalten, die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) werden jedoch nachts überschritten. Somit sind auch die Grenzwerte der 16. (BImSchV) für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überschritten. Die bestehende Bebauung an der Weidestraße weist lärmabgewandte Seiten zur Aufnahme von Schlafräumen und Kinderzimmern auf, an denen der Grenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 49 dB(A) nachts eingehalten wird. Dass an den Bestandswohnhäusern Nr. 19/21 und Nr. 29-37 sowie Nr. 49/51 Schlafräume nach Norden, also zur störenden Weidestraße, ausgerichtet sind, ist jedoch nicht ausgeschlossen, daher liegt hier ein potentieller schalltechnischer Konflikt im Bestand vor.

Einen Konfliktfall im Bestand stellt das von der Weidestraße zurückgesetzten Wohnhochhaus (Weidestraße 15) dar, an dem zwar tagsüber der Grenzwert für Mischgebiete eingehalten, der nächtliche Grenzwert von 54 dB(A) jedoch bei Beurteilungspegeln von bis zu 57 dB(A) um bis zu 3 dB überschritten wird. Aufgrund der Bauform gibt es hier keine „lärmabgewandte Seite“ zur Aufnahme von Schlafräumen.

Im Bereich des planungsrechtlichen Bestands ist der bauleitplanerische Handlungsspielraum stark eingeengt. In der Rechtsprechung anerkannt ist in diesen Fällen, dass eine sachgerechte Abwägung auch „unterhalb“ der Anforderungen, wie sie an eine Neuplanung gestellt werden können, gegeben ist.

Da keine gesundheitsgefährdenden Pegel oberhalb von 70/60 dB(A) tags/nachts vorliegen, wird geschlussfolgert, dass für den baulichen Bestand kein unmittelbarer Handlungsbedarf zur Vermeidung gesundheitsgefährdender Lärmbelastung festzusetzen ist. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. zur Weidestraße orientierte Schlafräume mit einem ausreichenden Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschützt werden. Auch durch einen Fenstertausch können hier gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der betroffenen Wohnungen im Bestand erzielt werden. Wegen Unterschreitung der gesundheitsgefährdenden Lärmpegel können hier keine öffentlichen Mittel zur Lärmsanierung bereitgestellt werden. Es wird geraten, bei anfallenden Bauarbeiten, wie z.B. energetischen Sanierungen, die Außenbauteile hinsichtlich des Schallschutzes auf der Grundlage der 24. BImSchV zu dimensionieren.

#### **Elsastraße, Berthastraße**

Im Bereich der Elsastraße und der Berthastraße werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten, die entsprechenden Werte für nachts von 49 dB(A) jedoch überschritten. Nachts werden im allgemeinen Wohngebiet bis zu 52 dB(A) berechnet. Aufgrund der nur sehr geringen Überschreitungen des nächtlichen Grenzwertes für Wohngebiete nach der 16. BImSchV entlang von Elsastraße und Berthastraße kann in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde allerdings von regulierenden

Festsetzungen abgesehen werden. Eine potentiell schallkritische Situation besteht im Einmündungsbereich der Berthastraße in die Hamburger Straße. Hier werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts überschritten

In den innenliegenden Bereichen des Quartiers und an den von der Weidestraße, Elsastraße und Berthastraße abgewandten Gebäudeseiten werden die Grenzwerte hingegen sicher eingehalten. Hier könnten bei einem Neubau vorrangig die Schlafräume angeordnet werden. Für die Gemeinbedarfseinrichtung (Schule/ Kita) sowie für Gebäude im Inneren des Plangebiets ist kein besonderer planerischer Schallschutz gegenüber Verkehrslärm notwendig.

#### Freiraumversorgung:

Das Planungsgebiet umfasst einen Bereich, der in der Freiraumbedarfsanalyse eine mittlere bis geringe Versorgung mit privatem Freiraum und damit einen hohen Bedarf an öffentlichem Freiraum feststellt, trotz des angrenzenden Grünzuges in der Adolph-Schönfelder-Straße. Entsprechend ist bei der Planung auf ein qualitätsvolles, nutzbares Freiraumkonzept zu achten.

#### **Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden werden die Berechnungen und Bewertungen des schalltechnischen Gutachtens für einen Zwischenstand, bei dem Teile des Bebauungsplans umgesetzt sind sowie den Endzustand der vollständigen Umsetzung des Plans dargestellt.

Die durch die Planung entstehenden neuen Verkehre gehen rechnerisch in den zu Grunde gelegten Verkehrsmengen auf. Nach Aufgabe des Busbetriebshofes entfallen dafür künftig die zahlreichen An- und Abfahrten der Busse sowie der Mitarbeiter-Fahrzeuge.

Im Nahbereich der Hamburger Straße/ Weidestraße wurde gutachterlich überprüft, ob die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bereits ohne Umsetzung des Bebauungsplans erreicht wird. Ein besonderes Problem kann insbesondere entlang der Magistrale Hamburger Straße dadurch entstehen, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Schallpegelerhöhung durch Reflexion verursacht wird. Eine Erhöhung der bereits bestehenden Überschreitung der Gesundheitsgefährdungswerte im Bestand kann die Folge sein. In der Rechtsprechung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass selbst eine geringfügige, d.h. eine nicht wahrnehmbare Erhöhung, in einem solchen Fall ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht zulässig ist. Somit sollten auch geringfügige Pegelsteigerungen oberhalb von 70/60 dB(A) tags/nachts an Wohnhäusern möglichst vermieden werden.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird am Barmbeker Markt und entlang der Hamburger Straße bereits in der Nullprognose überschritten. Somit sind die Pegeldifferenzen zu prüfen, die durch die Umsetzung der Bauvorhaben bei gegebener Verkehrsmenge entstehen.

Die Pegelsteigerung durch die Reflexionen von geplanten neuen Baukörpern in der Nachbarschaft an der schallkritisch belasteten Hamburger Straße und am Barmbeker Markt / Weidestraße beträgt in der Regel rechnerisch weniger als 0,1 dB. In einzelnen Fällen werden bis zu maximal 0,2 dB Pegelsteigerung berechnet. Aus Sicht des Gutachtens sind Pegelsteigerungen von weniger als 2 dB nicht wahrnehmbar. Pegeldifferenzen von  $\pm 0,5$  dB werden aus Sicht des Gutachtens als nicht relevant eingeschätzt. Planerische Vorkehrungen zur Vermeidung von Reflexionen durch die Neubauten auf die Bestandsgebäude an

der Ostseite der Hamburger Straße oder am Barmbeker Markt erscheinen somit entbehrlich.

Aufwändige Minderungsmaßnahmen (z.B. Veränderung der Verkehrsführungen zur Entlastung oder schallabsorbierende Fassadengestaltung der Neubebauung) zu ergreifen, erscheint deshalb als unangemessen und als wirtschaftlich unvertretbar, wenn die zu erwartenden reflexionsbedingten Pegelerhöhungen unterhalb von 0,5 dB liegen.

Ein theoretisch zu leistender wissenschaftlich-technischer Aufwand zur Absicherung der Begründung minimalster Pegelschwankungen bei Verkehrslärmprognosen ist ebenso wirtschaftlich nicht tragbar.

### **Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Im Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 werden Festsetzungen zum Schutz vor Lärm gemäß des „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ notwendig, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet für eine Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete bzw. urbanen Gebiete/ Kerngebiet zu sichern. Aufgrund der zu erwartenden Geräusche durch Straßenverkehr werden besondere Ansprüche an den Schallschutz im Plangebiet gestellt.

Im Bebauungsplan werden daher in Richtung der lärmemittierenden Straßen differenzierte Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Diese umfassen zum Schutz der Wohnnutzungen die sogenannte Blockrandklausel, die eine Orientierung von Schlafräumen und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Seite festlegt; die allgemeine Lärmschutzklausel, die eine Grundrissgestaltung fordert, bei der Wohn- und Schlafräume zu den lärmabgewandten Seiten anzuordnen sind sowie die sogenannte Außenbereichsklausel, die durch Orientierung zur lärmabgewandten Seite oder bauliche Schallschutzmaßnahmen für den der Wohnung zugeordneten Außenbereich einen Tagpegel von kleiner als 65 dB(A) sichern soll. Zum Schutz der gewerblichen Nutzungen und Büros erfolgen Festsetzungen zur Orientierung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Seiten bzw. für einen ausreichenden Schallschutz (siehe § 2 Nr. 20 - 23 sowie Kapitel 5.11.1).

Für die besonders lärmkritischen Situationen der Gebäude an den Eckbereichen Hamburger Straße/Weidestraße und Hamburger Straße/ Berthastraße wird gemäß der Empfehlung des Gutachters aus schallschutzfachlicher Sicht eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Aufgrund der insbesondere nachts störenden Verkehrsgeräusche wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, Maßnahmen an der Weidestraße zu prüfen und die zulässige Höchstgeschwindigkeit wenigstens nachts auf 30 km/h zu begrenzen. Hierdurch könnte nach RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen 1990) eine Pegelminderung von über 2 dB an der belasteten Bestandswohnbebauung bewirkt werden. Diese Maßnahmen können nicht auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

## **4.2.2 Schutzgut Luft**

### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Das Plangebiet liegt im direkten Einflussbereich von verhältnismäßig stark frequentierten Straßen und dem dazugehörigen straßenverkehrlichen Nebennetz, die zu verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet beitragen. Konkret handelt es sich bei der Hauptverkehrsstraße um die Hamburger Straße und im relevanten Nebennetz um die Weidestraße, Elsastraße sowie die Berthastraße. Ferner liegt westlich zum Plangebiet - im möglichen relevanten Einflussbereich - die Adolph-Schönfelder-Straße.

Es wurde daher eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt, in der die prognostizierten Luftschadstoffbelastungen (Stickstoffdioxid [NO<sub>2</sub>] und die Feinstaubkomponenten PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) durch den Straßenverkehr für den baulichen Bestand und den baulichen Planfall ermittelt werden. Anzumerken ist dabei, dass mit der 2019 vorgenommenen Verlagerung des Busbahnhofes eine bedeutende Zahl an Fahrzeugbewegungen in dem Blockinnenbereich entfallen und damit einhergehend eine lokale Entlastung hinsichtlich der Luftschadstoffe eingetreten ist. Das Untersuchungsgebiet umfasst neben dem Plangebiet des Bebauungsplans Barmbek-Süd 2 auch außerhalb dessen liegende Abschnitte der gegenüberliegenden Straßenseiten an der Hamburger Straße und der Weidestraße, um zu betrachten, ob es hier durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes ggf. zu (zusätzlichen) Beeinträchtigungen kommt. Die Beurteilung der Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet durch den Straßenverkehr erfolgt auf Grundlage der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV).

Die Hintergrundbelastung wurde von der zuständigen Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA), Abteilung Luftreinhaltung / Atomrechtliche Aufgaben, mitgeteilt und abgestimmt. Auf Basis der Messungen an den innerstädtischen Hintergrundstationen des Hamburger Luftmessnetzes des Instituts für Hygiene und Umwelt wurde folgende Hintergrundbelastung ermittelt:

- PM<sub>10</sub>: 19 µg/m<sup>3</sup>
- PM<sub>2,5</sub>: 12 µg/m<sup>3</sup>
- NO<sub>2</sub>: 25 µg/m<sup>3</sup>
- NO 7 µg/m<sup>3</sup>

Die Hintergrundbelastung mit Ozon (O<sub>3</sub>) fließt mit einem abgeschätzten Vorbelastungswert von 52 µg/m<sup>3</sup> in die Untersuchung ein.

Für die Bestandssituation 2019 kommt die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Die PM<sub>10</sub>- und die PM<sub>2,5</sub>-Konzentration ist über den Fahrbahnen der Hamburger Straße am höchsten. Im Untersuchungsgebiet an den Bestandsgebäuden werden mittlere PM<sub>10</sub>-Konzentrationen von maximal 22 µg/m<sup>3</sup> und mittlere PM<sub>2,5</sub>-Konzentrationen von maximal 14 µg/m<sup>3</sup> straßennah erreicht. In weiten Teilen des Untersuchungsgebietes liegen die PM<sub>10</sub>- und die PM<sub>2,5</sub>-Jahresmittelwerte in der Größenordnung der Vorbelastung.

Die Grenzwerte der 39. BImSchV von 40 µg/m<sup>3</sup> für die mittlere PM<sub>10</sub>-Konzentration und von 25 µg/m<sup>3</sup> für die mittlere PM<sub>2,5</sub>-Konzentration werden im gesamten Untersuchungsgebiet unterschritten.

Die NO<sub>2</sub>-Konzentration ist ebenfalls über den Fahrbahnen der Hamburger Straße am höchsten, sie erreicht dort über 44 µg/m<sup>3</sup>. Somit wird der Grenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m<sup>3</sup> überschritten. Über den Fahrbahnen der Weidestraße werden NO<sub>2</sub>-Konzentrationen von bis zu 34 µg/m<sup>3</sup> erreicht. An den Fassaden entlang der Hamburger Straße wird bei NO<sub>2</sub>-Konzentrationen von bis zu 32,6 µg/m<sup>3</sup> und an den Fassaden längs der Weidestraße von bis zu 27,6 µg/m<sup>3</sup> der Grenzwert eingehalten.

In den übrigen Bereichen des Untersuchungsgebiets werden darüber hinaus für beide untersuchten Schichten geringere NO<sub>2</sub>-Konzentrationen erreicht und der Grenzwert der 39. BImSchV wird hier unterschritten.

### **Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

In der durchgeführten Luftschadstoffuntersuchung wurden die prognostizierten Luftschadstoffbelastungen (Stickstoffdioxid [NO<sub>2</sub>] und die Feinstaubkomponenten PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>)

durch den Straßenverkehr bei einer baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes Barmbek-Süd 2 ermittelt.

Die prognostizierten Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet für die Schadstoffe PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> unterschreiten die Grenzwerte der 39. BImSchV im Jahresmittel deutlich. Hinsichtlich der NO<sub>2</sub>-Konzentration liegen die höchsten Immissionen oberhalb der Fahrbahnen der Hamburger Straße vor. Hier wird der Grenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m<sup>3</sup> im Geltungsbereich deutlich überschritten. Der Grenzwert der 39. BImSchV für die NO<sub>2</sub>-Konzentration wird innerhalb des Geltungsbereichs unterschritten.

An den Bestandsgebäuden östlich der Hamburger Straße (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) wird der Grenzwert der 39. BImSchV für eine NO<sub>2</sub>-Konzentration von 40 µg/m<sup>3</sup> bereits in der Bestandssituation im Erdgeschossbereich (Schicht 1 m bis 2 m über Grund) überschritten. In der Prognose nimmt die NO<sub>2</sub>-Konzentration weiter zu. Diese Konzentrationszunahme ist auf die allgemeine Erhöhung der Verkehrsmengen im Hamburger Verkehrsnetz, hier berücksichtigt gemäß Abstimmung mit der zuständigen Fachdienststelle, zurückzuführen. Diese festgestellte Konzentrationszunahme kann hier nicht ausschließlich auf mögliche Mehrverkehre durch die bauliche Nutzungserschließung des Bebauungsplangebiets zurückgeführt werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich durch die bauliche Veränderung im Zuge der Planung entlang der Hamburger Straße in der Tendenz eine verbesserte Situation für den Luftaustausch ergibt. Insbesondere im unteren Straßenraum (Atemzone) ist in der Tendenz mit Konzentrationsabnahmen zu rechnen. Grund hierfür sind die neuen geplanten Durchwegungen von der Hamburger Straße in das Plangebiet, die von Bebauung freigehalten werden und somit die örtliche Durchlüftungssituation verbessern. Ein weiterer Grund für zu erwartende Konzentrationsabnahmen in der Prognosesituation ist die bisher in den Berechnungen berücksichtigte Flottenzusammensetzung des Jahres 2020. Diese wurde zur sicheren Seite gewählt, jedoch ist davon auszugehen, dass sich zukünftig die Flottensituation emissionsseitig verbessert (z.B. durch höheren Anteil an Elektromotoren, verbesserte Technik, hybride Antriebsformen etc.).

Für die relevanten Kurzzeitwerte, abgeleitet aus den Jahresmittelwerten, sind keine maßgeblichen Überschreitungen im Plangebiet zu erwarten. Hinsichtlich der Hintergrundbelastung als ausgewählter Prognosezeitraum wurden die Belastungen konservativ berechnet.

### **Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Entsprechend den Ergebnissen der Luftschadstoffuntersuchung sind für den Bebauungsplan „Barmbek-Süd 2“ keine Schutzmaßnahmen gemäß „Hamburger Leitfaden - Luftschadstoffe in der Bauleitplanung (2011)“ festzusetzen.

Durch die geplante Unterbrechung der Bebauung entlang der Hamburger Straße mit breiten Durchgängen/-fahrten verbessert sich die räumliche Situation hinsichtlich der Möglichkeiten eines Luftaustausches und lässt damit eine Reduzierung der Konzentration von Luftschadstoffen besonders in der Atemzone von Fußgängern und Radfahrern erwarten.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und Tiefgaragen (siehe § 2 Nr. 13, 14). Begrünte Dächer können sich in der verdichteten inneren Stadt durch Feinstaubbindung, Filterung von Luftschadstoffen und durch Sauerstoffproduktion positiv auf die Luftqualität auswirken. In Straßenabschnitten mit hoher Feinstaubbelastung kann durch die Begrünung und auch durch die übrige Biomasse durch Bindung von Feinstaubpartikeln und in geringerem Maße auch von Stickstoffdioxid die lufthygienische Situation insgesamt verbessert werden. Feinstäube ballen sich auf Blättern zu nicht lungengängigen,



größeren Partikeln zusammen und gelangen über die jährliche Erneuerung des Grünvolumens in physikalisch und chemisch veränderter Form in den Stoffkreislauf.

#### 4.2.3 Schutzgut Klima

##### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Die stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg (FHH, 2011; vgl. Karten 1.11 Klimafunktionen/ 1.12 Planungshinweise Stadtklima) bewertet die bioklimatische Situation von 'weniger günstig' bis im Bereich der Busbetriebshofflächen als 'ungünstig'. Der westlich benachbarte Grünzug am Biedermannplatz weist trotz seiner 'mittleren bis hohen klimaökologischen Bedeutung' als 'lokalklimatischer Ausgleichsraum' lediglich einen - ausgehend vom nördlich gelegenen Stadtpark - geringen Kaltluftvolumenstrom von <25 % auf, der allerdings keine Kaltluft in das Plangebiet hinein führt. Die Bebauung an der Weide- und der Berthastraße unterliegt einer mäßigen bis hohen, die Flächen des Busbetriebshofes sowie entlang der Hamburger Straße einer hohen bis sehr hohen bioklimatischen Belastung. Sie zählen daher zu den sogenannten Siedlungsflächen mit prioritärem Handlungsbedarf. In diesen Bereichen sind eine weitere Verschlechterung der bestehenden Situation zu vermeiden und eine stadtklimatische Aufwertung anzustreben. Bauliche Nutzungsintensivierungen und weitere Versiegelungen sind zu vermeiden, Freiflächen zu erhalten und der Vegetationsanteil zu erhöhen (z. B. durch Fassaden- und Dachbegrünungen sowie den Erhalt und die Pflanzung von Straßenbäumen). Das Plangebiet weist derzeit aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und des geringen Grünanteils eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima auf; im Plangebiet sind Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation vorzusehen.

##### **Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Zur Verbesserung des Umweltzustandes gibt die Karte „Planungshinweise Stadtklima“ folgende Ziele und Maßnahmen an: Eine Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, der Erhalt von Freiflächen und die Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen. Verbesserungen im Bestand sollen z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung erfolgen.

Die beschriebenen Anforderungen werden durch den Bebauungsplan soweit dies im Rahmen der Neubebauung möglich ist, erfüllt. Die geplante Siedlungsstruktur ist aufgelockert und öffnet sich zur angrenzenden Bestandswohnbebauung, sodass eine erhebliche Barrierewirkung auch zur umliegenden Bebauung verhindert und eine Durchlüftung des Neubaugebietes gefördert wird. Mit überwiegend fünf Geschossen wird die neue Bebauung zudem nur eine gemäßigte Bauhöhe erhalten. Eine wesentliche Verschlechterung des Luftaustauschs durch die Neubebauung wird daher im Vergleich zu Planrecht und Bestand nicht erwartet. Nur entlang der Hamburger Straße wird die Bebauung bis zu sechs Geschosse erhalten, an der Ecke zur Weidestraße ist ein städtebaulicher Hochpunkt mit 15 Geschossen vorgesehen. Dabei wird die straßenbegleitende Bebauung durch zwei größere Öffnungen in Zukunft einen besseren Luftaustausch ermöglichen. Auch nach Westen hin zum Grünzug Biedermannplatz, über den ein Kaltluftvolumenstrom bei austauscharmen Wetterlagen Frischluft zumindest in die Nachbarschaft führt, ist die Bebauungsstruktur durchlässig. Damit stellt die Neubebauung keine gravierenden Hindernisse für den Luftaustausch dar und es ist zu erwarten, dass sich die Durchlüftung des Plangebietes und seiner Nachbarschaft auch künftig günstig darstellen wird.

Das Plangebiet ist im Bereich der ehemaligen Busbetriebshofflächen während dieser Nutzung nahezu vollständig versiegelt gewesen. Durch die Neubebauung mit Wohngebäuden mit festgesetzten Dachbegrünungen und entsprechenden begrünter Freiflächen wird hier zukünftig ein hohes Maß an Entsiegelung erreicht und der Anteil offener Böden und lokal-klimatisch ausgleichend wirkender Flächen deutlich erhöht. Die Planung sieht Grün- und Freiflächenanteile vor, die eine Vernetzung mit den angrenzenden Grünflächen ermöglichen.

Aus der Neuausweisung der Straßenverkehrsflächen (Planstraße 1 und 2) ergeben sich gegenüber dem bestehenden Planrecht und aktuellem Bestand keine umweltrelevanten negativen Auswirkungen. Bei einer Anpflanzung von Straßenbäumen wird die lokalklimatische Situation verbessert. Nach dem Funktionsplan ist auf dem Quartiersplatz ein geringerer Versiegelungsanteil geplant; hierdurch ergeben sich ebenfalls kleinklimatische Verbesserungen im Vergleich zur zuvor vorherrschenden Vollversiegelung.

Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen für das Kleinklima erkennbar, sondern es ist eine Verbesserung des Bioklimas zu erwarten.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst.

### **Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Die Flächen des ehemaligen Busbetriebshofes sorgten mit ihrer vollständigen Versiegelung für ein ungünstiges lokales Klima, da sie sich z.B. im Sommer stark aufheizten. Durch den Bebauungsplan-Entwurf Barmbek-Süd 2 wird eine Entsiegelung und Umnutzung dieser Flächen ermöglicht, sodass sich die Anteile offenen Bodens künftig erhöhen werden.

Die Neubebauung dieser Planbereiche mit überwiegend für Wohnen genutzten Gebäuden sowie die durch das neue Planrecht ermöglichte Erneuerung von Bestandsgebäuden, erfolgt nach dem seit 1. November 2020 geltendem GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020), sodass hier aufgrund der höheren Energieeffizienz der Gebäude (Gebäudehülle, Heizung, Gebäudetechnik) ein langfristiger Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung und damit zum Klimaschutz geleistet werden kann. Durch die bereits bestehende Versorgung großer Teile der Bestandsgebäude mit Fernwärme und die mögliche Anbindung auch der Neubauten an das bestehende Fernwärmenetz steht eine für das Klima günstige Form der Beheizung zur Verfügung.

Die bioklimatische Situation wird durch die in das Plangebiet integrierten und u.a. durch festgesetzte Grundflächenzahlen gesicherten Garten- und Freiflächen, den Straßenbaumbestand und den Baumbestand im Plangebiet gemildert. Vorhabenbedingt entfällt nur ein geringer Teil des lokalklimatisch wirksamen Grünvolumens, so dass die stadtklimatischen Belastungsfaktoren nur unwesentlich zunehmen. Dafür tragen über die verbleibenden Bäume hinaus die folgenden grünordnerischen Festsetzungen zur Kompensation bei, womit gleichzeitig den Erfordernissen des Klimaschutzes nach § 1a Absatz 5 BauGB entsprochen wird: die Verwendung von Laubgehölzen für Anpflanzungen und deren Mindestpflanzgröße (Bäume, Hecken), die auf den zu begrünenden Grundstücksflächen anzupflanzenden Bäume, die mindestens extensive Dachbegrünung der Flachdächer auf allen Gebäuden sowie die Tiefgaragenbegrünung.

Durch Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen wird ein Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation geleistet, da sie zur Schadstofffilterung aus der Luft und Abmil-

derung der Abstrahlungswärme beitragen und sich durch Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser ausgleichend auf den Wasserhaushalt auswirken. Sie wirken damit stabilisierend auf das Kleinklima.

#### **4.2.4 Schutzgut Fläche**

##### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Im Plangebiet befand sich der Busbetriebshof der Hamburger Hochbahn AG, der in 2019 verlagert wurde. Es handelt sich um einen innerstädtischen Standort mit guter Infrastruktur und Anbindung, der umgeben von gewachsener Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung liegt. Die Flächen des Busbetriebshofes waren während seiner Nutzungszeit vollständig versiegelt. Bei den angrenzenden, arrondierten Bereichen, die zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit in das Bebauungsplangebiet aufgenommen wurden, handelt es sich ebenfalls um bereits baulich in Anspruch genommene Flächen (vgl. Kapitel 4.2.5).

##### **Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Nach dem Freiwerden der Busbetriebshoffläche steht diese für eine Nachnutzung zur Verfügung. Im Sinne einer Flächenkonversion soll für die Fläche mittels Änderung des Planrechts eine Umnutzung für andere Zwecke ermöglicht werden, um den Grundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und des umgebenden Bestandes ist die Fläche für eine Wohnnutzung bestens geeignet. In der Freien und Hansestadt Hamburg besteht ein großer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, zu dem der Bezirk Hamburg-Nord vor allem gemäß des Leitgedankens der „Innen- vor Außenentwicklung“, den der Bundesgesetzgeber mit der Baugesetzbuch-Novelle 2013 auf den Weg gebracht hat, seinen Beitrag leisten will.

Durch die mit diesem Bebauungsplan einhergehende Umwandlung bestehender, bereits versiegelter Siedlungsflächen kann ein zusätzlicher Flächenverbrauch für die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum vermieden werden. Die wertvolle, innerstädtische Fläche erhält eine Nutzung, die ihrer hohen Wertigkeit entspricht und den Maßgaben einer gemeindlichen Innenentwicklung folgt. Da die Fläche im Bestand vollflächig versiegelt war und im Rahmen der Planung entsiegelte Bereiche entstehen, ergibt sich kein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden, sodass keine externen Ausgleichsflächen erforderlich sind.

Für die anderen bereits bebauten oder baulich in Anspruch genommenen Bereiche des Plangebietes sollen Potentiale für eine bauliche Erneuerung und Verdichtung ermöglicht werden, durch die kein zusätzlicher Flächenverbrauch generiert wird.

##### **Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche ergibt sich durch die Nutzungsänderung einer „Fläche für besondere Zwecke (H.H.A.)“ zu allgemeinen Wohngebieten, urbanen Gebieten und erforderlichen Straßenverkehrsflächen keine erhöhte Inanspruchnahme von Flächen. Durch die neue Nutzung wird sich die Versiegelung im Plangebiet verringern und die Anteile offener Bodenflächen erhöhen. Dies wird durch die Festsetzungen zur baulichen Ausnutzbarkeit (Grundflächenzahl) sowie zu Begrünungsmaßnahmen gesichert. Externe Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

#### 4.2.5 Schutzgut Boden

##### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Geologie und Boden:

Nach der Geologischen Karte (1:5.000) herrschen im Plangebiet überwiegend Schmelzwassersande vor. Zwei größere Flächen mit Geschiebelehm über Sand finden sich teilweise unter der derzeitigen Busbetriebshoffläche bis an die Berthastraße. Parallel zur Hamburger Straße verläuft ein Streifen mit begrabenen Torfen im Untergrund aus der Zeit des Holozäns. Im Nordwesten sowie Nordosten liegen Bereiche mit Sand über Geschiebelehm vor. In einem kleinen Bereich im Nordwesten des Geltungsbereiches findet sich Geschiebelehm/ Geschiebemergel. Die Baugrunderkennung von 1985 konkretisiert für die Flächen des Busbetriebshofes überwiegend Grundmoräne (Geschiebelehm und Geschiebemergel) an der Geländeoberfläche mit der Möglichkeit eingeschlossener Sandlinsen und flächiger Sandlagen an.

Der oberflächennahe Untergrund ist dem Bohrdatenportal des Geologischen Landesamtes zufolge zunächst von künstlichen Auffüllungen bestehend weitestgehend aus gemischtkörnigen Sanden und Ziegelschuttanteilen mit einer Mächtigkeit von maximal 2,5 m im Bereich des Busbetriebshofes und maximal 1,8 m an der Berthastraße geprägt. Unter diesen steht schwer wasserdurchlässiger Geschiebelehm mit einer Mächtigkeit von 1 - 2 m an. Darunter lagern Feinsande, die als fest beschrieben werden. Der Grundwasserstand ist mit 4 - 5 m unter der Geländeoberkante angegeben.

Der Boden ist weich bis halbfest, nur schwer wasserdurchlässig mit häufiger Staunässe und mittel bis sehr frostempfindlich. Gründungen aller Art mit mittleren, z. T. auch höheren Sohlspannungen sind möglich. Nordwestlich und entlang der Berthastraße dominieren Schmelzwassersande, meist mitteldicht bis dicht gelagert, gut wasserdurchlässig und frostunempfindlich. An der Ecke Weidestraße/ Elsastraße sowie Weidestraße / Hamburger Straße (Bereich MU1) herrschen Talsande vor. Der Boden in diesen Bereichen ist überwiegend locker, z. T. mitteldicht, wasserdurchlässig, gering bis nicht frostempfindlich mit häufig hohem Grundwasserspiegel. Sofern organogene Zwischenlagen gefunden werden, sind besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund des hohen Bodenversiegelungsgrades sind die Böden im Geltungsbereich als tiefgründig gestört und als anthropogen geprägter Stadtboden zu bewerten. Böden mit geringerer Versiegelung von 60 - 70 % sind auf den Flächen der Kirche im Nordwesten sowie im Bereich der Wohnbebauung entlang der Berthastraße im Süden zu verzeichnen. Die Flächen der Wohnbebauung an der Weidestraße sind mit 70 - 80 % versiegelt. Die Flächen des ehemaligen Busbetriebshofs wiesen eine nahezu vollständige Versiegelung auf. Im gesamten Bereich ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr oder lediglich stark eingeschränkt vorhanden sind.

Die Kennzeichnung des Plangebietes im Landschaftsprogramm mit der milieuübergreifenden Funktion 'Entwicklungsbereich Naturhaushalt' weist darauf hin, dass die Belastungsgrenzen des Bodens nahezu ausgeschöpft sind. Hier sind vor allem eine Reduzierung der Belastung und die Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit anzustreben.

Topographie:

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine mäßig ausgeprägte Reliefneigung von der Weidestraße in Richtung Hamburger Straße mit einem Anstieg der Höhen von ca. 6,25 m Normalhöhennull (NHN) im Nordwesten auf 7,50 m NHN in südliche Richtung. Zwischen

der südlichen Kante des Busbetriebshofs und den Flächen an der Berthastraße ist teilweise ein Höhengsprung von bis zu 1,25 m NHN zu verzeichnen. Die Busbetriebshoffläche befindet sich auf einer relativ einheitlichen Höhe von ca. 7,50 m NHN.

#### Altlasten:

Im Januar 2016 wurden am Rand des Busbetriebshofes Mesterkamp (Weidestraße 17) Untergrunduntersuchungen vorgenommen, um möglicherweise vorhandene, grenzüberschreitende Schadstoffeinträge zu dokumentieren. In den Stoffgruppen der vorwiegend aliphatischen, polyzyklischen aromatischen, einkernig-aromatischen und leichtflüchtigen, chlorierten Kohlenwasserstoffe (KW, PAK, BTEX, LCKW) sowie der Schwermetalle wurden in den bis mindestens 10,0 m tief hinabreichenden fünf Kleinrammbohrungen keine relevanten Konzentrationen festgestellt. In den 4 aus Grundwassersondierungen gewonnenen Wasserproben traten auffällige Naphthalin-, Toluol- und Xylolkonzentrationen zutage. Deren Verteilungsmuster und die Entnahmeposition von zwei der Probenahmestellen an der im Grundwasseranstrom gelegenen Grundstücksgrenze lässt einen Ursprung dieser Schadstoffe östlich bis südöstlich der Fläche annehmen. Ein weiterer Prüf- oder sogar Sanierungsbedarf ergibt sich öffentlich-rechtlich, nach der Bundesbodenschutzverordnung, nicht.

#### Flächen des Fachinformationssystems Altlasten:

Im Fachinformationssystem Altlasten der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) sind für das Plangebiet folgende Flächen verzeichnet:

Flächenr.	Belegenheit	Einstufung	Spezifizierung
<b>6838-020/00</b>	Weidestraße 43a	Altlast (Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung)	FAR (Herst. v. Farben), MEV (Metallverarbeitung)
<b>Bemerkungen:</b>	Aufgrund der Vornutzung erfolgten in den Jahren 2008 und 2009 historische und orientierende Untersuchungen des Grundstücks. Hierbei wurden auf Teilen der Fläche auffällige Werte für Schwermetalle und polycyclische, aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ermittelt. Bei einer Umnutzung zu Wohnzwecken sind Maßnahmen erforderlich.		
<b>6838-089/00</b>	Berthastraße 10-30	Altlastverdächtige Fläche	LED (Verarbeit. v. Leder)
<b>Bemerkungen:</b>	Die Fläche wurde zwischen ca. 1889 u. 1955 durch einen Betrieb zur Herstellung von Treibriemen genutzt. Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte eine orientierende Erkundung. Hierbei wurden in der trümmerschutthaltigen Auffüllung erhöhte Werte an Blei und PAK festgestellt.		
<b>6838-140/00</b>	Berthastraße 34	Fläche im BZV (erledigt)	TAN (Tankstelle)
<b>Bemerkungen:</b>	Nach Untersuchungen im Auftrag der BSU aus dem Jahr 2004 wurde eine Tankstelle zwar 1966 beantragt, der Bauantrag wurde abgelehnt und die Tankstelle nie errichtet.		
<b>6838-157/00</b>	Hamburger Straße 181	Fläche im BZV (erledigt)	TAN (Tankstelle)
<b>Bemerkungen:</b>			



Betrieb einer Tankstelle zwischen ca. 1971 und 1993. Im Zuge des Neubaus eines Wohn- und Geschäftshauses wurden 2001 alle tanktechnischen Einrichtungen entfernt.			
<b>6838-193/00</b>	Weidestraße 17	Fläche im BZV (erledigt)	TAN (Tankstelle)
<b>Bemerkungen:</b>			
Seit 1890 Nutzung durch Betriebe des ÖPNV. Bis 1949 Straßenbahndepot, seit 1961 Busbetriebshof. Betrieb einer Tankstelle für Busse. Rückbau im Zuge der geplanten Betriebsverlagerung vorgesehen. Hinweise auf Schadenfälle liegen nicht vor.			

Sonstige Hinweise auf Bodenverunreinigungen:

- Keine -

Vorliegende Untersuchungen:

Die folgende Tabelle zeigt die zur bodenschutzrechtlichen Bewertung des Planvorhabens herangezogenen Gutachten und Untersuchungen:

<b>Erstellungsjahr</b>	<b>Gutachterbüro</b>	<b>Untersuchte Fläche</b>	<b>Art der Untersuchung</b>
2008	D. & W. Wißmann	Flurstück 2898	Historische Erkundung
2009	D. & W. Wißmann	Flurstück 2898	Orientierende Erkundung Boden, Bodenluft und Grundwasser
2016	Geologisches Büro Schmidt	Plangebiet ohne Flurstück 2898	Historische Erkundung
2017	D. & W. Wißmann	Flurstücke 4999, 945	Boden, Oberboden

Für das Plangebiet liegen somit annähernd flächendeckend Informationen zur Nutzungshistorie und zur Schadstoffsituation des oberflächennahen Untergrunds vor.

Untersuchungsergebnisse:

Die historischen Erkundungen aus den Jahren 2008 und 2016 belegen altlastrelevante Nutzungen auf verschiedenen Flächen innerhalb des Plangebietes, von besonderem Interesse sind hierbei die Flurstücke 2898 (Weidestraße 43a), 4999 (Busbetriebshof) und 945 (Berthastraße 12-30).

Das Grundstück Weidestraße 43a wird bereits seit den 1920er Jahren gewerblich/industriell genutzt. Insbesondere war hier von den 1940er Jahren bis mindestens 1984 eine Zahnradfabrik ansässig.

Die orientierende Erkundung des Flurstücks im Jahr 2009 zeigt nur punktuell Belastungen der flächendeckend anstehenden anthropogenen Auffüllung mit Schwermetallen und polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) oberhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die Ergebnisse der Bodenluft und Grundwasseruntersuchungen waren weitgehend unauffällig.

Auf dem Flurstück 4999 befand sich bis 1943 ein Straßenbahndepot südlich und kleinteilige Wohnbebauung nördlich der damaligen Straße Mesterkamp. Diese Bebauung wurde im

zweiten Weltkrieg weitgehend zerstört, nach 1961 erfolgte der Bau des Busbetriebshofes der Hochbahn, der bis 2019 hier seinen Standort hatte. Die orientierende Erkundung im Jahr 2017 zeigt auch für diese Flächen lediglich eine Belastung der oberflächennahen anthropogenen Auffüllung insbesondere mit Blei (max. 326 mg/kg TM) und PAK (max. 185 mg/kg TM). Hinweise auf weitere Schadstoffbelastungen (z.B. durch Betriebsmittel) konnten nicht ermittelt werden.

Das Flurstück 945 wurde vermutlich zwischen 1934 und 1958 durch die Conrad Scholz AG zur Herstellung von Antriebsriemen und Förderbändern genutzt. Während des zweiten Weltkriegs wurden die Anlagen jedoch weitgehend zerstört. 1958 erwarb die Hamburger Hochbahn AG das Gelände und errichtete 1966 die heute vorhandene Wohnbebauung. Wie auch in den anderen Untersuchungen im Plangebiet zeigen sich auch hier punktuelle Belastungen des Oberbodens und des oberflächennahen Untergrunds mit Blei (max. 216 mg/kg TM) und PAK (max. 30,4 mg/kg TM).

Zusammenfassung:

Im Bereich des Bebauungsplans Barmbek-Süd 2 lag eine Reihe von Hinweisen auf altlastverdächtige Nutzungen vor. Die Untersuchung relevanter Teilflächen zeigte jedoch nur untergeordnete Belastungen der anthropogenen Auffüllung mit Schwermetallen und polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Diese Belastungen bewegen sich überwiegend unterhalb der einschlägigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der BBodSchV einschlägig.

Extern angeliefertes Bodenmaterial muss grundsätzlich die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, s. Anhang 2 Ziffer 4), hilfsweise auch die Zuordnungswerte Z 0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln- der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ einhalten. Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „besonders mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt“ zu kennzeichnenden Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst.

### **Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplans wird im Plangebiet eine bauliche Umstrukturierung ermöglicht. Örtlich ergibt sich hieraus in Teilbereichen hinsichtlich des gültigen Planrechts sowie des Realbestandes eine Neuversiegelung; bezogen auf das gesamte Plangebiet ist jedoch in der Gesamtschau eine höhere Entsiegelung zu erwarten. Insbesondere im Bereich des ehemaligen Busbetriebshofes wird sich der Anteil an Offenbodenflächen erhöhen. Im Bereich der Fläche für besondere Zwecke (Kirche/ Kloster) ergeben sich dagegen aus den geänderten Festsetzungen keine wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gegenüber dem bestehenden Planrecht.

Angesichts der festgesetzten Tiefgaragen im Gebiet wird im Zuge der vorgesehenen Neubebauung ein großflächiger Abtrag des bisher vorhandenen Bodenmaterials vorausgesetzt. Auf den neu angelegten Grün-, Garten- und Begleitgrünflächen können sich im Gebiet anthropogene Böden entwickeln.

Im Bereich von bekannten Bodenbelastungen und ggf. weiteren beim Bodenaushub auffälligen Flächen sind weitergehende Untersuchungen und sich daraus ableitende Vorkehrungen zur Verwertung oder Entsorgung vorzusehen.

Insgesamt wird sich der Anteil offener Böden im Plangebiet erhöhen.

#### **Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Durch die mit dem neuen Planrecht ermöglichte Umnutzung der Busbetriebshofffläche zu vorwiegend allgemeinen Wohngebieten sowie durch die Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird sich der Anteil unversiegelter bzw. offener Bodenbereiche erhöhen. Durch die Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen sowie zu den Dachbegrünungen (siehe § 2 Nr. 13, 14, 19 der Verordnung) können Ersatzflächen gesichert werden, die teilweise die Funktionen offener Böden übernehmen können.

Um eine Reduzierung des Versiegelungsgrades der Böden zu erreichen, wird im Bebauungsplan zudem festgesetzt, dass private Geh- und Fahrwege, ebenerdige PKW- und Fahrradstellplatzflächen, Terrassen, Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (siehe § 2 Nr. 29 der Verordnung).

Hinweise aus Sicht des Bodenschutzes:

Bei Baumaßnahmen ist mit Entsorgungsmehrkosten zu rechnen, da das anfallende Aushubmaterial aus abfallrechtlicher Sicht nicht uneingeschränkt verwertbar ist.

Die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen (LAGA M20)“ sind zu berücksichtigen (vgl. Mitteilungen der LAGA Nr. 20 v. 06.11.2003).

Bei der Herrichtung von Kinderspielflächen oder Wohngärten ist durch geeignete Maßnahmen (Bodenaustausch oder -auftrag, weitere Untersuchungen) sicherzustellen, dass das dort anstehende Material für die Nutzung geeignet ist. Hierbei ist neben einer hinreichenden Schadstofffreiheit auch das Verletzungsrisiko durch technogene Substrate zu beachten. Sandkisten sind mit Durchgrabesperren zu versehen.

Treten während Erdarbeiten Auffälligkeiten (verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen, austretende Flüssigkeiten, Behältnisse oder ähnliches) über das bereits Bekannte hinaus auf, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das Bezirksamt Hamburg-Nord, Technischer Umweltschutz, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg, Tel.: 42804-6353, e-Mail: [umweltschutz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:umweltschutz@hamburg-nord.hamburg.de) zu benachrichtigen.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass schädliche Bodenveränderungen durch mechanische Einwirkungen durch geeignete Maßnahmen verhindert werden. Anfallendes Aushubmaterial sollte wenn möglich auf den Flächen verwertet werden. Eine Versiegelung von nicht überbauten Bereichen ist zu vermeiden.

#### **4.2.6 Schutzgut Wasser**

##### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Grundwasser:

Der minimale Grundwasserflurabstand zum oberflächennahen Grundwasserleiter beträgt überwiegend ca. 2,50 bis 5,00 m unter der Geländeoberkante (GOK). In einem größeren Bereich, der sich von der Berthastraße westlich bis in den Nordwesten des Plangebiets

zieht, befindet sich das oberflächennahe Grundwasser ca. 5,00 bis 7,50 m unter GOK. Untersuchungen zur Grundwasserbeschaffenheit liegen lediglich im Bereich des Gewerbehofes (Weidestraße 43a) vor.

Im Plangebiet ist, typisch für die Geest, überwiegend der hydrogeologische Profiltyp 'Leiter' anzutreffen, bei dem der erste Hauptgrundwasserleiter nicht durch eine wasserundurchlässige Schicht abgedeckt ist. Weiterhin finden sich im Geltungsbereich mosaikartig vor allem im Süden und Osten verteilt Areale, in denen der erste Hauptgrundwasserleiter von einem Wasser-Geringleiter überdeckt wird. Die Grundwasserneubildungsrate ist hier als gering, in den restlichen Bereichen als hoch einzustufen.

In der Empfindlichkeitskarte Grundwasser ist das gesamte Plangebiet der Empfindlichkeitsstufe 4 = hohe Gefährdung des Grundwassers, zugeordnet.

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet überwiegend zwischen 2 - 5 m, in Teilen auch nur 1 - 2 m unter der Geländeoberkante. Aufgrund der Bodenverhältnisse, die von künstlichen Auffüllungen mit einer max. Mächtigkeit von 1,4 m und darunter anstehendem schwer wasserdurchlässigem Geschiebelehm mit einer Mächtigkeit von 1 - 2 m geprägt sind, stellt sich der Untergrund aus hydrogeologischer Sicht als ungünstig für die Versickerung dar. Auf dem schwer wasserdurchlässigen Geschiebelehm kann es zudem niederschlagsabhängig zu Staunässe kommen.

Einschränkend für die Versickerung und die Grundwasserneubildung wirkt der im Bestand zu großen Teilen hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet.

Die Nutzung von Erdwärme ist in den flachen Grundwasserleitern zulässig.

Am Rand des Busbetriebshofes wurden bei Grundwassersondierungen auffällige aromatische Kohlenwasserstoff-Konzentrationen festgestellt, für die ein Schadstoffursprung östlich bis süd-östlich der Fläche angenommen wird. Maßnahmen aus Gefahrenabwehrgründen sind nicht notwendig. Bei Baumaßnahmen die eine Grundwasserabsenkung erforderlich machen, sind Mehrkosten für die Reinigung des geförderten Grundwassers nicht auszuschließen.

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ein nördlicher Teilbereich des Plangebietes gilt gemäß der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie als Risikogebiet für eine extreme Sturmflut (Risikogebiet Tideelbe mit Neuwerk), wobei das Wasser aus nördlicher und westlicher Richtung von der Außenalster und dem Osterbekkanal zu erwarten ist (vgl. Kap. 5.16.2 zu Nachrichtlichen Übernahmen).

Das Plangebiet gehört zum Grundwasserkörper EL 13 (Krückau/Alster - Geest in GWK-Gruppe EI-b) und befindet sich im Einzugsgebiet der Osterbek, Seebek.

#### **Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern im Plangebiet ergeben sich keine umweltrelevanten Auswirkungen für diesen Teilaspekt des Schutzgutes Wasser.

Mit dem Entwässerungskonzept zum Funktionsplan ist eine geordnete Oberflächenentwässerung beabsichtigt (siehe Kap. 5.11). Größere Teile des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet sollen über Siele abgeleitet werden. Im Funktionsplan ist auf der Straßenver-

kehrfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplatz) eine Retentionsfläche vorgesehen; eine Entwicklung von Gewässerstrukturen wird hieraus nicht erwartet. Auf den Baugrundstücken sollen Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers getroffen werden, hiermit soll die Grundwasserneubildungsrate gefördert werden. Einschränkend dürfte der künftig höhere Anteil an Tiefgaragen sein. Zudem sind bekannte Bodenauffälligkeiten zu beachten.

In den neu geplanten Straßenverkehrsflächen sind in Abstimmung mit der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) Mischwassersiele vorgesehen, da das umgebende Gebiet ebenfalls im Mischsystem entwässert wird und eine Änderung dieser Konzeption auf lange Sicht nicht zu erwarten ist. Für das Oberflächenwasser, das auf den Wohnungsbaugrundstücken nicht versickert werden kann, ist eine Drosselung auf maximal 15 l/(s\*ha) vorzusehen, um die maximalen Einleitmengen in das umgebende Mischwasserbestandssiel einhalten zu können. Für die beiden mehrstöckigen Gebäudekomplexe an der Hamburger Straße wird keine Abflussdrosselung vorgesehen, da hier ggf. kein Platz für derartige Maßnahmen zur Verfügung steht.

Mit dem Entwässerungskonzept kann nachgewiesen werden, dass die Oberflächenentwässerung im Plangebiet funktional möglich ist. Gleichwohl müssen auf den privaten Grundstücken - soweit der Raum und die Bodenverhältnisse dies zulassen - Maßnahmen zur Versickerung des Regenwassers getroffen werden, um die Grundwasserneubildungsrate zu erhöhen.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst.

### **Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Um die Versickerung und Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet zu gewährleisten, wird für die allgemeinen Wohngebiete die Festsetzung getroffen, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder auf dem Grundstück zurückzuhalten ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird (siehe § 2 Nr. 30). Die von den Grundstücken in das neue Sielnetz zufließenden Wassermengen wurden auf maximal 15 l/(s\*ha) begrenzt. Dazu sind Maßnahmen zur Versickerung bzw. Rückhaltung auf den Grundstücken vorzusehen. Darüber hinausgehende Abflüsse müssen gedrosselt oder auf dem Gelände versickert werden. Dies gilt nicht für die urbanen Gebiete und das Kerngebiet an der Hamburger Straße mit den geplanten mehrstöckigen Gebäudekomplexen sowie Gewerbehof bzw. überbautem Innenhof, da hier kein Raum für derartige Maßnahmen zur Verfügung steht.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird ein Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und -speicherung geleistet (siehe § 2 Nr. 13,14). Begrünte Dächer halten 50-90% des Jahresniederschlags und auch bis zu 30-40 % eines Starkregens zurück und verdunsten diesen oder geben ihn verzögert in geringeren Strömen ab und entlasten so die Entwässerungssysteme.

Um auch für die befestigten Flächen in den Baugebieten die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser zu verbessern, wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen Geh- und Fahrwege, ebenerdige PKW- und Fahrradstellplatzflächen, Terrassen sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (siehe § 2 Nr. 30).

#### **4.2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange**

##### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Geestplatten östlich der Alster und ist gem. der Karte Arten- und Biotopschutz des Landschaftsprogramms dem Biotopentwicklungsraum 'städtisch geprägte Bereiche' sowie entlang der Hamburger Straße 'geschlossene und sonstige Bebauung' zugeordnet. Natura 2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

Für die Artengruppe der Tiere wurde eine Habitat- und Potenzialanalyse sowie artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt. Zudem liegen Verbreitungsangaben aus dem Artenkatalog der FHH (2017), der Brutvogelatlas (Mitschke 2012) sowie die Roten Listen für die verschiedenen Artengruppen vor. Die Ergebnisse enthält der Artenschutzfachbeitrag vom 18.12.2017. Um Aussagelücken zu schließen wurde 2018 eine Kartierung der Fledermäuse und Vögel vorgenommen, deren Ergebnisse eingearbeitet wurden. Somit liegt das Gutachten mit Stand vom 01.11.2018 aussagekräftig vor.

##### Habitatanalyse

Die Habitatanalyse ergab, dass vor allem in der um den Busbetriebshof vorhandenen Bebauung potenzielle Habitate vorzufinden sind. Dabei handelt es sich in erster Linie um Nistkästen, Höhlen und Nester sowie Nischen und Hohlräume in und an den Gebäuden.

Brut- und Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel finden sich am Gebäude der Grundschule und der KiTa, an dem Gebäude Weidestraße 45-51, im Bereich des Hochhauses an der Weidestraße 15, den Gewerbebauten an der Hamburger Straße 213, 207, 205 und 197 sowie den Gewerbebauten zwischen der Wohnbebauung Weidestraße und Busbetriebshof. Eine geringe Habitateignung wird der noch relativ jungen Bebauung an der Berthastraße, den Schuppen im Bereich des Hochhauses, der Wohnbebauung der Weidestraße und der Berthastraße sowie dem Dominikanerkloster neben der St. Sophienkirche zugesprochen.

Als Habitate geeignete Höhlen, Spalten und Vogelnistkästen befinden sich im Gehölzbestand an der Weide- und der Berthastraße. Die Freiflächen und Gehölze sind als Lebensraum für störungstolerante Vogelarten und wirbellose Tiere sowie als Jagdgebiet und Quartier für Fledermäuse geeignet.

##### Potenzialanalyse Brutvögel

Die Potenzialanalyse ergab, dass sich die Brutvogelgemeinschaft des Plangebietes vornehmlich aus anpassungsfähigen und störungstoleranten Arten des städtischen Siedlungsraums zusammensetzt. Für Gastvögel hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung.

##### Potenzialanalyse Säugetiere

Potenziell vorkommende Arten aus der Gruppe der Fledermäuse im Plangebiet sind: Zwergfledermaus, Flughautfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Wasserfledermaus, Braunes Langohr, Teichfledermaus und Zweifarbfledermaus (pgm 2017). Auszuschließen oder nicht zu erwarten sind Vorkommen des Kleinen Abendseglers, der Fransenfledermaus, der Großen Bartfledermaus, der Kleinen Bartfledermaus und des Großen Mausohres.



Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders oder streng geschützten Säugetierarten sind Vorkommen von Eichhörnchen nachgewiesen und von Maulwurf, Braunbrustigel sowie Arten aus der Gruppe der Spitzmäuse und Mäuse im Plangebiet möglich.

#### Potenzialanalyse Amphibien

Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und nicht in Anhang IV geführten besonders oder streng geschützten Arten sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Plangebiet auszuschließen oder nicht zu erwarten.

#### Potenzialanalyse Reptilien

Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und nicht in Anhang IV geführten besonders oder streng geschützten Arten sind im Plangebiet auszuschließen oder nicht zu erwarten.

#### Potenzialanalyse Fische und Rundmäuler

Auf Grund der fehlenden Gewässer sind Vorkommen dieser Arten im Gebiet auszuschließen.

#### Potenzialanalyse Libellen

Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und nicht in Anhang IV geführten besonders oder streng geschützten Arten sind im Plangebiet auszuschließen oder nicht zu erwarten.

#### Potenzialanalyse Käfer

Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Käferarten sind im Plangebiet auszuschließen oder nicht zu erwarten. Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders oder streng geschützten Arten sind Vorkommen von besonders geschützten Vertretern der Familie der Bock- und Laufkäfer zu erwarten.

#### Potenzialanalyse Schmetterlinge

Von den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sind für das Plangebiet alle in der Roten Liste Hamburgs als ausgestorben verzeichnet oder sind in Hamburg nicht verbreitet. Einzig der Nachtkerzenschwärmer bildet eine Ausnahme. Er benötigt jedoch Futterpflanzen aus der Familie der Nachtkerzengewächse, die im Plangebiet nicht in ausreichendem Maße vorkommen. Daher sind Vorkommen auszuschließen. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen sind aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders oder streng geschützten Arten ebenfalls keine Vorkommen zu erwarten.

#### Potenzialanalyse Mollusken

Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Molluskenarten sind im Plangebiet auszuschließen oder nicht zu erwarten. Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders oder streng geschützten Arten sind Vorkommen der Weinbergschnecke möglich.

#### Potenzialanalyse weitere Artengruppen

Die folgenden Artengruppen sind zwar nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt, enthalten jedoch besonders oder streng geschützte Arten.

Von den Hautflüglern sind Vorkommen von Bienen und Hummeln sowie Hornissen und Waldameisen im Bereich des Großbaumbestandes der Gartengrundstücke möglich. Vorkommen von Heuschrecken sind auszuschließen. Ebenso nicht zu erwarten sind Vorkommen von in der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) aufgeführten, besonders oder streng geschützten Vertretern von Netzflüglerarten, Spinnen, Krebse, Nesseltiere, Schwämme und Stachelhäuter.

#### Potenzialanalyse Pflanzen

Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzenarten sowie nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders oder streng geschützten Arten sind im Plangebiet auszuschließen oder nicht zu erwarten.

#### Baumbestand und -bewertung

Der Baumbestand wurde durch eine Luftbilddauswertung der Kronen und eine örtliche Begutachtung aufgenommen.

Im unmittelbaren potenziellen Eingriffsbereich befinden sich 129 Einzelbäume. Der überwiegende Teil der Bäume (62) ist mit der Wertstufe 2 als 'noch wertvoll' eingestuft, 44 Bäume sind mit der Wertstufe 3 als 'weniger wertvoll' eingestuft. Die höheren Wertstufen 4 'wertvoll' sowie 5 'sehr wertvoll' wurden lediglich 11mal vergeben.

#### Ergebnis Fledermauserfassung

Das Untersuchungsgebiet hat mit seiner geringen Artenzahl und der extrem niedrigen Anzahl von Beobachtungen nur eine geringe Bedeutung als Fledermauslebensraum. Von Bedeutung sind der Bereich um das Kloster St. Johannis im Nordwesten als Quartierstandort und Jagdgebiet der Zwergfledermaus sowie der Bereich um das Hochhaus Weidestraße 15 und die östlich daran anschließende Brachfläche als Jagdgebiet ebenfalls der Zwergfledermaus. Für die übrigen festgestellten Fledermausarten ist das Untersuchungsgebiet ohne bzw. ohne besondere Bedeutung.

#### Ergebnis Brutvogelerfassung

Das engere Untersuchungsgebiet weist eine sehr artenarme Brutvogelgemeinschaft aus störungstoleranten Arten auf, wie sie für innerstädtische verdichtete Siedlungsflächen typisch ist.

Für Brutvögel wertvolle Bereiche stellen die nördlichen Randbereiche zwischen der Wohnbebauung an der Weidestraße 22-35 und dem PKW-Stellplatz des Bus-Betriebshofs dar. Hier ist eine höhere Brutvogeldichte vorzufinden, außerdem befinden sich hier Brutplätze von Bachstelze und Mauersegler. Eine Besonderheit im Raum stellen auch die Brutreviere der Sturmmöwe auf Flachdächern als sekundäre Bruthabitate dar.

Die Freiflächen der umgebenden Bebauung weisen mit einer nur geringen Anzahl von Brutrevieren häufiger Arten keine besondere Bedeutung als Brutvogellebensraum auf.

Das übrige Untersuchungsgebiet mit dem Busbetriebshof und der angrenzenden Gewerbebebauung ist ohne besondere Bedeutung als Brutrevier. Insbesondere die Flächen des Busbetriebshofs erfüllen aber u.a. für Bachstelze, Mauersegler und Möwen eine Funktion als Nahrungsgebiet.

Fazit Schutzgut Tiere und Pflanzen: Das Plangebiet ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, des hohen Bebauungsanteils und geringen Anteils an strukturreichen Vegetationsbeständen von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Die biologische Vielfalt ist dementsprechend eingeschränkt.

### **Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### Artenschutz

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind in diesem Fall für Vögel sowie Fledermäuse zu berücksichtigen. Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Potenzielle Brutplätze für Vögel, Fledermausquartiere und Nahrungshabitate können verloren gehen durch die geplante Bebauung insbesondere auf den heutigen Gewerbeflächen südl. der Weidestraße, die Überplanung der Ecke Weidestraße/ Hamburger Straße sowie der Gewerbeflächen an der Hamburger Straße und damit einhergehende Gehölzrodungen und Vegetationsräumungen.

#### Artenschutz Vögel

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist es verboten, europäischen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Der Tatbestand des Tötens, Verletzens oder der Entnahme von Individuen wird vermieden durch die Durchführung der Rodungs- und Vegetationsräumarbeiten sowie Gebäudeabrissarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. durch eine Baufeldräumung im Winterhalbjahr (01.10. – 28.02.). Ist ein Gebäudeabriss im Sommerhalbjahr unvermeidbar, so ist eine Ansiedlung von Brutvögeln durch Vergrämung oder Abwehrmaßnahmen, z.B. Spannen von Netzen vor der Brutzeit insbesondere auf den Flachdächern, zu vermeiden und der Gebäudebestand vor Abriss auf aktuelle Brutvorkommen zu überprüfen.

Erhebliche Störungen sind für die im Untersuchungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung vorkommenden, störungstoleranten Arten nicht zu erwarten.

Eine direkte oder indirekte Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für die Arten Elster, Grünfink, Gimpel, Rotkehlchen, Rabenkrähe, Zaunkönig und Zilpzalp sowie Mauersegler auszuschließen, da ihre Brutreviere durch die Planung nicht berührt werden und auch keine essentiellen Nahrungsflächen zerstört werden. Für Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Straßentaube und Sturmmöwe ist eine Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei der Realisierung der Bebauungsplanung nicht auszuschließen.

Für die Bachstelze sind in der Umgebung kaum gleichwertige freie Bruthabitate vorhanden. Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Art zu erhalten, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Zum einen sind vor der Rodung vorhandene Nistkästen umzusetzen. Außerdem sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme insgesamt drei für Nischenbrüter geeignete Nistkästen in 4-5 m Höhe in süd- oder ostexponierter Lage an Gebäuden im Plangebiet oder in einem Umkreis von 500 m anzubringen.

Die Sturmmöwe findet auf Flachdächern in der Umgebung gleichwertige Ausweichflächen. Durch die vorgesehene Dachbegrünung im Plangebiet besteht künftig zudem ein wachsendes Angebot an gleich- oder höherwertigen Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für die übrigen genannten Arten ist davon auszugehen, dass sie kleinräumig in gleich- oder höherwertige Habitats der Umgebung ausweichen können, wie dies ohnehin von Brutsaison zu Brutsaison geschieht. Die ökologische Funktion der Lebensstätten dieser Arten bleibt somit im räumlichen Zusammenhang erhalten. Außerdem ist nach der Umsetzung der Bebauungsplanung mit einer sukzessiven Wieder- bzw. Neubesiedlung der umgestalteten Flächen zu rechnen (pgm 2018, S. 27, 28).

#### Artenschutz Fledermäuse

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist es verboten, den streng geschützten Fledermausarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Um die Tötung oder Verletzung von Individuen sicher zu verhindern, sind die Gebäude unmittelbar vor Abriss auf aktuelle Fledermausvorkommen zu überprüfen.

Der Verbotstatbestand der erheblichen Störung sowie der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird nicht verwirklicht, da im von der Planung betroffenen Bereich keine Quartiere vorhanden sind und es sich bei dem Jagdgebiet der Zwergfledermaus im Umfeld der Weidestraße 15 um kein essentielles Jagdgebiet handelt. Dies gilt sowohl für die lokale Population als auch für die Aufrechterhaltung der Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Die Art besucht die Fläche nur zeitweise und findet in der Umgebung gleich- oder höherwertige Nahrungshabitats.

#### Baumbestand

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes sind 37 Bäume von einer Rodung betroffen. Bei 28 weiteren Bäumen ist der Erhalt in der weiteren Ausführungsplanung zu prüfen. Die Bäume befinden sich überwiegend auf den Flurstücken 5259, 5206, 5238, 5089 und 5090 an der Ecke Weidestraße/ Hamburger Straße sowie dem zugehörigen Straßenraum und den Übergangsbereichen zu weiteren Flurstücken, auf denen der Funktionsplan eine Überplanung des Bestandes und Neuerrichtung von Gebäuden vorsieht. 64 Bäume können im Plangebiet erhalten werden.

#### Eingriffsregelung

Das Ergebnis der Wertpunkte-Bilanzierung nach Staatsräte-Modell zeigt 33.885 Punkte für den Bestand BB (Boden) und 42.786 Punkte für den Bestand BT (Pflanzen- und Tierwelt) auf. Die Planung erhält 110.723 Punkte für BB und 102.626 Punkte für BT. Diese deutlich positiven Bilanzwerte zeigen, dass die geplanten Vorhaben zu einer Verbesserung der Situation für Boden, Pflanzen und Tiere im Plangebiet beitragen. Es verbleiben keine rechnerischen Defizite; das Vorhaben ist daher bezogen auf die Eingriffsregelung zulässig.

Aus der Umsetzung des Bebauungsplanes unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aufgrund des besonderen Artenschutzes ergibt sich eine Reduzierung der Flächenversiegelung und eine Erhöhung und Verbesserung der Habitat-Struktur. Damit erhöht sich die biologische Vielfalt des Plangebietes.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst.

## **Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

### Artenschutz

Gemäß des Artenschutzfachbeitrages (pgm 2018) kommt es durch die Verwirklichung der Planung nicht zu Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen und Anregungen zur Kompensation berücksichtigt werden:

- Um die Tötung von Individuen zu vermeiden, sind Gehölzrodungs-, Vegetationsräumungs- und Gebäudeabrissarbeiten im Winterhalbjahr (1.10. bis 28./29.2.) durchzuführen. Ist ein Gebäudeabriss im Sommer nicht zu vermeiden, so ist eine Brutansiedlung insbesondere der nachgewiesenen Arten Sturmmöwe und Straßentaube vor Beginn der Brutzeit durch Vergrämungs- und Abwehrmaßnahmen zu vermeiden.
- Für die Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Bachstelze im von der Planung betroffenen Bereich sind vor Realisierung der Planung als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im zu rodenden Gehölzbestand vorhandene Nistkästen umzusetzen. Außerdem sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme insgesamt drei für Nischenbrüter geeignete Nistkästen an Gebäuden im Plangebiet oder in einem Umkreis von 500 m anzubringen. Die Kästen sind an Gebäudefassaden in Süd-, Südost- oder Ostexposition in 4-5 m Höhe anzubringen. Als Kastenstandort ungeeignet ist der Straßenraum der Hamburger Straße.
- Vor einem Abriss sind die Gebäude unmittelbar vorher auf aktuelle Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu überprüfen.

### Begrünung

Die durch textliche Festsetzungen festgelegte Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei. Die begrünten Dachflächen bieten Bezugsflächen und artenreiche Lebensräume an, die der Insektenwelt und Vögeln als Ersatzlebensraum zur Verfügung stehen und verdrängte Flora und Fauna im Siedlungsbereich stärken. Sie leisten damit gemäß § 9 (1) HmbBNatSchAG einen Beitrag zum Biotopverbund und zur Biotopvernetzung.

Zur Erhöhung des Grünanteils und zur Minderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wird durch planzeichnerische Festsetzung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert. Durch textliche Festsetzungen werden Gehölzabpflanzungen für Einfriedungen mit Hecken festgelegt. Hecken bieten Lebensraum für viele Brutvogelarten und Insekten.

Zur Erhöhung des Gehölzanteiles und zur Erhöhung des Gehölzanteils mit Lebensraumfunktion zur Minderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wird durch textliche Festsetzung die Anpflanzung von Einzelbäumen je voller 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten und die Verwendung standortgerechter heimischer Laubgehölzarten festgelegt. Bäume bieten Lebensraum für viele Brutvogelarten und Insekten.

Die festgesetzten Pflanzgrößen und die Pflanzdichte sorgen dafür, dass die angestrebte ökologische, gestalterische und lokalklimatisch wirksame Funktion der Anpflanzung kurz- bis mittelfristig erreicht werden kann. Es sind einheimische Laubgehölze zu verwenden, da diese Gehölzarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Nahrungsgrundlage und Lebensraum bieten und Laubgehölze darüber hinaus kleinklimatisch wirksamer sind als Nadelgehölze.

#### 4.2.8 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

##### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Das Plangebiet ist städtisch geprägt und in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit eher als weniger bedeutsam zu bewerten. Naturnahe oder kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsbilder sind nicht vorhanden. Großräumige Sichtachsen existieren nicht.

Das Stadtbild der Umgebung zeigt sich heterogen und inhomogen mit einer Dominanz städtischer Wohngebäude nördlich, westlich und südlich. Östlich im Bereich Hamburger Straße herrscht eine Mischung aus Dienstleistungsangeboten und Bildungseinrichtungen sowie Einzelhandel, zum Teil im Erdgeschoss und darüber liegendem Wohnraum, vor. Die 3- bis 5-geschossige Wohnbebauung stammt vorrangig aus der Zeit der 1950er bis 60er Jahre. In dem zur Überplanung vorgesehenen Bereich dominieren kleinteilige Gewerbebebauung mit Einzelhandels- und Büronutzung sowie der ehemalige großflächige Busbetriebshofs im Zentrum, der eine Beeinträchtigung für das Stadt- und Landschaftsbild darstellt.

Die Bebauung entlang der Weide- und der Berthastraße stammt vornehmlich aus den 1950er/60er Jahren, ist in Klinker gehalten und wird durch offene Grünflächen aufgelockert. Vereinzelt finden sich allerdings auch neuere Bauten, z.B. an der Ecke Elsastraße/ Berthastraße. Insbesondere entlang der Hamburger Straße finden sich Gebäude aus der Zeit der Nachkriegsmoderne. Durch die größtenteils einheitliche Bebauungsstruktur herrscht das für Barmbek charakteristische Stadtbild aus Rotklinker- und Backsteinarchitektur vor, welches zur Hamburger Straße durch die unmaßstäbliche Bebauung und die mehrspurige Verkehrsachse unterbrochen wird.

Der vorhandene Baumbestand im Straßenraum und zwischen der bestehenden Bebauung im Quartier wertet das Gebiet positiv auf. Lediglich die Flächen des Busbetriebshofes sind komplett baumfrei. Die vorhandenen Grün- und Freiflächen um sowie zwischen der Wohnbebauung entlang der Weidestraße und der Berthastraße beschränken sich in ihrer Größe und Zugänglichkeit und spielen für das Landschafts- und Stadtbild eine untergeordnete Rolle. Einzig die Parkanlage Biedermannplatz nordwestlich des Plangebietes sowie der sich südlich daran anschließende Grünzug bieten Möglichkeiten zur Naherholung.

Die Sophienkirche (Baujahr 1900, ID 19950) und das Johanniskloster (Baujahr 1964/1966, ID 19951) an der Ecke Weidestraße/ Elsastraße unterstehen als Ensemble dem Denkmalschutz. In der Umgebung befinden sich weitere denkmalgeschützte Gebäude (ein Etagenhhaus von 1905 in der Elsastraße 69, ein Toilettenhaus von 1905 in der Grünanlage gegenüber Elsastraße 2 sowie mehrere Wohn- und Geschäftshäuser an der Hamburger Straße / Ecke Barmbeker Markt von 1955).

Das Plangebiet unterliegt wegen dem vormals vorhandenen Gewerbe, der Hamburger Straße und dem Busbetriebshof erheblichen Vorbelastungen und ist daher in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit überwiegend von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Landschafts-/Stadtbild. Zu prüfen ist eine Erhaltung älterer Einzelbäume und eine Erhöhung landschaftsbildbelebender Grünstrukturen im Plangebiet.

##### **Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Nach der Aufgabe des Busbetriebshofes Mesterkamp ist vorgesehen, das Plangebiet städtebaulich und nutzungsstrukturell neu zu ordnen und hierzu das bestehende Planrecht anzupassen. Mit der Festlegung von Planstraßen und Gehrechten wird das bislang einge-

zäunte Gelände des Busbetriebshofes künftig für die Öffentlichkeit zugänglich und durchlässig. Die Herrichtung eines Quartiersplatzes mit geringem Versiegelungsgrad und Grünstrukturen sowie einem Quartierszentrum/ Gastronomie und einer grünen Wegeverbindung mit Anschluss an die westlich der Elsastraße gelegene Parkanlage erhöht den Freizeit- und Erholungswert für die Anwohner. Der Quartiersplatz soll vordergründig den Bewohner\*innen zur Verfügung stehen und wird daher verkehrsberuhigt angelegt. Er ist lediglich für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung, Lieferverkehr (für das Quartiershaus im „MU3“) und Rettungsdienste zugänglich.

Das Denkmalschutzensemble St.-Sophien-Kirche/ St.-Johannis-Kloster wird bestandsgemäß als Fläche für Gemeinbedarf Kirche/ Kloster ausgewiesen. Für die südlich angrenzende Schule/ Kita werden bauliche Veränderungen durch eine Erhöhung des Bestandsgebäudes um ein bzw. zwei Geschosse oder Neubebauung ermöglicht, um den Schulstandort zu sichern. Im Bereich der östlich angrenzenden Wohnbebauung („WA1“) wird mit bestandsorientierter Baugrenze der Umgebungsschutz des Ensembles berücksichtigt. Abweichend von dem bestehenden Planrecht ist künftig eine Gebäude-Aufstockung um ein Geschoss zulässig. Das Denkmalensemble wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die vorgesehene Wohn-Neubebauung („WA1“, „WA3“) östlich/ südlich der Gemeinbedarfsfläche Schule/ Kita ermöglicht angelehnt an das östlich vorhandene Wohngebäude einen baulichen fünf- bzw. sechsgeschossigen Rahmen der Gemeinbedarfsflächen, der im Gegensatz zu der bisher ungegliederten Fläche des ehemaligen Busbetriebshofs ein städtebauliches Aufwertungspotenzial des Bereichs bietet. Vorausgesetzt wird dabei, dass bei der architektonischen Gestaltung des Schulgebäudes und der anschließenden Wohnbebauung der Denkmalschutz des Ensembles und des außerhalb des Plangebietes stehenden Etagenwohnhauses beachtet wird, um eine denkmalverträgliche Umgebung zu schaffen. Dies unterliegt dem Regelungsbereich der Baugenehmigung.

Für die bestehenden Wohngebietsflächen an der Weidestraße („WA2“) wird ein an der Straßenflucht der Weidestraße orientiertes fünfgeschossiges Baufeld festgesetzt. Somit sind stadtbildverträglich eingeschätzte Veränderungen durch eine Gebäude-Erhöhung um ein Geschoss möglich. Im rückwärtigen Areal des Baugrundstücks ist durch ein unmittelbar anschließendes Baufeld eine weitere Nachverdichtung mit bis zu vier Geschossen möglich. Dadurch werden entlang der Weidestraße auch tiefere und flexiblere Grundrissgestaltungen z.B. für eine Ansiedelung von wohnverträglichen und nicht-störenden Handwerksbetrieben oder Schank- und Speisewirtschaften ermöglicht. Die allgemeinen Wohngebiete („WA1“, „WA2“) werden nach Süden auf die vormals gewerblich genutzten, ein- bis zweigeschossig bebauten und hochgradig versiegelten Flächen (Gewerbehof Weidestraße 43a) erweitert. Für die Bewohner\*innen der angrenzenden Grundstücke sind durch die künftig fünf- bzw. sechsgeschossigen Gebäude („WA2“, „WA3“, „WA4“) Veränderungen der Wohn-, Ausblick- und Aufenthaltsqualität im Gebäude bzw. auf den Grundstücken unvermeidbar. Angesichts der Vorbelastungen durch Gewerbe- und Stellplatznutzung und den durch die Gebäude-Ausrichtung begrenzten Sichtbeziehungen von den bestehenden Wohnhäusern werden keine erheblichen Beeinträchtigungen hieraus abgeleitet. Die Neubebauung mit Gartenanteilen wird zu einer architektonischen und freiraumbezogenen Verbesserung der Situation beitragen.

Entlang der Hamburger Straße wird durch die geänderten Ausweisungen und teilweisen Einbeziehung bisheriger Hochbahn-Flächen die Möglichkeit zu einer höheren und homogen geschlossenen Ersatzbebauung in den urbanen Gebieten („MU1“, „MU2“) geschaffen. Die



Festsetzungen des Kerngebietes orientieren sich am Bestandsgebäude mit einer zusätzlichen Aufstockung um ein Geschoss für einen Gebäudeteil.

Die vorhandene Wohnbebauung an der Berthastraße wird weitgehend bestandsgemäß als allgemeines Wohngebiet („WA5“) ausgewiesen, ergänzend wird ein parallel ausgerichteter Baukörper auf der bestehenden Parkplatzfläche und ein zusätzliches Geschoss für das westliche Gebäude für eine durchgehende Fünf-Geschossigkeit in dem Bereich ermöglicht.

In den um den ehemaligen Busbetriebshof arrondierten Flächen stehen Bäume, für die aufgrund ihrer fehlenden hervorgehobenen Bedeutung keine Erhaltungsgebote festgesetzt werden sollen. Im Zuge der Umstrukturierungen und ergänzenden Bebauung ist die Rodung verschiedener Einzelbäume und weiteren Gehölzen unvermeidbar.

Die übrigen, bisher vollversiegelten Busbetriebshofflächen werden einschließlich der Neubebauung auf dem nördlich angrenzenden, bisherigen Geschäftsgebiet („WA2“) mit einer aufgelockerten fünf- bis sechsgeschossigen Bebauung („WA3“, „WA4“) um einen neuen Quartiersplatz mit einem zweigeschossigen Quartierszentrum („MU3“) entwickelt und durch eine grüne Wegeverbindung (Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) im Süden ergänzt. Hierdurch wird ein bislang offener, vollversiegelter und unstrukturierter Raum baulich städtebaulich qualitativ gegliedert und stärker durchgrünt. Der Quartiersplatz soll vordergründig den Bewohner\*innen zur Verfügung stehen und wird daher verkehrsberuhigt angelegt. Er ist lediglich für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung, Lieferverkehr (für das Quartiershaus im „MU3“) und Rettungsdienste zugänglich. Insgesamt wird von einer stadtbildaufwertenden Neustrukturierung ausgegangen, die sich verträglich in die Umgebung einfügen wird.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden nicht erheblich beeinflusst.

### **Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Die Umsetzung des Siegerentwurfs des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert. Das städtebauliche Konzept für die Nachnutzung des Busbetriebshofes sowie die angrenzenden Bereiche führt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Plangebiets. Neben der städtebaulichen Struktur und Gestaltung sollen dabei besonders auch die öffentlichen Flächen zu einer Verbesserung des Stadtbildes beitragen. Daher wurde im Rahmen der Funktionsplanerarbeit ein Gestaltungshandbuch entwickelt, das ein einheitliches Erscheinungsbild sowohl des Hochbaus als auch der öffentlichen und privaten Freiräume gewährleisten soll. Das Gestaltungshandbuch dient als gestalterische Maßgabe für alle Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets und wird Bestandteil der Konzeptausschreibungen für die von städtischer Seite zu vergebenden Baufelder sowie auch Anlage in entsprechend zu schließenden städtebaulichen Verträgen.

Auch durch die Erhöhung des Grünanteils durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen verbessert sich das Landschafts- und Stadtbild im Plangebiet, das im Bestand von der großflächigen, vollversiegelten Busbetriebshoffläche dominiert worden ist (siehe § 2 Nr. 26-29). Die im Bebauungsplan unter § 2 Nr. 13 und 14 festgesetzte Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zu einer Wertsteigerung des Freiraums bei, da begrünte Dachflächen entweder als Freiflächen genutzt oder von anderen Gebäuden eingesehen und als grüne Bereicherung erlebt werden können.

#### 4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

##### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

An der Weidestraße 53/ Ecke Elsastraße befinden sich die Kirche St. Sophien von 1900 (Entwurf: Heinrich Beumer) und das Kloster St. Johannis von 1964/66 (Entwurf Walter Bunsmann, Jörn Rau und Paul-Gerhard Scharf), die als Denkmalensemble geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen sind. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Außerhalb des Plangebietes an der Elsastraße Nr. 69 befindet sich ein Etagenhaus von 1905 (Entwurf Th. J. F. Achilles), das hinsichtlich seines Umgebungsschutzes zu beachten ist.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet keine bekannt.

##### **Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Festsetzungen für die im Osten direkt an das Denkmalensemble Kirche St. Sophien und Kloster St. Johannis angrenzende Wohnbebauung im Plangebiet orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Damit wird der Umgebungsschutz des Denkmalensembles ausreichend berücksichtigt.

Das außerhalb des Plangebietes liegende Denkmal Elsastraße Nr. 69 befindet sich gegenüber der Schule St. Sophien und der neu geplanten Wohnbebauung („WA3“). Die Bebauung des Schulgrundstücks darf künftig mit vier Geschossen höher werden als im Bestand. Die neue benachbarte Wohnbebauung darf bis zu sechs Geschosse umfassen. Diese Nachverdichtungsmöglichkeiten beeinträchtigen das Ensemble nicht. Bei dem Denkmal Elsastraße Nr. 69 handelt es sich um ein Etagenwohnhaus, das selber eine Höhe von fünf Geschossen hat und durch seine Lage am Rand der Parkanlage Biedermannplatz geprägt wird. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite den Umgebungsschutz des Denkmals nicht beeinträchtigt oder verletzt.

##### **Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Durch die oben beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Vorsorge dafür getroffen, dass der Erhalt der Denkmäler im Plangebiet gesichert wird, der Umgebungsschutz für die Denkmäler im sowie angrenzend an das Plangebiet so weit wie möglich eingehalten wird und die Denkmäler keine Beeinträchtigung erfahren. Bei Umsetzung von Baumaßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft der bestehenden Denkmäler ist das Denkmalschutzamt regelhaft zu beteiligen.

#### 4.2.10 Wechselwirkungen

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

### **4.3 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

#### **4.3.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten**

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es während der Abriss- und Bauphase zu temporären Lärm-, Licht- und Staubemissionen sowie zu Erschütterungen kommen kann. Für die Umsetzung der Planung ist ein Bodenauftrag und -abtrag sowie in geringem Umfang die Rodung von Gehölzen erforderlich.

#### **4.3.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

#### **4.3.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

#### **4.3.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

### **4.4 Planungsalternativen und Nullvariante**

Nachfolgend werden die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans dargestellt.

#### **4.4.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Auf den nach Fortzug des Busbetriebshofes für eine Umnutzung zur Verfügung stehenden zentralen Flächen des Plangebietes soll planungsrechtlich Wohnungsbau ermöglicht werden. Es besteht ein großer Bedarf in der Freien und Hansestadt Hamburg, zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen. Die Fortschreibung des „Vertrages für Hamburg - Wohnungsneubau“ sieht in diesem Zusammenhang die Neuentwicklung von etwa 10.000 Wohneinheiten pro Jahr im gesamten Stadtgebiet vor. Auf den Bezirk Hamburg-Nord entfallen davon 1.200 Wohneinheiten, die jedes Jahr geschaffen werden sollen.

Die innerstädtischen Flächen des Bebauungsplangebietes Barmbek-Süd 2 sind aufgrund ihrer zentralen Lage, der guten Anbindung an den ÖPNV sowie der benachbart bestehenden Wohngebiete sehr gut für eine Wohnnutzung geeignet. Daher ergeben sich keine Nutzungsalternativen für das Plangebiet.

Um Alternativen zur Ausnutzbarkeit des Plangebiets und zur Einfügung in die umgebende Bebauung zu erhalten und bewerten zu können, wurde ein städtebaulich-freiraumplaneri-

scher Wettbewerb durchgeführt. In die Auslobung sind dabei Anforderungen aus Umweltsicht wie der Umgang mit den Verkehrslärmemissionen der umgebenden Straßen, die Einbindung von Grün- und Freiflächen, die Anbindung an das lokale Wegenetz sowie die Kfz-Erschließung der neuen Baugebiete mit der Maßgabe einer Vermeidung bzw. Minimierung von Zusatzbelastungen für die angrenzenden Bestandswohnquartiere eingeflossen und bei der Auswahl des Siegerentwurfs entsprechend untersucht und berücksichtigt worden. Der ausgewählte Entwurf, der die Grundlage für die vorliegende Planung bildet, ist sowohl aus städtebaulichen als auch unter den o.g. Umweltgesichtspunkten als vorteilhaft bewertet worden.

#### **4.4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) unterscheidet sich nicht wesentlich vom Basisszenario, das in den vorherigen Kapiteln für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet wurde.

Nach der Verlagerung der Busbetriebshoffläche wäre unter Beibehaltung des Planrechtes gemäß Durchführungsplan D84A vom 04.04.1961, der für den Bereich Fläche für besondere Zwecke "H.H.A." festsetzt, eine Umnutzung für andere Zwecke nicht möglich. Die Fläche würde ungenutzt brach liegen, was ihrer Bedeutung und Wertigkeit in dieser innerstädtischen Lage in keiner Weise gerecht würde und mit den Grundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB nicht vereinbar wäre. Statt einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind für die Entwicklung der Gemeinden die Möglichkeiten insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

### **4.5 Zusätzliche Angaben**

#### **4.5.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

#### **4.5.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

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

Die Überwachung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren; Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich.

#### **4.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet unterliegt einer starken urbanen Prägung mit einer dichten 3- bis 6-geschossigen Wohn- und Gewerbebebauung aus teilweise unterschiedlichen Jahrzehnten, einem hohen Versiegelungsgrad und einem verhältnismäßig geringen Grünflächenanteil. Der ehemalige Busbetriebshof der Hamburger Hochbahn AG stellte sich bisher als vollständig versiegelte, für die Öffentlichkeit nicht zugängliche große "Freifläche" dar, die eine trennende Wirkung auf den Gesamtbereich ausübt und nicht in das städtebauliche Umfeld integriert ist.

Während das Umfeld des Plangebiets aus Richtung Westen eher den Charakter eines großstädtischen, aber dennoch verhältnismäßig ruhigen Wohngebietes aus den 50-/60-Jahren ausstrahlt, verändert es sich diese Struktur nach Osten in Richtung Magistrale allmählich. Hier dominiert eine stark durch den Verkehr der vierspurigen Hamburger Straße und durch das Gewerbe und den Einzelhandel geprägte geschäftige urbane Eigenart.

Mit dem Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 ist aufgrund der Aufgabe des Busbetriebshofes im zentralen Bereich planungsrechtlich eine Neuordnung des Plangebietes beabsichtigt. Die bislang ausgewiesenen Flächen für besondere Zwecke (Kirche) werden in Flächen für den Gemeinbedarf Kirche/ Kloster bzw. Schule/ Kita differenziert. Die bisherigen Wohngebiete werden am Bestand orientiert weiterentwickelt. Für die Flächen für besondere Zwecke (H.H.A.), Geschäftsgebiete mit Ladenflächen, Einstellplätze und erdgeschossige Garagen, die im bisher gültigen, unterliegenden Planrecht ( D84A) festgesetzt waren, wird eine umfassende Änderung der rechtsgültigen Ausweisungen vorgenommen. Vorgesehen ist eine in Teilen am Realbestand orientierte Ausweisung, ansonsten eine Neuausweisung von allgemeinen Wohngebieten, urbanen Gebieten, eines Kerngebietes, zusätzlicher Straßenverkehrsflächen, teilweise mit besonderer Zweckbestimmung und mehreren mit Gehrecht bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen. Die bisherigen Straßenflächen werden in Teilen angepasst.

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Weidestraße und Hamburger Straße hohen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Im Bebauungsplan werden daher je nach Lage, Verkehrsemissionssituation und geplanter Nutzung differenzierte Festsetzungen zum Schutz vor Lärm notwendig, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern. Diese umfassen zum Schutz der Wohnnutzungen die sogenannte Blockrandklausel, die eine Orientierung von Schlafräumen und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Seite festlegt; die allgemeine Lärmschutzklausel, die eine Grundrissgestaltung fordert, bei der Wohn- und Schlafräume zu den lärmabgewandten Seiten anzuordnen sind sowie die sogenannte Außenbereichsklausel, die durch Orientierung zur lärmabgewandten Seite oder bauliche Schallschutzmaßnahmen für den der Wohnung zugeordneten Außenbereich einen Tagpegel von kleiner als 65 dB(A) sichern soll. Zum Schutz der gewerblichen Nutzungen und Büros erfolgen Festsetzungen zur Orientierung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Seiten bzw. für einen ausreichenden Schallschutz. Für die besonders lärmkritischen Situationen der Gebäude an den Eckbereichen Hamburger Straße/ Weidestraße und Hamburger Straße/ Berthastraße wird aus schallschutzfachlicher Sicht eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Eine Untersuchung der Luftschadstoffbelastungen kommt für die Bestandssituation 2019 zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für die mittlere  $\text{PM}_{10}$ -Konzentration und von  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für die mittlere  $\text{PM}_{2,5}$ -Konzentration im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Die  $\text{NO}_2$ -Konzentration erreicht im Fassadenbereich der Bestandsgebäude östlich der Hamburger Straße (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Barmbek-Süd 2) bis zu  $32,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$  und unterschreitet somit den Grenzwert der 39. BImSchV von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . In den übrigen Bereichen des Untersuchungsgebiets werden geringere  $\text{NO}_2$ -Konzentrationen erreicht und der Grenzwert der 39. BImSchV wird hier ebenfalls unterschritten.

In der durchgeführten Prognoseberechnung bei einer baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Grenzwerte der 39. BImSchV für die Schadstoffe  $\text{PM}_{10}$  und  $\text{PM}_{2,5}$  im Jahresmittel deutlich unterschritten. Hinsichtlich der  $\text{NO}_2$ -Konzentration liegen die höchsten Immissionen oberhalb der Fahrbahnen der Hamburger Straße vor, an den Plangebäuden innerhalb des Geltungsbereichs wird der Grenzwert der 39. BImSchV für die  $\text{NO}_2$ -Konzentration dagegen unterschritten. Für die relevanten Kurzzeitwerte, abgeleitet aus den Jahresmittelwerten, sind keine maßgeblichen Überschreitungen im Plangebiet zu erwarten. Entsprechend den Ergebnissen der Luftschadstoffuntersuchung sind für den Bebauungsplan keine Schutzmaßnahmen gemäß „Hamburger Leitfaden - Luftschadstoffe in der Bauleitplanung (2011)“ festzusetzen.

Durch die zum größeren Teil aufgelockerte Neubebauung wird eine wesentliche Verschlechterung des Luftaustauschs nicht erwartet. Durch die geplante Unterbrechung der Bebauung entlang der Hamburger Straße mit breiten Durchgängen/-fahrten verbessert sich die räumliche Situation hinsichtlich der Möglichkeiten eines Luftaustausches und lässt damit eine Reduzierung der Konzentration von Luftschadstoffen besonders in der Atemzone von Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen erwarten.

Dem Schutzgut Klima wird aufgrund des bisher hohen Versiegelungsgrades und des geringen Grünflächenanteils eine große Bedeutung im Plangebiet mit Optimierungspotenzial beigemessen. Der Anteil an sogenannten bioklimatischen Belastungsbereichen ist hoch, wohingegen klimatisch ausgleichend wirkende Räume in Form von Grün- und Freiflächen gering sind. Die Umsetzung des Bebauungsplans führt bezogen auf das gesamte Plangebiet zu einer Teilentsiegelung des Gebietes. Hierdurch kann der kleinklimatisch wirksame Vegetationsanteil im Gebiet erhöht werden. Eine Verbesserung des Kleinklimas ist zudem durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen, insbesondere zur Dachbegrünung vorgesehen.

Bestehende Altlasten, die anthropogene Überformung und die Versiegelungen schränken die natürlichen Bodenfunktion (z.B. Wasser- und Nährstoffkreisläufe) stark ein und bedingen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut, ebenfalls mit Potenzial zu Aufwertung der Bestandssituation. Im Bereich des Plangebietes lag eine Reihe von Hinweisen auf altlastverdächtige Nutzungen vor. Die Untersuchung relevanter Teilflächen zeigte jedoch nur untergeordnete Belastungen der anthropogenen Auffüllung mit Schwermetallen und polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Diese Belastungen bewegen sich überwiegend unterhalb der einschlägigen Prüfwerte der BBodSchV. Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „besonders mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt“ zu kennzeichnenden Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Mit der umstrukturierenden Ersatz-/ Neubebauung sind in Teilbereichen eine Überbauung und Neuversiegelung von Garten-/ Grünflächen und damit Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen verbunden. Dies stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffsregelung ist anzuwenden. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, dass mit dem Vorhaben im Plangebiet gleichzeitig eine Teilentsiegelung von derzeit vollversiegelten oder überbauten Busbetriebshofflächen vorgesehen ist. Daher ist die Gesamtbilanz sowohl für die Schutzgüter Fläche als auch Boden positiv.

Eine in Teilen fehlende Überdeckung des Grundwassers und grundsätzliche hohe Neubildungsraten, die jedoch durch den hohen Versiegelungsanteil eingeschränkt werden, sowie fehlende Oberflächengewässer führen zu einer maximal mittleren Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser. Zur Verbesserung des Wasserhaushalts ist eine Teilversickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet beabsichtigt.

Um die Versickerung und Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet zu gewährleisten, wird für die allgemeinen Wohngebiete die Festsetzung getroffen, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser weitestmöglich zu versickern oder auf dem Grundstück zurückzuhalten ist, die von den Grundstücken in das neue Sielnetz zufließenden Wassermengen wurden auf maximal 15 l/(s\*ha) begrenzt. Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird in den Baugebieten ein weiterer Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und -speicherung geleistet.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen hat das Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, des hohen Bebauungsanteils und des geringen Anteils an Vegetation eine untergeordnete Bedeutung. Die biologische Vielfalt ist dementsprechend eingeschränkt. Einzig der vorhandene Baumbestand an der Weidestraße und der Berthastraße sowie zwischen der Bebauung kann als wertgebend bezeichnet werden und bewirkt eine raumbildende Durchgrünung dieser Bereiche. Dieser Baumbestand kann bei Umsetzung der Planung annähernd vollständig erhalten werden. Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes sind 37 Bäume von einer Rodung betroffenen, bei 28 weiteren Bäumen ist der Erhalt in der weiteren Ausführungsplanung zu prüfen. Die Bäume befinden sich überwiegend an der Ecke Weidestraße/ Hamburger Straße sowie dem zugehörigen Straßenraum. Die Regelungen der Hamburger Baumschutzverordnung sind anzuwenden.

Die positive Bilanzierung der Planung nach Staatsräte-Modell zeigt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer Verbesserung der Situation für Boden und Pflanzen und Tiere im Plangebiet sorgt.

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind für Vögel sowie für Fledermäuse zu berücksichtigen. Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Entsprechend dem Artenschutzfachbeitrag sind folgende artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen umzusetzen, um Verbotstatbestände zu vermeiden:

- Um die Tötung von Individuen zu vermeiden, sind Gehölzrodungs-, Vegetationsräumungs- und Gebäudeabrissarbeiten im Winterhalbjahr (1.10. bis 28./29.2.) durchzuführen. Ist ein Gebäudeabriss im Sommer nicht zu vermeiden, so ist eine Brutansiedlung insbesondere der nachgewiesenen Arten Sturmmöwe und Straßentaube vor Beginn der Brutzeit durch Vergrämungs- und Abwehrmaßnahmen zu vermeiden.
- Für die Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Bachstelze im von der Planung betroffenen Bereich sind vor Realisierung der Planung als vorgezogene



Ausgleichsmaßnahme im zu rodenden Gehölzbestand vorhandene Nistkästen umzusetzen. Außerdem sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme insgesamt drei für Nischenbrüter geeignete Nistkästen an Gebäuden im Plangebiet oder in einem Umkreis von 500 m anzubringen. Die Kästen sind an Gebäudefassaden in Süd-, Südost- oder Ostexposition in 4-5 m Höhe anzubringen. Als Kastenstandort ungeeignet ist der Straßenraum der Hamburger Straße.

- Vor einem Abriss sind die Gebäude unmittelbar vorher auf aktuelle Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu überprüfen.

Mit dem Bebauungsplan ist nach Aufgabe des Busbetriebshofes eine Aufwertung des Plangebietes vorgesehen. Das bislang eingezäunte Gelände des ehemaligen Busbetriebshofes wird künftig über die neuen Straßen und Wege für die Öffentlichkeit zugänglich. Eine stärkere Durchgrünung, die Herrichtung eines grünen Quartiersplatzes und einer grünen Wegeverbindung mit Anschluss an die westlich der Elsastraße gelegene Parkanlage werden das Stadt- und Landschaftsbild auf und erhöhen zudem den Freizeit- und Erholungswert für die Anwohner\*innen. Insgesamt wird aufgrund der am Bestand orientierten aufgelockerten Baustruktur davon ausgegangen, dass sich die Neubebauung verträglich in das Umfeld integrieren wird. Entsprechendes wird auch für die höhere, geschlossene Bebauung entlang der Hamburger Straße angenommen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Vorsorge dafür getroffen, dass der Erhalt des Denkmalensembles Kirche St. Sophien/ Kloster St. Johannis im Plangebiet gesichert wird, der Umgebungsschutz für die Denkmäler im sowie angrenzend an das Plangebiet so weit wie möglich eingehalten wird und die Denkmäler keine Beeinträchtigung erfahren.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

Das städtebauliche Konzept, das auf dem Ergebnis des 2016/ 2017 durchgeführten städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs beruht, sieht ein neues Quartier vor, das bei Aufnahme der benachbarten Bebauungsstrukturen eine eigenständige Identität herausbilden kann. Die Wohnnutzung wird in fünf- und sechsgeschossigen Zeilen und Punkthäusern um einen verkehrsberuhigten Quartiersplatz angeordnet. Entlang der Hamburger Straße werden gewerbliche und Wohnnutzungen in größeren Hof- und Blockstrukturen mit sechs Geschossen untergebracht, ein städtebaulicher Hochpunkt ist an der Kreuzung Hamburger Straße/ Weidestraße geplant. Das neue Wohnquartier soll von der Weidestraße über die bisherige Zufahrt des Busbetriebshofes und von der Elsastraße aus erschlossen werden. Dabei sollen Durchgangsverkehre vermieden werden. Der zentrale Bereich soll verkehrsberuhigt gestaltet werden und als städtischer Platz mit hoher Aufenthaltsqualität die Mitte des neuen Quartiers bilden. Hier ist auch ein Gebäude für gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen. Die gewerbliche Nutzung bzw. die verkehrliche Anbindung der urbanen Gebiete „MU 1“ und „MU 2“ erfolgt über die Weidestraße und die Planstraße 2 an die Nebenfahrbahn der Hamburger Straße, wie auch über Gehwegüberfahrten direkt an die Nebenfahrbahn der Hamburger Straße. Die verkehrliche Anbindung des Kerngebietes erfolgt über die Berthastraße.

Die sich entlang der Weidestraße und der Berthastraße befindende Wohnbebauung soll im Grundsatz erhalten werden. Um Entwicklungsspielräume zu ermöglichen, bietet der Bebauungsplan dort, wo es städtebaulich passend ist, Möglichkeiten für bauliche Ergänzungen oder Erweiterungen. Entlang der Weidestraße ist nun ein Baufeld ausgewiesen, welches die Straßenflucht der Weidestraße aufnimmt. Auch für die Gemeinbedarfsfläche der Schule/ Kita im Nordwesten des Plangebiets werden bauliche Entwicklungsspielräume ermöglicht, während die denkmalgeschützte Kirche St. Sophien und das Kloster St. Johannis bestandsgemäß festgesetzt werden. Um den Bedarf des Quartiers sowie des Umfeldes zu decken, ist die Unterbringung von zwei Kindertagesstätten im Plangebiet vorgesehen. Diese werden über die Vergabe der städtischen Baufelder gesichert.

Der Bezirk Hamburg-Nord strebt an, mit dem neuen Quartier Mesterkamp einen Wohn-, Arbeits- und Begegnungsort im Sinne einer inklusiven Stadtentwicklung zu schaffen. In Anlehnung an die UN Behindertenrechtskonvention versteht das Bezirksamt darunter eine Stadtentwicklung, die es Menschen ermöglicht, unabhängig von ihren individuellen Einschränkungen, in städtischen Quartieren zu wohnen und am gesellschaftlichen und nachbarschaftlichen Leben teilzuhaben. Wo möglich und sinnvoll sollen Interessen, Wünsche und Bedarfe unterschiedlicher Nutzergruppen durch Beteiligungsverfahren einbezogen werden. Die Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Wohnungen und des öffentlichen Raumes sowie die Einbindung sozialer Einrichtungen sollen sich nach Möglichkeit an einer solch inklusiven Stadtentwicklung ausrichten.

## **5.1 Allgemeines Wohngebiet**

### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet werden die Bereiche, die im Bestand bereits wohnbaulich genutzt werden sowie die neu zu entwickelnden Bereiche, die überwiegend einer Wohnnutzung dienen sollen, als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) festgesetzt, um die hier vorhandene Wohnnutzung zu sichern bzw. die angestrebte Wohnnutzung zu ermöglichen. Zur eindeutigen Zuordnung und Beschreibung der verschiedenen Wohngebiete werden diese mit „WA1“ bis „WA5“ bezeichnet.

Die allgemeinen Wohngebiete sollen vorrangig dem Wohnen dienen, es sind neben Wohngebäuden jedoch regelhaft auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Dadurch sollen Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung entstehen und im Gebiet Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung geschaffen werden können.

Da im Plangebiet auch familiengerechte Wohnungen entstehen sollen, wird ein Bedarf für Kindertagesstätten (Kita) entstehen. Da vorhandene Kapazitäten an Kitaplätzen in der Umgebung des Plangebiets weitestgehend erschöpft sind, ist für die geplante Wohnbebauung mit insgesamt rund 450 angestrebten Wohneinheiten die Einrichtung von zwei Kindertagesstätten mit einer Kapazität von jeweils 60 Plätzen vorgesehen. Dafür ist ein Flächenbedarf je Standort von ca. 480 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) sowie eine eigene direkt angeschlossene Außenspielfläche von 6 m<sup>2</sup> je Kind vorzusehen. Die Kindertagesstätten werden im Funktionsplan in den Erdgeschossen sowie zugeordneten Außenflächen von je einem

Neubau in den allgemeinen Wohngebieten „WA2“ und „WA3“ vorgesehen. Dies wird entsprechend im Rahmen der Grundstücksvergabe gesichert. Kindertagesstätten sind im allgemeinen Wohngebiet als soziale Wohnfolgenutzungen generell zulässig, eine Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen ist daher nicht notwendig.

Die nach § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, d.h. „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sollen ausgeschlossen werden.

*§ 2 Nummer 1: In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.*

Durch die Gliederung des Plangebietes könnten diese Nutzungen größtenteils in den urbanen Gebieten bzw. im Kerngebiet untergebracht werden. Der Ausschluss dieser Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten wird festgesetzt, um durch den mit ihnen einhergehenden Verkehr, Schallemissionen oder sonstige Störungen begründete Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden. Flächenintensive Betriebe wie z.B. Gartenbaubetriebe sind aus diesem Grund im Plangebiet städtebaulich nicht gewünscht. Tankstellen werden u.a. ausgeschlossen, weil sie eine erhebliche Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung erzeugen sowie dem angestrebten Quartierscharakter nicht entsprechen. Der Ausschluss von Tankstellen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist außerdem vertretbar, da im Umfeld, z.B. an der Dehnhaiide, bereits Tankstellen vorhanden sind und diesbezüglich eine ausreichende Versorgung gewährleistet ist.

Um den Quartiersplatz in seiner Funktion als Zentrum des Quartiers mit seinen öffentlich zugänglichen und multifunktional nutzbaren Freiräumen zu stärken, soll in den Gebäuden, die die nördliche und östliche Platzkante bilden, in den Erdgeschosszonen das Wohnen ausgeschlossen werden. Hier ist die Ansiedlung von kleineren Läden, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben vorgesehen, um durch publikumswirksame Nutzungen den Quartiersplatz zu beleben und als attraktiven Mittelpunkt des neuen Quartiers für die künftigen Bewohner sowie die Bewohner der benachbarten Quartiere zu entwickeln. Damit sich diese Nutzungen dort ansiedeln und etablieren können und um Störungen durch eine unmittelbare Nachbarschaft von gewerblichen Nutzungen und Wohnungen zu vermeiden, soll das Wohnen daher in diesem Bereich des allgemeinen Wohngebietes „WA2“ und in dem angrenzenden urbanen Gebiet „MU2“ in den Erdgeschossen sowie im „MU3“ ganzheitlich ausgeschlossen werden.

*§ 2 Nr. 2: „Im urbanen Gebiet „MU1“ und in den mit „(d)“ bezeichneten Bereichen im allgemeinen Wohngebiet „WA2“ und im urbanen Gebiet „MU2“ sind Wohnungen in den Erdgeschossen unzulässig.“*

Es ist das Ziel des Hamburger Senats, den geförderten Mietwohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zu stärken. Gemäß den Festlegungen im Arbeitsprogramm des Senats und dem 2021 erneuerten „Bündnis für das Wohnen“ sollen von den jährlich mindestens 10.000 neu zu errichtenden Wohnungen 35 % als geförderte Mietwohnungen errichtet werden, um die Wohnraumversorgung für die Hamburger Bevölkerung insbesondere in innerstädtischen Lagen und im

preisgünstigen Segment zu sichern. Dementsprechend wird für die allgemeinen Wohngebiete gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB Folgendes festgesetzt:

*§ 2 Nr. 11: „Bei Neubau oder wesentlichen baulichen Änderungen sind in den allgemeinen Wohngebieten sowie den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ für mindestens 35 vom Hundert der in den Gebäuden errichteten Wohnungen nur solche Wohnungen zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.“*

Diese Regelung soll in Ergänzung zu den Vereinbarungen im Rahmen der Vergabe der städtischen Grundstücke dazu beitragen, dass der entsprechend des „Bündnis für das Wohnen“ vertraglich vereinbarte Anteil an geförderten Wohnungen im Plangebiet nicht unterschritten wird. Eine tatsächliche Inanspruchnahme von Fördermitteln und eine daraus resultierende Mietpreisbindung kann durch den Bebauungsplan nicht vorgeschrieben werden.

### **5.1.2 Überbaubare Flächen, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Für die neu zu überplanenden Bereiche des Plangebietes besteht ein städtebauliches Konzept, das durch die Festsetzung von Baukörperausweisungen ermöglicht werden soll. Nördlich der neuen Erschließungsstraße und des Quartiersplatzes vervollständigen die neuen Wohngebäude die Bestandsbebauung an der Weidestraße. Südlich davon werden die offenen Zeilenstrukturen der Wohngebäude an der Berthastraße aufgenommen und in eine Abfolge von Zeilen- und Punkthäusern überführt. Die Baukörper werden zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes durch Baugrenzen und die Anzahl der Geschosse (zwingend) definiert. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen in der Regel Baukörper mit einer Tiefe von 13-14m für die Zeilen und 16,50 m für die Punkthäuser. Diese Maße wurden aus dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept übernommen.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (zwingend) festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da die getroffenen Regelungen insgesamt einen ausreichenden Rahmen für die Bestimmung der baulichen Dichte im Plangebiet setzen.

Im allgemeinen Wohngebiet „**WA1**“ befindet sich im Bestand eine viergeschossige Wohnungsbau-Zeile mit einem dreigeschossigen Winkel an der Weidestraße (Weidestraße 45, 47, 49, 51, Flurstück 1599). Im südlichen Bereich liegt eine Teilfläche des Gewerbehofes Weidestraße 43a (Flurstück 2898). Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit wird der nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgelegte Orientierungswert von 0,4 eingehalten. Im Rahmen einer fünfgeschossigen Ausweisung sind eine Nachverdichtung und verträgliche Arrondierung im Hinblick auf die denkmalgeschützte Nachbarbebauung möglich. Gleichzeitig wird die 5-Geschossigkeit für den südlichen Baukörper als zwingend festgesetzt, um das zugrunde liegende städtebauliche Konzept zu sichern. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die übrigen Ausweisungen einen ausreichenden Rahmen für die städtebauliche Entwicklung geben. Das Vorhaben fügt sich in die städtebauliche Dichte der angrenzenden Wohngebiete ein.

Im allgemeinen Wohngebiet „**WA2**“ befinden sich im Bestand an der Weidestraße zwei aneinandergebaute Wohngebäude mit vier- und fünf Geschossen, die sich nach Süden zu einem Hof öffnen, der teilweise zum Parken genutzt wird, sowie ein winkelförmiges Wohngebäude mit fünf Geschossen (Flurstücke 2899, 5093, 5258; Weidestraße 19, 21, 25, 27,

29, 31, 33, 35, 37, 39, 41). Der südlich an diese Wohnbebauung angrenzende vorhandene Gewerbehof (Weidestraße 43a, Flurstück 2898) soll gemäß des städtebaulichen Konzeptes aufgegeben und zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Die gewerbliche Nutzung würde künftig in Insellage zwischen der neuen und der geplanten Wohnbebauung liegen und damit Potential für Konflikte bieten. Das städtebauliche Konzept sieht daher eine Verlagerung von gewerblichen Nutzungen in die urbanen Gebiete entlang der Hamburger Straße vor. Östlich neben dem Gewerbehof, auf einer Teilfläche des Flurstücks 4999, befindet sich im Bestand der bisherige Mitarbeiterparkplatz des Busbetriebshofes, der künftig für eine Umnutzung zur Verfügung steht.

Der Bebauungsplan setzt im „**WA2**“ entlang der Weidestraße ein Baufenster mit einer maximalen Gebäudehöhe von fünf Geschossen sowie ein angegliedertes Baufenster mit vier Geschossen fest. Dadurch wird eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht, die aufgrund der Gebäudetiefe auch eine Unterbringung von Nutzungen entsprechend § 4 Absatz 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässt. Städtebaulich soll hier im Falle eines Abgangs oder einer Umstrukturierung des Bestands die Straßenflucht der Weidestraße aufgenommen werden. Weiterhin wird hierdurch ein angemessen großer, unbebauter Innenhof generiert.

Für die Neubauf Flächen auf der Nordseite des Quartiersplatzes setzt der Bebauungsplan Baukörper fest, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu sichern. Dieses sieht eine wechselnde Abfolge von sechsgeschossigen Punkthäusern und fünfgeschossigen Zeilen vor. Die Geschossigkeit wird als zwingend festgesetzt, um die städtebaulich gewünschte Dichte und Höhenstruktur zu sichern. Damit ergänzt die Neubebauung die Bestandsbebauung zu einem offenen Baublock, indem sie einen südlichen und östlichen Abschluss darstellt. Außerdem bilden die Baukörper die nördliche Raumkante des geplanten Quartiersplatzes. Hier sind keine Vorgärten vorgesehen, sondern ein direkter Übergang in den öffentlichen Raum, um einen urbanen Charakter zu erreichen.

Im „**WA2**“ wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird der nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgelegte Orientierungswert geringfügig überschritten. Dies ist maßgeblich durch die entsprechenden Grundstückszuschnitte begründet. Im Zusammenhang mit den ausgewiesenen Baukörperfestsetzungen ist eine Ausschöpfung einer GRZ von 0,6 in weiten Teilen des „**WA2**“ nicht möglich. Die Neubebauung fügt sich in die städtebauliche Dichte der angrenzenden Wohngebiete ein. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da durch die übrigen Ausweisungen ein ausreichender städtebaulicher Rahmen gegeben ist.

Eine Überschreitung des in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Orientierungswertes ist aufgrund der nachfolgend benannten Gründe städtebaulich gerechtfertigt:

- Durch die Konzentration der baulichen Nutzung innerhalb des infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteils Barmbek-Süd kann eine bauliche Nutzung bisher nicht genutzter Außenbereiche gemindert und somit ein schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB sichergestellt werden. Damit wird der städtebaulichen Leitlinie des flächensparenden Bauens sowie auch dem Innenentwicklungsanspruch des Bundesgesetzgebers gemäß § 1 Absatz 5 BauGB Rechnung getragen.
- Durch die festgesetzte Dichte kann ein effektiver Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung entsprechend § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB in der

urbanen und überdurchschnittlich gut mit Infrastruktur versorgten Siedlungslage des Stadtteils geleistet werden.

- Teile des WA2s waren vormals gewerblich genutzt und hatten einen entsprechend hohen Versiegelungsgrad. In Folge der Planung kommt es daher zu Entsiegelungen sowie Freihaltung bzw. Vergrößerung von nutzbaren Freiflächen, die der Wohnumfeldverbesserung dienen. Zudem ist über die Regelungen der Verordnung z.B. ausgleichend eine zusätzliche Dachbegrünung festgesetzt.

Durch die geplante Nachverdichtung wird kein städtebaulicher Strukturbruch erzeugt. Vielmehr wird das ausgewählte städtebauliche Konzept festgeschrieben und der Bestand sinnvoll weiterentwickelt.

Die günstige Lage des Vorhabengebietes in der Nähe zu wichtigen Arbeitsstätten (z.B. Alster-City, Schön Klinik Hamburg, Einkaufszentrum Hamburger Meile), Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten entlang der Magistrale Hamburger Straße sowie die gute Anbindung an den ÖPNV stellen sicher, dass die Belange der wohnortnahen Versorgung und der Mobilität auch im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt werden und ein Beitrag zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs geleistet wird. Dem Senatsziel von "Mehr Stadt in der Stadt" und dem übergeordneten Leitbild „der Stadt der kurzen Wege“ wird in dieser Hinsicht in besonderer Weise Rechnung getragen.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO ist durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

- Das Plangebiet verfügt über die gut erschlossene und urbane Lage hinaus über eine sehr gute Freiraumversorgung mit einer hohen Erholungsfunktion im unmittelbaren Umfeld. Durch den in das Plangebiet eingefassten Quartiersplatz sowie das festgesetzte Gehrecht als Wegeverbindung werden gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Ausweisung als Fläche für die Hochbahn neue Freiraumqualitäten geschaffen. Im Westen des Plangebiets besteht gleichzeitig unmittelbarer Zugang zum Grünzug am Biedermannplatz. Dies trägt ebenfalls zu einer hohen Lagegunst und einer hohen Wohnqualität bei.
- Durch die festgesetzte Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie durch Anpflanzungsgebote von Bäumen wird das Grünvolumen im Vorhabengebiet wesentlich erhöht und damit eine hohe Wohn- und Freiflächenqualität unterstützt.
- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist im Rahmen des vorliegenden städtebaulichen Konzepts gegeben. Städtebauliche Missstände werden nicht begründet.

Somit ist die Überschreitung der in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierten Orientierungswerte durch Maßnahmen und Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden bzw. ausgeglichen werden. Städtebauliche Missstände werden nicht begründet.

Das allgemeine Wohngebiet „**WA3**“ befindet sich südlich der Gemeinbedarfsfläche der katholischen Schule und wird im Süden von der Planstraße 1 erschlossen. Gemäß dem städtebaulichen Konzept werden hier zwei Abfolgen von sechsgeschossigen Punkthäusern mit fünfgeschossigen Zeilen als Baukörper ausgewiesen. Die Geschossigkeit wird auch hier als zwingend festgesetzt, um die Höhenstruktur des zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfs zu sichern. Die östliche Zeile knickt nach Norden ab, um eine Raumkante für den

geplanten Quartiersplatz auszubilden. Die Neubebauung ergänzt den östlich der Kirche gelegenen Wohnungsbestand und bildet eine städtebauliche Einrahmung der Gemeinbedarfsnutzungen von Kirche, Kloster, Schule und Kita. Durch die konsequente südliche und östliche Ergänzung wird dieser Bereich zu einem Baublock vervollständigt. Durch die Festsetzungen der Geschossigkeiten und die Definition von Baukörperausweisungen wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gesichert und eine Einfügung in die Nachbarschaft gewährleistet. Auch hier wird vor diesem Hintergrund auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Aufgrund der relativ geringen Tiefe der Grundstücke ist im „WA3“ die Festsetzung einer GRZ von 0,5 erforderlich. Damit übersteigt die GRZ den nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgelegten Orientierungswert von 0,4 um 0,1. Diese maßvolle Überschreitung ist aufgrund der bereits im Zusammenhang mit der Überschreitung im „WA1“ benannten Gründe städtebaulich gerechtfertigt und durch die dort angeführten Umstände und Maßnahmen ausgeglichen. Darüber hinaus lässt sich anführen:

- Durch die geplante Nachverdichtung wird die nördlich angrenzende Bestandsbebauung zu einem Baublock ergänzt und erhält damit einen sinnvollen städtebaulichen Abschluss.
- Das Baufeld liegt zwischen zwei großzügigen öffentlichen Freiräumen, der Parkanlage im Westen und dem Quartiersplatz im Osten, wodurch eine direkte Versorgung mit öffentlichen und attraktiven Freiflächen sichergestellt ist.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und hier die einzelnen Schutzgüter werden vermieden. Das Plangebiet ist im Bestand in diesem Bereich durch Flächenbefestigungen nahezu vollständig versiegelt, in Folge der Planung kommt es somit zu einer Reduzierung versiegelter Flächen. Zudem sind mit einer Begrünung der hierfür geeigneten nicht überbauten Tiefgaragenflächen und einer Begrünung der Flachdächer der jeweils obersten Geschosse ausgleichende Maßnahmen vorgesehen.

Durch die maßvolle Überschreitung der Orientierungswerte nach BauNVO bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohngebäude wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Im allgemeinen Wohngebiet „**WA4**“ besteht das städtebauliche Konzept aus einer Abfolge von acht Baukörpern, bei der sich fünfgeschossige Zeilenbauten in Nord-Süd-Ausrichtung mit sechsgeschossigen Punkthäusern abwechseln. Zur Realisierung der geplanten Baukörper einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen wie Zuwegungen, Fahrradständern etc. außerhalb der Gebäude wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Aufgrund der relativ geringen Tiefe der Grundstücke sowie der im Rahmen der Grundstücksvergabe angestrebten Größe der Baufelder ist dies erforderlich. Damit übersteigt die GRZ den gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgelegten Orientierungswert von 0,4 um 0,1. Diese maßvolle Überschreitung ist aufgrund der bereits im Zusammenhang mit den vorangestellt benannten Gründen für das „WA2“ und „WA3“ städtebaulich gerechtfertigt und durch die dort angeführten Umstände und Maßnahmen ausgeglichen.

Für die Gebäudehöhe wird eine zwingende Geschossigkeit von 5 Geschossen für die Zeilen und 6 Geschossen für die Punkthäuser festgesetzt, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu sichern. Damit wird sowohl eine gute bauliche Ausnutzung der Grundstücke als auch ein Einfügen in die städtebauliche Umgebung ermöglicht. Die südlich angrenzenden Zeilenbauten im Bestand sind fünfgeschossig.



Bei dem „WA5“ handelt es sich um die fünfgeschossige Bestandsbebauung an der Berthastraße. Sie besteht aus einem winkelförmigen Gebäude an der Einmündung in die Elsastraße sowie vier gleichförmige Zeilen in Nord-Süd-Ausrichtung, die gemäß ihrer Lage im Bestand mit maßvollen Anpassungen festgesetzt werden. Die vier Zeilenbauten erhalten eine gegenüber dem Bestand erweiterte Gebäudetiefe von 14 m, damit im Falle einer späteren Neubebauung zeitgemäße Grundrisse hergestellt werden können. Die Baukörperausweisungen werden zudem in einem Abstand von mindestens 2,5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt bzw. zum Teil abgerückt, damit Abstandsflächen auf eigenem Grund verbleiben. Gleichzeitig wird eine 5-Geschossigkeit festgesetzt, um die gewünschte städtebauliche Dichte langfristig zu sichern. Die Bauflucht entlang der Berthastraße orientiert sich zugunsten des Schutzes der vorhandenen Straßenbäume an den Bestandsgebäuden. Zusätzlich wird an der östlichen Seite des „WA5“ als potentielle Nachverdichtungsmöglichkeit ein Baufenster für eine weitere fünfgeschossige Zeile ausgewiesen, die an die Bestandsbebauung im Kerngebiet angebaut werden könnte. Derzeit befindet sich auf der Fläche eine oberirdische Stellplatzanlage für die Mieter der Wohnzeilen. Um hierfür zumindest teilweise einen Ersatz zu leisten sowie zur Versorgung der eigenen Bewohner sollte dieser Neubau eine Tiefgarage erhalten.

Im „WA5“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit bleibt die GRZ im Rahmen des nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgelegten Orientierungswerts von 0,4.

Für **alle allgemeinen Wohngebiete** gilt, dass es durch die festgesetzten Baukörperausweisungen in Kombination mit den festgesetzten Geschossigkeiten zu Überschreitungen der in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte für die - im Bebauungsplan zwar nicht explizit festgesetzte, aber dennoch zu berücksichtigende - Geschossflächenzahl (GFZ) kommt. Die für allgemeine Wohngebiete festgelegten Orientierungswerte einer GFZ von 1,2 wird im „WA1“ geringfügig, im „WA5“ um 0,2 und im „WA2“, „WA3“ und „WA4“ teilweise stark überschritten. Aufgrund der vergleichsweise geringen Grundstücksgröße ist die Überschreitung im „WA3“ am größten, hier wird rechnerisch eine GFZ von 2,7 erreicht.

Die Überschreitungen der GFZ sind allerdings aufgrund der nachfolgend benannten Gründe städtebaulich gerechtfertigt:

- Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sichert die Entwicklung eines qualitätvollen neuen Quartiers, das sich gut in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt.
- Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Durch die Stellung der Baukörper erhalten die Wohnungen eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung. Die im Bestand vorhandenen Wohngebäude werden durch die Neubebauung nicht in nennenswertem Maße verschattet.
- Durch die geplante Nachverdichtung wird die nördlich angrenzende Bestandsbebauung zu Baublöcken ergänzt und erhält damit einen sinnvollen städtebaulichen Abschluss.
- Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb eines geschlossenen innerstädtischen Siedlungsbereichs kann die bauliche Nutzung bisher nicht genutzter Außenbereiche gemindert und somit ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.
- Der Quartiersplatz stellt eine neue, hochwertige und großzügige Frei- und Erholungsfläche dar, die allen Wohngebieten direkt zugänglich ist.
- Durch die festgesetzte Dichte kann ein effektiver Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum in urbanen, überdurchschnittlich gut mit Infrastruktur versorgten Lagen geleistet werden.

- Das Plangebiet ist im Bestand in diesem Bereich durch Flächenbefestigungen nahezu vollständig versiegelt. In Folge der Planung kommt es somit zu einer Reduzierung versiegelter Flächen. Zudem sind eine Begrünung der hierfür geeigneten nicht überbauten Tiefgaragenflächen, eine Begrünung der Flachdächer der jeweils obersten Geschosse und Begrünungsmaßnahmen für die Grundstücksflächen vorgesehen.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die einzelnen Schutzgüter können mit der Umsetzung der Planung vermieden bzw. durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden.

Für **alle allgemeinen Wohngebiete** gilt außerdem, dass weitere Geschosse über dem obersten Vollgeschoss (Staffeln) ausgeschlossen werden, damit sich die Bebauung in ihrer Höhenentwicklung in die bestehende Wohnbebauung in der Umgebung einfügt. Um die Errichtung technisch notwendiger Anlagen wie zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen für die Umsetzung der Energie- und Wärmewende oder auch Dachausstiege zu ermöglichen, sie in ihrer städtebaulichen Wirkung jedoch nicht zu mächtig werden zu lassen, wird ihre zulässige Höhe auf 1,50 m begrenzt. Außerdem müssen sie mindestens 2 m Abstand von der Dachaußenkante einhalten. Damit werden eventuelle Dachaufbauten aus der Fußgängerperspektive nicht als dominant wahrgenommen. Falls es nachweislich erforderlich ist, Rettungswege über die Dachflächen sicherzustellen, kann im Ausnahmefall für den betroffenen Bereich auf den Abstand von 2 m zur Dachaußenkante verzichtet werden. Eine gestalterisch unauffällige Einbindung ist jedoch sicherzustellen.

*§ 2 Nummer 9: „In den Baugebieten sind über dem obersten zulässigen Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig. Erforderliche technische Aufbauten (zum Beispiel Haustechnik, Fahrstuhlüberfahrten, Solaranlagen, Dachausstiege) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2m zur Dachaußenkante einhalten. Ausnahmen für erforderliche Rettungswege und Solaranlagen können zugelassen werden.“*

Um die privaten Freiflächen auf den Wohnungsgrundstücken nicht durch Stellplätze und Garagen zu beeinträchtigen und die Wohnruhe zu sichern, wird außerdem festgesetzt, dass Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten nur in Tiefgaragen zulässig sind (siehe Kap. 5.7).

*§ 2 Nr. 16: „In den Baugebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. In den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ können für Nutzungen gemäß § 6a Absatz 2 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) notwendige oberirdische Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden.“*

Da in den allgemeinen Wohngebieten fast ausschließlich Baukörper festgesetzt werden, ist eine vollständige Unterbringung der Tiefgaragen zusätzlich zu den Keller- und sonstigen Nebenräumen im Untergeschoss der Gebäude kaum möglich. Außerdem soll der Bau von zusammenhängenden, wirtschaftlicheren Tiefgaragen für mehrere Baukörper ermöglicht werden. Daher ist es erforderlich, die Tiefgaragen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zuzulassen.

*§ 2 Nr. 17: „Tiefgaragen und ihre Zu- und Ausfahrten sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume und Technikräume sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“*

Eine Unterbauung durch Tiefgaragen führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens. Vor diesem Hintergrund sieht § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung die Möglichkeit vor, Überschreitungen der GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche über die Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu regeln. Mit der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 soll die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht werden, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen und somit zum Immissionsschutz und der Gewährleistung der Wohnqualität im Plangebiet sowie in der angrenzenden Nachbarschaft beitragen. Dementsprechend wird Folgendes festgesetzt:

*§ 2 Nr. 18: „In den allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.“*

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, zur Stärkung der klaren städtebaulichen Struktur insbesondere aus Perspektive des öffentlichen Raums sowie zum Schutz der vorhandenen Straßenbäume wird folgende gestalterische Festsetzung getroffen (siehe Kap. 5.10):

*§ 2 Nr. 12: „In dem allgemeinen Wohngebiet „WA4“ sind Balkone unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“, „WA2“ und „WA3“ sind an den mit „(e)“ bezeichneten Fassadenseiten Balkone unzulässig, an den übrigen Fassadenseiten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,5 m zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet „WA5“ ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone bis zu 1,5 m zulässig. In den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ sind Balkone nur an den zu den Blockinnenbereichen orientierten Fassadenseiten zulässig - eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist hier bis zu 1,5 m zulässig. In allen Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ ist eine Überschreitung der Baugrenzen an den zur Weidestraße orientierten Fassaden für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker unzulässig.“*

Da zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes Baukörperfestsetzungen getroffen werden, ist es erforderlich für diese Gebäude eine Überschreitung der Baugrenzen zuzulassen, um den Bau von Terrassen und damit eine qualitätsvolle Nutzung der privaten Gartenbereiche zu ermöglichen.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist insbesondere die Herausarbeitung von klaren Baukörpern mit hochwertigen, begrünten und wohnbezogenen Freiräumen. Hierbei soll der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten werden und somit eine hohe Wohnqualität in diesem innerstädtischen Quartier ermöglicht werden. Dementsprechend werden wegen etwaiger Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen – mit Ausnahme der vorgesehenen Wegeverbindung – Nebenanlagen ausgeschlossen:

*§ 2 Nr. 10: „Im urbanen Gebiet „MU3“, in den allgemeinen Wohngebieten „WA2“, „WA3“ und „WA4“ Grünfläche sind Nebenanlagen, mit Ausnahme der mit einem Gehrecht zu*

*belastenden Flächen, unzulässig. Nebenanlagen für notwendige Fahrradstellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.“*

Weiterhin können notwendige Fahrradstellplätze ausnahmsweise zugelassen werden. Dies dient der Umsetzung der Mobilitätswende und der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum. Ausnahmen gelten, sofern keine Tiefgaragen erbaut werden können, ein Beitrag zur Umsetzung der Mobilitätswende sowie zur Herstellung von bezahlbarem Wohnraum geleistet wird (z.B. Förderung im 1. Förderweg der Bestimmungen der Hamburger Investitions- und Förderbank).

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten werden für die zu den Hauptverkehrsstraßen orientierten Baufelder in den allgemeinen Wohngebieten Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen (siehe § 2 Nr. 20, 21). Nähere Erläuterungen finden sich in Kapitel 5.11.1.

Im allgemeinen Wohngebiet „WA4“ wird entlang des an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Gehrechts eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die eine Flächengröße von ca. 1.173 m<sup>2</sup> umfasst. In diesem Grünstreifen soll der Übergang zwischen den Außenanlagen der neuen Bebauung und der Bestandsbebauung an der Berthastraße vollzogen werden und für die Öffentlichkeit eine straßenunabhängige Fußwegeverbindung zwischen der Grünanlage Biedermannplatz und der Hamburger Straße hergestellt werden. Daher ist entlang dieses Grünstreifens ein öffentliches Gehrecht festgesetzt (vgl. Kap. 5.8). Dies trägt zusätzlich zu einer Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbilds bei und erhöht zudem den Freizeit- und Erholungswert für die Anwohner\*innen. Der Grünstreifen der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll einen halböffentlichen Charakter erhalten und aus einer Rasenfläche mit vereinzelt Baum- und Strauchpflanzungen entlang des Gehrechtes, welches mit einer wassergebundenen Wege- decke ausgebildet wird, bestehen.

## **5.2 Urbanes Gebiet**

Die östlichen Bereiche des Plangebiets entlang der Hamburger Straße sind im Durchführungsplan D84A bislang als Geschäftsgebiete ausgewiesen. Im Bestand hat sich dort in unterschiedlich hohen Gebäuden eine Mischung aus Einzelhandel (überwiegend Möbel), Gewerbe und Büros entwickelt. Die Bebauung, die überwiegend aus den 60er/70er Jahren stammt, wird in ihrer Qualität und baulichen Höhe der Lagegunst an der Magistrale Hamburger Straße nicht mehr gerecht.

Um für diesen Bereich eine städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Aufwertung sowie der angestrebten funktionsgemischten Stadt der kurzen Wege zu ermöglichen, sollen entlang der Hamburger Straße urbane Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt werden. Damit wird eine Erhöhung der Verdichtung bei einer gleichzeitigen Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten und Versorgen angestrebt. Aufgrund der guten Anbindung sowohl an das Straßennetz durch die Lage an der wichtigen Hamburger Magistrale als auch die räumliche Nähe zur U-Bahn-Haltestelle Dehnhaide ist dieses Gebiet für eine entsprechende Nutzungsmischung gut geeignet. Regelungsanspruch des Bebauungsplans ist es, durch die Festsetzung urbaner Gebiete das potentielle Miteinander von Wohnen und Arbeiten im Sinne des Ordnungsgebers zu ermöglichen und auf diese Weise eine zukunftsweisende Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbebetrieben, sozialen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, auf dieser innerstädtischen Fläche zu ermöglichen.

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Nutzungsstruktur orientieren sich urbane Gebiete an Mischgebieten (§ 6 BauNVO). Die Ausweisung von urbanen Gebieten ermöglicht jedoch eine flexiblere Nutzungsmischung, da bei der Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe keine Gleichwertigkeit angestrebt werden muss, aber eine Gliederung innerhalb des Gebietes oder innerhalb der Gebäude vorgenommen werden kann. Hinsichtlich des Emissionspotentials sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zur weiteren Qualifizierung der gewünschten Nutzungsmischung dienen die folgenden dargelegten textlichen Festsetzungen.

Gewerbliche bzw. Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen werden sich, wie es schon im Bestand der Fall ist, in erster Linie im Erdgeschoss der Gebäude ansiedeln. Dort werden die publikumswirksamen Nutzungen von Passanten vorrangig wahrgenommen und beleben die Erdgeschosszone an der Hamburger Straße, der Weidestraße sowie im Umfeld der zentralen Platzfläche.

Die Hamburger Straße als eine der wichtigen Magistralen im Bezirk Hamburg-Nord soll eine Aufwertung als „Stadtraum für Alle“ erfahren (siehe Gutachterliche Untersuchung der Magistrale vom „Mundsburger Damm bis zur Bramfelder Straße“, Bezirksamt Hamburg-Nord, 2018). Dazu gehört eine Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Attraktivität des öffentlichen Raumes. Für die Gebäude entlang der Hamburger Straße ist eine Neuordnung gewünscht, mit attraktiven Nutzungen besonders in den Erdgeschosszonen, wie z.B. Einzelhandel, die für eine Belebung sorgen.

In Zusammenhang mit den in den urbanen Gebieten festgesetzten Baugrenzen ist genügend Spielraum für die Entwicklung bestehender und neu hinzukommender Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe gegeben. Um diese Entwicklung zu steuern sowie aus den nachfolgend erläuterten Lärmschutzgründen sollen die folgenden Festsetzungen getroffen werden:

*§ 2 Nr. 2: „Im urbanen Gebiet „MU1“ und in den mit „(d)“ bezeichneten Bereichen im allgemeinen Wohngebiet „WA2“ und im urbanen Gebiet „MU2“ sind Wohnungen in den Erdgeschossen unzulässig.“*

*§ 2 Nr. 3: „In den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ sind entlang der Hamburger Straße in den mit „(c)“ bezeichneten Bereichen Wohnungen in den Erdgeschossen und ersten Obergeschossen unzulässig.“*

Aufgrund der Lärmemissionen, die von den stark befahrenen Straßen Hamburger Straße und Kreuzungssituation an der Weidestraße ausgehen, ist das Wohnen in den Erdgeschossen in diesem Bereich nicht zulässig. Entlang der Hamburger Straße empfehlen die Gutachter der lärmtechnischen Untersuchung aufgrund der Lärmbelastung möglichst nur gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Besonders ausschließlich zur Straßenseite orientierte (Klein-) Wohnungen sollten vermieden werden. In den mit „(d)“ gekennzeichneten Bereichen des „MU2“ wird das Wohnen in den Erdgeschossen ausgeschlossen, da hier sichergestellt werden soll, dass diese Flächen für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden.

Im „MU3“ wird das Wohnen ausgeschlossen, da hier eine quartiersbezogene, gemeinschaftliche Nutzung aufgenommen werden soll. Gewünscht ist im Erdgeschoss die Unterbringung einer gastronomischen Einrichtung (Café), die sich zum Quartiersplatz mit Außenbereichen präsentiert und zu einer Belebung des Stadtraumes beiträgt. Dies wird im Rahmen der Grundstücksvergabe im Detail geregelt. In den Ecksituationen der Baublöcke an

der Hamburger Straße/ Weidestraße sowie Hamburger Straße/ Berthastraße ist die Immissionsbelastung besonders hoch und das Wohnen daher aus schallschutzfachlicher Sicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung getroffen:

*§ 2 Nr. 4: „Im urbanen Gebiet „MU3“ sowie in den mit „(b)“ bezeichneten Bereichen im urbanen Gebiet „MU1“ und im Kerngebiet ist das Wohnen ausgeschlossen.“*

In gesundheitsgefährdend verlärmten Ecksituationen unter anderem im „**MU1**“ sind Grundrisslösungen nur schwer umsetzbar, daher soll zur Vorsorge hier das Wohnen ganz ausgeschlossen werden. Es sind jedoch gewerbliche Nutzungen und z.B. auch ein Hotel möglich. Für den Bestand an der Hamburger Straße sind keine zusätzlichen planerischen Vorkehrungen zum Schutz der Wohnfunktion erforderlich, da hier Gewerbebauten stehen.

Wenn Wohnungen in den urbanen Gebieten in den oberen Geschossen entlang der Hamburger Straße untergebracht werden sollen, sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen (siehe § 2 Nr. 20-22; Kap. 5.11.1). Auch für gewerbliche Nutzungen und Büros sind entlang der Hamburger Straße Lärmschutzmaßnahmen für die Aufenthaltsräume vorzusehen (siehe § 2 Nr. 23; Kap. 5.11.1).

Wie in den allgemeinen Wohngebieten werden auch in den urbanen Gebieten die hier ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen, da sie der gewünschten Art der Funktionsmischung bzw. dem Quartierscharakter entgegenstehen. Im Rahmen der angestrebten Erneuerung und städtebaulichen Aufwertung der Flächen entlang der Hamburger Straße ist auch eine Erhöhung der Bebauung gewünscht, um eine verbesserte Ausnutzung der wertvollen Flächen zu erreichen und als positiven Effekt für die dahinter neu entstehenden bzw. bereits vorhandenen Wohngebiete eine Lärmschutzwirkung zu erzielen. Städtebaulich ist die Ausbildung einer neuen geschlossenen Raumkante zur Hamburger Straße geplant, um künftig eine bessere Fassung des Straßenraumes zu erzielen. Diesem Bestreben würden Tankstellen widersprechen, die gerade in der sensiblen Erdgeschosszone eine Öffnung zum Straßenraum hin benötigen. Der Ausschluss von Tankstellen ist außerdem vertretbar, da im Umfeld, z.B. an der Dehnhaiide, bereits Tankstellen vorhanden sind und diesbezüglich eine ausreichende Versorgung gewährleistet ist.

*§ 2 Nr. 6: „In den urbanen Gebieten werden Ausnahmen für Tankstellen nach § 6a Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.“*

Des Weiteren werden in den urbanen Gebieten Bordelle und bordellartige Betriebe sowie sog. „Sex-Shops“ und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (sog. Sex-Shops) ausgerichtet ist, soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Diese Betriebe, zu denen zum Beispiel Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen bzw. den mit einer städtebaulichen Aufwertung angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte insbesondere eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie

sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Außerdem soll die innerhalb des urbanen Gebiets zulässige Wohnnutzung bzw. die Wohnnutzung im übrigen Plangebiet nicht durch solche Betriebe und den mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde unter den bereits zuvor erwähnten Aspekten insgesamt dem Ziel zuwiderlaufen, städtebauliche Spannungen innerhalb des Plangebiets zu vermeiden. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sollen insbesondere auch ausgeschlossen werden, weil sie mit der im Plangebiet geplanten Wohnnutzung nur eingeschränkt vereinbar sind. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist im Plangebiet aufgrund der gut erschlossenen und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben.

*§ 2 Nr. 5: „In den urbanen Gebieten und im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 04. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323)), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter gerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“*

Für die Neuansiedlung von Einzelhandel sind die Ansiedlungsregeln für Einzelhandelsbetriebe gemäß der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ (Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 23.01.2014) zu berücksichtigen. Damit soll der Schutz der in der Nachbarschaft gelegenen Zentren „Hamburger Straße (heute EKZ Hamburger Meile)“ und „Fuhlsbüttler Straße“ gewährleistet werden. Im Nahversorgungskonzept Hamburg-Nord vom April 2018 ist der im Plangebiet liegende Abschnitt der Hamburger Straße von den Gutachtern als Nahversorgungslage definiert, da sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits ein Discounter (allerdings mit unterdurchschnittlich großer Verkaufsfläche) und weitere kleinere Lebensmittelanbieter befinden.

Diese Einordnung als Nahversorgungslage im Nahversorgungskonzept, wie auch die Einordnung als Bestandteil des „Urbanen Marktplatzes“ im Entwurf des Hamburger Zentrenkonzepts, sprechen dafür, die Ansiedlungsregeln, die einen weitgehenden Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente erfordern würden, nicht vollumfänglich anzuwenden. Entlang der Hamburger Straße ist ein Ausbau der Nahversorgung für die zunehmende Anzahl an Bewohnern im Einzugsbereich positiv zu bewerten, um die Nahversorgung dauerhaft zu sichern. Im Kerngebiet soll jedoch ein Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment erfolgen (siehe Kapitel 5.3.1).

### **5.2.2 Überbaubare Flächen, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept soll durch Baukörperfestsetzungen, die Ausweisung der für den jeweiligen Baukörper zwingenden Zahl der Vollgeschosse, der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise sowie der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß genau fixiert werden. Entlang der Hamburger Straße wird eine ihrer städtebaulichen Lagegunst entsprechende hohe bauliche Dichte angestrebt. Dazu gliedert sich die Bebauung der urbanen Gebiete in zwei geschlossene Baublöcke, die zur Weidestraße und Hamburger Straße eine klare Raumkante bilden und durch



die beiden Durchwegungen eine Rhythmisierung und Aufteilung in Abschnitte erfahren. Die Mitte des Quartier ist durch einen großen, öffentliche Freiraum geprägt, der als Aufenthaltsraum und identitätsstiftender Ort fungieren sowie zur Freiraumversorgung des Quartiers beitragen soll, Das Plangebiet verfügt somit über eine ortstypische städtebauliche Prägung.

Die Baukörper erhalten an der Hamburger Straße eine Bautiefe von 16 m, ansonsten von 14 m. Mit dieser Baukörpertiefe wird der erforderliche Spielraum geboten, alle im urbanen Gebiet zulässigen und gewünschten Nutzungen in den Gebäuden unterbringen zu können. Besonders für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen ist diese Baukörpertiefe förderlich. Sollte es zu einer Wohnnutzung an der Hamburger Straße kommen, muss im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden, dass und wie der festgesetzte Immissionsschutz eingehalten wird. Sollte dies mit der maximal zulässigen Baukörpertiefe nicht möglich sein, kann diese ggf. nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Im nördlichen urbanen Gebiet „**MU1**“ sind entlang der Weidestraße und der Hamburger Straße sechsgeschossige Gebäuderiegel vorgesehen. In dem Eckbereich am Barmbeker Markt ist ein städtebaulicher Hochpunkt mit fünfzehn Geschossen festgesetzt, der ein Gegenüber zum nördlich gelegenen 15-geschossigen Bestandsgebäude und gleichzeitig den Auftakt des neuen Quartiers bilden soll. Der Baublock kann im Innenbereich eingeschossig überbaut werden. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, in der Erdgeschossenebene eine größere Gebäudetiefe zum Beispiel für die Ansiedlung von Läden oder anderen Gewerbebetrieben zu schaffen. Darüber hinaus können zum Beispiel lärmintensivere Nutzungen wie die Anlieferung oder eine Hotelvorfahrt in diesem „Sockel“ untergebracht werden, um die zulässige Wohnnutzung vor störenden Immissionen zu schützen. Die Dachebene des Erdgeschosses soll der Herstellung einer qualitätsvollen Dachbegrünung und der bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielflächen für das Wohnen dienen.

Um Hochhäuser kann es zu erhöhten Windgeschwindigkeiten und in der Folge zu Verwirbelungen kommen. Diese würden im Falle des geplanten 15-geschossigen Hochhauses im Eckbereich Weidestraße/ Hamburger Straße den öffentlichen Straßenraum am Barmbeker Markt betreffen. Durch die Einbindung des Hochhauses in die Blockrandbebauung sind angrenzend keine Durchgänge etc. geplant, in denen es zu Windkanaleffekten kommen könnte. Im öffentlichen Straßenraum sind Maßnahmen zur Abschirmung kaum umsetzbar, hier können nur die vorhandenen oder geplanten Straßenbäume für eine leichte Windschutzwirkung sorgen. Für die Gebäudeplanung des Hochhauses werden eine Analyse der zu erwartenden Windwirkung und die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Optimierung des Windklimas bzw. zur Reduzierung von Nachteilen für den angrenzenden öffentlichen Straßenraum sowie für ggf. geplante Freisitze (Loggien) empfohlen.

Um innerhalb der Entwicklungsschritte und vor allem zukünftig einen geschlossenen Baublock zu erhalten, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Im „**MU1**“ wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Damit übersteigt die GRZ den nach § 17 BauNVO für urbane Gebiete festgelegten Orientierungswert von 0,8 um 0,2. Diese Überschreitung ist aufgrund der nachfolgend benannten Gründe städtebaulich gerechtfertigt und entsprechend ausgeglichen:

- Durch die geplante Nachverdichtung wird eine Erneuerung des uneinheitlichen Bestandes ermöglicht und eine städtebauliche Aufwertung des Bereiches angestrebt.
- Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb eines geschlossenen innerstädtischen Siedlungsbereichs kann die bauliche Nutzung bisher nicht genutzter Außenbereiche gemindert und somit ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

- Durch die festgesetzte Dichte kann ein effektiver Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Gewerbeflächen und Wohnraum in urbanen, überdurchschnittlich gut mit Infrastruktur versorgten Lagen geleistet werden.
- Der Quartiersplatz stellt eine neue, hochwertige und großzügige Frei- und Erholungsfläche dar, die direkt zugänglich ist.
- Durch die Überschreitung der Orientierungswerte nach BauNVO bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Gebäude wird hierdurch nicht beeinträchtigt.
- Durch die Überschreitung der Orientierungswerte nach BauNVO kommt es nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Das Plangebiet ist im Bestand in diesem Bereich durch Bebauung und Flächenbefestigungen bereits in hohem Maße versiegelt. In Folge der Planung kommt es zwar zu einer Erhöhung der Anteile versiegelter Flächen, durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen von nicht überbauten Tiefgaragenflächen und Dachflächen kann dies aber zu weiten Teilen ausgeglichen werden.

Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen kommt es in Kombination mit den festgesetzten Geschossigkeiten zu Überschreitungen der in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte für die - im Bebauungsplan zwar nicht explizit festgesetzte, aber dennoch zu berücksichtigende - Geschossflächenzahl (GFZ). Das städtebauliche Konzept ermöglicht, auch durch die gewünschte Überbauung der Innenhöfe und den städtebaulich bedeutsamen 15-geschossigen Hochpunkt eine Geschossfläche von rund 28.000 m<sup>2</sup>. Damit wird eine rechnerische GFZ von 4,4 erreicht, die damit den in § 17 BauNVO für urbane Gebiete festgelegten Orientierungswert einer GFZ von 3,0 deutlich überschreitet.

Neben den oben bereits genannten Gründen für die Festsetzung der hohen Dichte im „MU1“ sind die folgenden Gründe maßgeblich: Das städtebauliche Konzept sieht die Ausgestaltung eines baulichen Hochpunktes als markanten Eingang des Quartiers vor. Er benötigt eine ausreichende Höhe, um als Pendant des ebenfalls 15-geschossigen Wohnhauses am Barmbeker Markt städtebaulich wirksam zu werden. Mit der vollflächig zulässigen Überbauung des Innenhofes werden zum einen potenzielle Nutzungskonflikte zwischen den gewerblichen und Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschossen und der zulässigen Wohnnutzung in den Obergeschossen vermieden, da z.B. die Logistikverkehre unter dieser Überbauung, aber auf Straßenniveau stattfinden können. Darüber hinaus wird über die Ansiedlungsmöglichkeit von flächenintensiveren Gewerbebetrieben etc. dem gewünschten Charakter eines gemischt genutzten Quartiers und dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ Sorge getragen. Gleichzeitig ergibt sich so eine zusätzliche Ebene, die als Freifläche für eine attraktive Begrünung, Retentionsflächen und für den Nachweis von bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielflächen für die Bewohner\*innen zur Verfügung steht. Die Höhe der straßenbegleitenden Bebauung an der Hamburger Straße und der Weidestraße trägt durch ihre schallabschirmende Wirkung zu einer Verbesserung der Wohnqualität im dahinter liegenden Quartier bei.

Die Anlieferung in dem urbanen Gebiet „MU1“ soll über Privatgrund erfolgen, da direkte Anlieferungen für die angedachten Nutzungen wie Gewerbehof (direkter Anlieferung zu Arbeitsbereichen) und Einzelhandel (u.a. Sicherstellung von Kühlketten) im Gebäude erfordern. Im Innenhof ist eine eingeschossige Überbauung vorgesehen, unter der die innenliegende Anlieferung für Einzelhandel und Gewerbe abgewickelt werden kann. Eine Gebäudedurchfahrt und eine gemeinsame Tiefgarage über mehrere Grundstücke ist städtebaulich wünschenswert, jedoch auf der Planungsebene Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich; insoweit kann eine Entscheidung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Im südlichen urbanen Gebiet „**MU2**“ wird ein weiterer Baublock vorgesehen, der eine Festsetzung von durchgehend zwingend sechs Geschossen erhält. Im Blockinnenbereich besteht ebenso wie im „MU1“ die Möglichkeit einer eingeschossigen Überbauung, um im Erdgeschoss auch hier zum Beispiel Gewerbeeinheiten mit einem höheren Flächenbedarf anzusiedeln und emissionsintensive Logistikflächen wie Lieferverkehre zu überdecken und damit die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen zu optimieren. Um zukünftig einen geschlossenen Baublock zu erhalten, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im „MU2“ wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Damit übersteigt die GRZ den nach § 17 BauNVO für urbane Gebiete festgelegten Orientierungswert von 0,8 um 0,2. Diese Überschreitung ist aufgrund der nachfolgend benannten Gründe städtebaulich gerechtfertigt:

- Durch die geplante Nachverdichtung wird eine Erneuerung des uneinheitlichen Bestandes ermöglicht und eine städtebauliche Aufwertung des Bereiches angestrebt.
- Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb eines geschlossenen innerstädtischen Siedlungsbereichs kann die bauliche Nutzung bisher nicht genutzter Außenbereiche gemindert und somit ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.
- Der Quartiersplatz stellt eine neue, hochwertige und großzügige Frei- und Erholungsfläche dar, die direkt zugänglich ist.
- Durch die festgesetzte Dichte kann ein effektiver Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Gewerbeflächen und Wohnraum in urbanen, überdurchschnittlich gut mit Infrastruktur versorgten Lagen geleistet werden.
- Durch die Überschreitung der Orientierungswerte nach BauNVO bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Gebäude wird hierdurch nicht beeinträchtigt.
- Durch die Überschreitung der Orientierungswerte nach BauNVO kommt es nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Das Plangebiet ist im Bestand in diesem Bereich durch Bebauung und Flächenbefestigungen bereits nahezu vollständig versiegelt. In Folge der Planung kommt es zwar zu keiner Verringerung der Anteile versiegelter Flächen, durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen von nicht überbauten Tiefgaragenflächen und Dachflächen kann hier aber ein positiver Beitrag geleistet werden.

Die Geschossfläche wurde aus dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept ermittelt, sie beträgt in der Summe ca. 18.500 m<sup>2</sup>. Rechnerisch wird damit eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,6 erreicht. Damit wird der in § 17 Absatz 1 BauNVO für urbane Gebiete festgelegte Orientierungswert einer GFZ von 3,0 überschritten.

Neben den oben bereits genannten Gründen für die Festsetzung der hohen Dichte im „MU1“ sind die folgenden Gründe maßgeblich: Dies ist maßgeblich der vollflächig zulässigen Überbauung des Blockinnenbereichs geschuldet. Durch diese Möglichkeit werden ebenfalls potenzielle Nutzungskonflikte zwischen den gewerblichen und Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschossen und der zulässigen Wohnnutzung in den Obergeschossen vermieden, da zum Beispiel die Logistikverkehre unter dieser Überbauung, aber auf Straßenniveau stattfinden können. Darüber hinaus wird über die Ansiedlungsmöglichkeit von flächenintensiveren Gewerbebetrieben etc. auch hier dem gewünschten Charakter eines gemischt genutzten Quartiers und dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ Sorge getragen. Gleichzeitig ergibt sich ebenso eine zusätzliche Ebene, die als Freifläche für eine Begrünung und für den Nachweis von bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielflächen

für die Bewohner\*innen zur Verfügung steht sowie eine Attraktivitätssteigerung des Innenhofes erzeugt. Die Höhe der straßenbegleitenden Bebauung an der Hamburger Straße und der Weidestraße trägt durch ihre schallabschirmende Wirkung zu einer Verbesserung der Wohnqualität im dahinter liegenden Quartier bei.

Die Anlieferung in dem urbanen Gebiet „MU2“ soll ebenfalls über Privatgrund erfolgen. Dies obliegt dem Regelungsbereich der Baugenehmigungsverfahren.

Bei dem urbanen Gebiet „**MU3**“ handelt es sich um ein Solitärgebäude, das auf dem Quartiersplatz angeordnet ist. Es soll eine quartiersbezogene, gemeinschaftliche Nutzung aufnehmen. Gewünscht ist die Unterbringung einer gastronomischen Einrichtung im Erdgeschoss, die sich zum Quartiersplatz mit Außenbereichen präsentiert und zu einer Belebung beiträgt. Das Gebäude mit einer maximalen Zweigeschossigkeit kann im Obergeschoss zum Beispiel eine soziale oder kulturelle Einrichtung o.ä. aufnehmen. Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung getroffen:

*§ 2 Nr. 4: „Im urbanen Gebiet „MU3“ sowie in den mit „(b)“ bezeichneten Bereichen im urbanen Gebiet „MU1“ und im Kerngebiet ist das Wohnen ausgeschlossen.“*

Im urbanen Gebiet „MU3“ wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird der nach § 17 BauNVO für urbane Gebiete festgelegte Orientierungswert von 0,8 unterschritten. Diese geringere Dichte ist vorgesehen, da sich die künftige, stadtteilorientierte Nutzung mit ihren Freiflächen in die Gestaltung des Quartiersplatzes einfügen soll, bauliche Nebenanlagen sind auf dem Grundstück dementsprechend nicht erwünscht. Aus diesem Grund wird Folgendes festgesetzt:

*§ 2 Nr. 10: „Im urbanen Gebiet „MU3“, in den allgemeinen Wohngebieten „WA2“, „WA3“ und „WA4“ Grünfläche sind Nebenanlagen, mit Ausnahme der mit einem Gehrecht zu belastenden Flächen, unzulässig. Nebenanlagen für notwendige Fahrradstellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.“*

Für alle Baugebiete gilt, dass weitere Geschosse über dem obersten Vollgeschoss (Staffeln) ausgeschlossen werden, damit sich die Bebauung in ihrer Höhenentwicklung in die bestehende Bebauung in der Umgebung einfügt und das städtebauliche Konzept umgesetzt wird. Um die Errichtung technisch notwendiger Anlagen wie zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Umsetzung der Energie- und Wärmewende oder auch Dachausstiege zu ermöglichen, sie in ihrer städtebaulichen Wirkung jedoch nicht zu mächtig werden zu lassen, wird ihre zulässige Höhe auf 1,50 m begrenzt. Außerdem müssen sie mindestens 2 m Abstand von der Dachaußenkante einhalten. Damit werden eventuelle Dachaufbauten aus der Fußgängerperspektive nicht als dominant wahrgenommen. Falls es nachweislich erforderlich ist, Rettungswege über die Dachflächen sicherzustellen, kann im Ausnahmefall für den betroffenen Bereich auf den Abstand von 2 m zur Dachaußenkante verzichtet werden. Eine gestalterisch unauffällige Einbindung ist jedoch sicherzustellen.

*§ 2 Nr. 9: „In den Baugebieten sind über dem obersten zulässigen Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig. Erforderliche technische Aufbauten (zum Beispiel Haustechnik, Fahrstuhlüberfahrten, Solaranlagen, Dachausstiege) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Dachaußenkante einhalten.“*

*Ausnahmen für erforderliche Rettungswege und Solaranlagen können zugelassen werden.“*

In den urbanen Gebieten sind in Ermangelung ausreichender Freiflächen und zur Sicherung eines hochwertigen Umfeldes sowie aus Gründen des Emissionsschutzes die erforderlichen, privaten Stellplätze für BewohnerInnen, MitarbeiterInnen und KundInnen in Tiefgaragen unterzubringen. Im Ausnahmefall können in den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ oberirdische Stellplätze in begrenzter Zahl im Blockinnenbereich zugelassen werden, wenn dies für die gewerblichen Nutzungen erforderlich ist und Beeinträchtigungen anderen Nutzungen ausgeschlossen werden (siehe auch Kapitel 5.7). Eine Zulassung notwendiger oberirdischer Stellplätze kann dann ausnahmsweise erfolgen, wenn diese oberirdisch eingehaust werden. Hintergrund sind insoweit die Vermeidung von Immissionen sowie gestalterische Aspekte.

*§ 2 Nr. 16: „In den Baugebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. In den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ können für Nutzungen gemäß § 6a Absatz 2 Nummer 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) notwendige oberirdische Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden.“*

Damit die Tiefgaragen ökonomisch erstellt, möglichst für mehrere Gebäude gebündelt und auf kurzem Weg an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden werden können, soll ermöglicht werden, dass sich die Flächen für Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen befinden dürfen. Darin inbegriffen sind deren Zu- und Ausfahrten (Rampen) sowie ggf. zugehörige Lüftungsbauwerke. Die durch Baukörperfestsetzungen vorgegeben Gebäude lassen ansonsten zu wenig Spielraum für die ökonomisch sinnvolle Anlage von Tiefgaragen. Dazu wird die Festsetzung getroffen, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Die Tiefgaragen sind so anzuordnen, dass hierdurch die Qualität der Freiflächen und ggf. der Wohnlage nicht beeinträchtigt wird.

*§ 2 Nr. 17: „Tiefgaragen und ihre Zu- und Ausfahrten sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume und Technikräume sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“*

### **5.3 Kerngebiet**

Das Kerngebiet im Südosten des Plangebietes bildet im Eckbereich der Hamburger Straße mit der Berthastraße den baulichen Abschluss des Quartiers. Auf dem Grundstück befindet sich ein vier- bis sechsgeschossiges Geschäftshaus mit Büronutzung sowie Ladenflächen im Erdgeschoss und einer Tiefgarage. Da dieses Gebäude noch relativ jung ist und eine geeignete Nutzung aufweist, wird es bestandsgemäß festgesetzt, mit der Option einer möglichen Aufstockung im rückwärtigen Bereich an der Berthastraße. Die verkehrliche Anbindung des Kerngebietes erfolgt im Bestand über die Berthastraße. Im rückwärtigen Gebäudeteil besteht über eine Gebäudedurchfahrt die Zufahrt zur Tiefgarage im Innenhof. Die Durchfahrt wird im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **5.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bestehende Bebauung im Kerngebiet wird über Baukörperfestsetzungen bestandsgemäß festgesetzt. In dem Kerngebiet werden wie auch in den urbanen Gebieten Bordelle

und bordellartige Betriebe sowie sog. „Sex-Shops“ und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (sog. Sex-Shops) ausgerichtet ist, soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Diese Betriebe, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen bzw. den mit einer städtebaulichen Aufwertung angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte insbesondere eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Außerdem soll die innerhalb des Kerngebietes zulässige Wohnnutzung bzw. die unmittelbar benachbart bestehende Wohnnutzung in der Berthastraße nicht durch solche Betriebe und den mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und in ihrer Wirkung vergleichbaren Gewerbebetrieben würde unter den bereits zuvor erwähnten Aspekten insgesamt dem Ziel zuwiderlaufen, städtebauliche Spannungen innerhalb des Plangebiets zu vermeiden. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sollen insbesondere auch ausgeschlossen werden, weil sie mit der im Plangebiet geplanten Wohnnutzung nur eingeschränkt vereinbar sind. Die Berthastraße ist im Bestand eine überwiegend von Wohnnutzung geprägte Straße. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist im Kerngebiet aufgrund der gut erschlossenen und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben.

*§ 2 Nr. 5: „In den urbanen Gebieten und im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 04. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323)), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter gerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“*

Im Kerngebiet werden Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 BauNVO sowie die Ausnahmen für Tankstellen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten. Tankstellen und besonders auch Parkhäuser und Großgaragen können aufgrund des damit verbundenen Verkehrsaufkommens zu Störungen für die in direkter Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung an der Berthastraße führen. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld, z.B. an der Dehnhaide, bereits Tankstellen vorhanden sind und diesbezüglich eine Versorgung gewährleistet ist.

*§ 2 Nr. 7: Im Kerngebiet werden Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 BauNVO sowie die Ausnahmen für Tankstellen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ausgeschlossen.*

Für die Neuansiedlung von Einzelhandel sind die Ansiedlungsregeln für Einzelhandelsbetriebe gemäß der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ (Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 23.01.2014) zu berücksichtigen.

Damit soll der Schutz der in der Nachbarschaft gelegenen B1 Zentren „Hamburger Straße (heute EKZ Hamburger Meile)“ und „Fuhlsbüttler Straße“ gewährleistet werden.

Im Nahversorgungskonzept Hamburg-Nord vom April 2018 ist der im Plangebiet liegende Abschnitt der Hamburger Straße von den Gutachtern als Nahversorgungslage definiert, da sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits ein Discounter (allerdings mit unterdurchschnittlich großer Verkaufsfläche) und weitere kleinere Lebensmittelanbieter befinden.

Diese Einordnung als Nahversorgungslage im Nahversorgungskonzept, wie auch die Einordnung als Bestandteil des „Urbanen Marktplatzes“ im Entwurf des Hamburger Zentrenkonzepts, sprechen hier dafür, die Ansiedlungsregeln, die einen weitgehenden Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente erfordern würden, nicht vollumfänglich anzuwenden. Entlang der Hamburger Straße ist ein Ausbau der Nahversorgung für die zunehmende Anzahl an Bewohnern im Einzugsbereich positiv zu bewerten, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung dauerhaft zu sichern. Im Kerngebiet ist daher Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig, es erfolgt jedoch ein Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment.

*§ 2 Nr.8: „Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten verkaufen, unzulässig:*

- Sanitätswaren,
- Zoologischer Bedarf
- Bücher, Papier- und Schreibwaren
- Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren,
- Optik, Foto
- Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Bild- und Tonträger,
- Sport-, Hobby- und Freizeitbedarf
- Elektrowaren
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan
- Kunstgewerbe, Heimtextilien,
- Fahrräder.“

Der als zentrenrelevant definierte Sortimentskatalog ist den „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ (s.o.) entnommen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im Nahversorgungskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche des Bezirks Hamburg-Nord. Durch den Bebauungsplan wird die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet daher ausgeschlossen. Dadurch wird Kaufkraftabflüssen aus den im Einzugsbereich des Plangebietes liegenden zentralen Versorgungsbereichen

und daraus resultierenden negativen oder gar strukturschädigenden Auswirkungen auf diese integrierten Standorte gegengesteuert.

Aufgrund der Lärmemissionen, die von der stark befahrenen Hamburger Straße ausgehen, ist das Wohnen entlang der Hamburger Straße nur mit Lärmschutzmaßnahmen möglich. In der Ecksituation der Baublöcke an der Hamburger Straße/Berthastraße ist die Immissionsbelastung besonders hoch und das Wohnen daher aus schallschutzfachlicher Sicht auszuschließen:

*§ 2 Nr. 4: „Im urbanen Gebiet „MU3“ sowie in den mit „(b)“ bezeichneten Bereichen im urbanen Gebiet „MU1“ und im Kerngebiet ist das Wohnen ausgeschlossen.“*

In gesundheitsgefährdend verlärmten Ecksituationen sind Grundrisslösungen nur schwer umsetzbar, daher soll zur Vorsorge hier das Wohnen ganz ausgeschlossen werden. Es sind jedoch gewerbliche Nutzungen möglich.

Wenn Wohnungen im Kerngebiet an der Berthastraße untergebracht werden sollen, sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen (siehe § 2 Nr. 20, Kap. 5.11.1). Auch für gewerbliche Nutzungen und Büros sind entlang der Hamburger Straße Lärmschutzmaßnahmen für die Aufenthaltsräume vorzusehen (§ 2 Nr. 23; Kap. 5.11.1).

### **5.3.2 Überbaubare Flächen, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Die Bebauung wird im Bebauungsplan in ihren Baugrenzen bestandsgemäß festgesetzt. Der Gebäudeteil an der Hamburger Straße wird sechsgeschossig festgesetzt, der rückwärtige Gebäudeteil erhält mit der Festsetzung von fünf zulässigen Geschossen eine Möglichkeit zur Aufstockung. An diesen Gebäudeteil kann künftig der Anschluss an eine zusätzliche Wohnzeile, die im westlich angrenzenden Wohngebiet (WA5) auf einem derzeitigen privaten Parkplatz als Nachverdichtungsmaßnahme ermöglicht wird, als Option hergestellt werden.

Im Kerngebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird der nach § 17 BauNVO für Kerngebiete festgelegte Orientierungswert von 1,0 unterschritten. Diese geringere Dichte ist beabsichtigt, da im Übergang zur direkt angrenzenden Wohnbebauung ein ausreichender Freiflächenanteil auf dem Grundstück gesichert werden soll.

Durch die Festsetzungen der Baugrenzen, der GRZ und der Geschossigkeit wird gewährleistet, dass der in § 17 BauNVO für Kerngebiete festgelegte Orientierungswert einer GFZ von 3,0 eingehalten wird. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da durch die übrigen Festsetzungen bereits ein ausreichender städtebaulicher Rahmen für die Planungsziele gewährleistet wird.

### **5.4 Flächen für den Gemeinbedarf**

Im Nordwesten des Plangebietes angrenzend an Weidestraße und Elsastraße werden Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der nördliche Teil der Gemeinbedarfsfläche, der das Flurstück 5991 (Weidestr. 53) mit einer Größe von 5.150 m<sup>2</sup> umfasst, erhält die Zweckbestimmung „Kirche/ Kloster“, Begünstigter ist die römisch-katholische Kirche. Auf dem Flurstück befinden sich die katholische Kirche St. Sophien und das Dominikaner-Kloster St. Johannis, die als Baudenkmale zusammen das denkmalgeschützte Ensemble „Kirche St. Sophien und Kloster St. Johannis“ bilden und in ihrem Bestand geschützt sind. Für das



Gebäudeensemble erfolgt im Bebauungsplan eine nachrichtliche Übernahme des Denkmalschutzes (siehe Kap. 5.9).

Der Bebauungsplan setzt hier bestandsgemäße Baugrenzen fest. Weiterhin wird auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet, da Kirchengebäude besondere Raumhöhen aufweisen und die Bebauung unter Denkmalschutz steht. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, dies entspricht in etwa der baulichen Dichte im Bestand. Durch den Denkmalschutz können bauliche Veränderungen am Ensemble nahezu ausgeschlossen werden.

Für den südlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche, der das Flurstück 5992 (Elsastr.46) mit einer Größe von ca. 3.600 m<sup>2</sup> umfasst, wird die Zweckbestimmung "Schule/ Kita" festgesetzt. Auf dem Grundstück befinden sich die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude der katholischen Sophienschule mit zugehöriger Kindertagesstätte. Im Bestand werden an der Grundschule etwa 270 Schüler unterrichtet, die Kita verfügt über 42 Plätze. Die bauliche Dichte entspricht im Bestand einer GRZ von 0,34.

Da für diese Nutzungen ein Entwicklungs- bzw. maßvolles Erweiterungspotential ermöglicht werden soll und die Gebäude selbst nicht schutzwürdig sind, wird ein Baufenster festgesetzt, das über die Grundflächen der Bestandsgebäude hinausgeht. Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die bauliche Erweiterungen ermöglicht, aber noch einen ausreichenden Anteil unversiegelter Freiflächen gewährleistet. Die Geschossigkeit wird mit maximal 4 Geschossen festgesetzt, damit auch bei der Gebäudehöhe ein Entwicklungsspielraum ermöglicht wird und zudem eine Anpassung an die südlich neu entstehenden Baufelder mit ihren fünf- bis sechsgeschossigen Bebauungen gegeben ist. Bei einer Gebäudeerweiterung im Sinne von Anbau- oder Aufstockungsmaßnahmen oder bei einer Neubebauung ist der Umgebungsschutz des benachbarten Denkmalensembles aus Kirche und Kloster zu berücksichtigen und daher eine Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt erforderlich.

### **5.5 Straßenverkehrsflächen**

Der Bebauungsplan stellt die angrenzenden Straßenverkehrsflächen von Hamburger Straße, Weidestraße, Elsastraße und Berthastraße im Wesentlichen bestandsgemäß dar. Die Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den zusätzlich durch die neue Bebauung der Wohn- und urbanen Gebiete entstehenden motorisierten Verkehr aufnehmen zu können. Um dies zu prüfen und nachzuweisen wurde bereits zur Erarbeitung des Funktionsplanes eine verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des neuen Quartiers beauftragt (Endfassung vom November 2017). Der Knotenpunkt Weidestraße/ Elsastraße ist hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit in einem Nachtrag zur verkehrstechnischen Untersuchung zusätzlich untersucht worden. Eine Aufweitung des Knotens zur Herstellung einer Aufstellfläche für linksabbiegende Fahrzeuge auf der Weidestraße wäre für die Sicherung des Verkehrsflusses zwar günstig, soll aber zeitnah nicht umgesetzt werden, da für diese Maßnahme wertvolle Straßenbäume gefällt werden müssten. Im Kreuzungsbereich Weidestraße/ Hamburger Straße findet eine Erweiterung der bestehenden Straßenverkehrsflächen statt. In diesem Bereich ist eine neue städtebauliche Figur gemäß der Ergebnisse des durchgeführten städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs vorgesehen und in diesem Zusammenhang sollen die Nebenflächen neu geordnet werden. An der Weidestraße könnten somit laut Konzept regelgerechte Anlagen für den Fuß- und Radverkehr sowie zusätzliche Besucherparkstände (sechs Parkstände in Schräganordnung sowie 26 Fahrradabstellplätze) angelegt werden. Im weiteren Verlauf der Weidestraße werden die Straßenverkehrsflächen über den Bestand hinaus erweitert festgesetzt, gemäß den Festset-

zungen im rechtskräftigen Durchführungsplan D84A, um für einen künftigen regelkonformen Ausbau der Nebenflächen, insbesondere für den Fußverkehr, herangezogen werden zu können. Die Straßenverkehrsfläche soll jedoch gegenüber dem Durchführungsplan vor den Bestandsgebäuden Weidestraße 35, 37 und 49, 51 etwas zurückgenommen werden, um hier einen Meter Abstand zwischen den Gebäuden und der Straßenverkehrsfläche zu sichern.

Da auch die Nebenflächen der Berthastraße und Elsastraße nicht den erforderlichen Breiten entsprechen, sollen hier die Straßenverkehrsflächen maßvoll gegenüber dem Bestand verbreitert werden. Die Berthastraße soll um 0,5 m und die Elsastraße um 1,0 m verbreitert werden. Die im Bestand sehr schmalen Gehwege könnten so im Sinne der Barrierefreiheit ausgebaut werden, zumindest in Teilabschnitten bietet sich im Rahmen der Neubebauung eine Gelegenheit zur Umsetzung an. Dies entspricht auch dem Ziel, eine inklusive Gestaltung des Quartiers anzustreben.

Zum Funktionsplan wurde in Abstimmung mit den betroffenen bezirklichen Dienststellen von einem Ingenieurbüro ein Konzept zur Erschließung des neuen Quartiers erarbeitet. Dieses diente zur Abstimmung der konzeptionellen Erschließung des Plangebietes und einer Überprüfung, ob die vorgesehenen Straßenverkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind. Im Zuge der nachfolgenden Liegenschafterschließung wird die Erschließungsplanung weiter detailliert und mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt. Um das Ziel einer Vermeidung von Durchgangsverkehren und der Sicherung eines möglichst verkehrsfreien oder zumindest verkehrsarmen Quartiersplatzes umzusetzen, wurden verschiedene Varianten geprüft und mit der Verkehrsaufsicht diskutiert. Der Bebauungsplan setzt nun mit der Ausweisung neuer Planstraßen und des Quartiersplatzes als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die Vorzugsvariante fest. Die neuen Straßenverkehrsflächen liegen auf städtischem Grund, nur der östliche Abschnitt der Planstraße 2 liegt zu einem Teil auf zwei privaten Grundstücken. Hier muss daher zur Umsetzung ein Einvernehmen mit den Eigentümer\*innen angestrebt werden (z.B. durch Flächentausch).

Das Erschließungskonzept sieht eine annähernd gleiche Verteilung der Verkehrsmengen, die zur Erschließung des neuen Quartiers entstehen werden, auf die beiden Zufahrten von der Weidestraße und der Elsastraße vor. Mit dieser Maßnahme soll vermieden werden, dass die vorhandenen Nachbar\*innen des neuen Quartiers zu stark durch die zusätzlich entstehenden Verkehre beeinträchtigt werden. Durch die Unterbindung einer durchgängigen Durchfahrbarkeit des neuen Quartiers werden zudem Durchfahrts- und Schleichverkehre vermieden.

An der Elsastraße ist zur Herstellung des Einmündungsbereiches der neuen Planstraße 1 eine bauliche Anpassung erforderlich.

Die Hamburger Straße mit ihrer Nebenfahrbahn dient als eine Erschließung der urbanen Gebiete „MU1“ und „MU2“. An der Hamburger Straße ist mit dem geplanten, parallel zur Straßenverkehrsfläche verlaufenden Städtebau auch eine Neuordnung bzw. -gestaltung der Nebenflächen sowie der Nebenfahrbahn gewünscht, um die Radverkehrsführung und die Aufenthaltsqualität für Fußgänger zu verbessern sowie erforderliche Besucherparkstände im öffentlichen Straßenraum unterzubringen. So würde ein neu geplanter durchgehender Baumstreifen den sehr breit dimensionierten Straßenraum der Hamburger Straße gliedern und eine räumliche Abgrenzung zu den Fahrspuren bilden. Es könnten rund 30

Besucherparkstände in Schrägaufstellung untergebracht werden, die auch den an der Hamburger Straße gelegenen Geschäften und Gewerbebetrieben zu Gute kommen. Zusätzlich können auf den Nebenflächen 42 Fahrradabstellplätze untergebracht werden.

Im Eckbereich zur Weidestraße ist mit dem geplanten 15-geschossigen Hochpunkt eine neue städtebauliche Figur geplant. Die Baugrenzen bleiben hinter der bisherigen Bebauung zurück, sodass ein Teilbereich des Flurstücks 5238 sowie auch ein kleiner Teil des südlich angrenzenden Flurstücks 5090 als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Hierzu muss im weiteren Verfahren geklärt werden, inwieweit – außerhalb des Bebauungsplanverfahrens liegende – Regelungsbedarfe zwischen den betreffenden Grundstückseigentümern und der FHH über den Umbau der Straßenverkehrsflächen bestehen. Dabei wird eine einvernehmliche Lösung mit den betroffenen Grundstückseigentümern angestrebt, ein Bodenordnungsverfahren soll vermieden werden.

Zur Erschließung des neuen Quartiers sind neue Straßenverkehrsflächen erforderlich. Die neue Erschließung, bestehend aus den Planstraßen 1 und 2 sowie der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz, wird im Rahmen einer Liegenschaftserschließung geplant und hergestellt.

Die Planstraße 1 sorgt für die Erschließung des westlichen Teils des neuen Quartiers von der Elsastraße aus. Sie bekommt eine Breite von 16,50 m und soll nach dem Separationsprinzip mit Fahrbahn sowie beidseitigen Gehwegen und Park-/Grünstreifen gestaltet werden (Höchstgeschwindigkeit 30 km/h). Angedacht ist die Herstellung von mindestens 2,65 m breiten Gehwegen, die für den maßgeblichen Begegnungsfall (Begegnung zweier Rollstühle) barrierefrei ausgebildet werden und somit dieser künftig wichtigen Gehwegverbindung gerecht werden. Die Fahrbahn benötigt eine Breite von 5,50 m, da sie für den Begegnungsfall LKW/PKW ausgelegt sein muss. Am Ende der Planstraße auf dem südöstlichen Bereich des Quartiersplatzes wird eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Wendeanlage wird im Separationsprinzip gestaltet mit einseitig entlang der Wohngebäude verlaufenden Gehwegen, sodass die Trennung der Verkehre und damit die Sicherheit der Fußgänger gewährleistet sind. Mit Durchfahrtsperren (z.B. versenkbaren Pollern oder Klapppfosten) wird sichergestellt, dass der Quartiersplatz nur von Fahrzeugen mit Zufahrtsberechtigung befahren wird. In der Planstraße 1 können 20 Besucherparkstände und 26 Fahrradabstellplätze untergebracht werden.

Der Quartiersplatz erhält die planungsrechtliche Festsetzung als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“, um eine verkehrsfreie Platzfläche zu schaffen und auf Basis der erfolgten Bürgerbeteiligung eine autofreie Durchwegung des Quartiers zu gewährleisten. Der Quartiersplatz dient der öffentlichen Freiraumversorgung des Quartiers. Eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch die Nutzung motorisiertem Individualverkehr soll dadurch ausgeschlossen werden. Die Nutzung durch Fahrradfahrer ist möglich. Zu weiteren Erläuterungen siehe Kapitel 5.6.

Die Planstraße 2 erschließt das allgemeine Wohngebiet „WA2“ von der Weidestraße aus und bindet an die Hamburger Straße an, um den Verkehr vor dem Quartiersplatz abzuleiten und eine Erschließung der Baublöcke der urbanen Gebiete „MU1“ und „MU2“ an der Hamburger Straße zu ermöglichen. In dem Abschnitt zwischen Weidestraße bis zum Quartiersplatz erhält die Planstraße eine Breite von 16,50 m und soll nach dem Separationsprinzip mit Fahrbahn sowie beidseitigen Gehwegen und Park-/Grünstreifen gestaltet werden (Höchstgeschwindigkeit 30 km/h). Im nach Osten Richtung Hamburger Straße abknickenden Abschnitt wird die Planstraße schmaler gestaltet (15,25 m), da hier nur ein Fahrstreifen

in Einbahnstraßenregelung Richtung Hamburger Straße vorgesehen ist. Beidseitig ist ausreichend Raum für Gehwege, auf der südlichen Seite ist die Anordnung von Parkständen in Schrägaufstellung sowie Baumstandorten vorgesehen. In Abstimmung mit den zuständigen verkehrlichen Dienststellen befindet sich im Eckbereich der Planstraße 2 eine Auskrantung der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“, um hier eine Installation von Steckpfosten zu ermöglichen, ohne dass die vorgelagerte Fläche missbräuchlich als Parkraum benutzt wird. Die Voraussetzung für eine Freigabe der Einbahnstraße für den Radverkehr sollte mit der vorgesehenen Straßenverkehrsfläche gegeben sein. Laut ReStra wird eine Mindestbreite der Fahrbahn von 3,80 m empfohlen, in der Planung sind 4,0 m vorgesehen. Die Parkstände sind in Kfz-Fahrtrichtung rechts angelegt.

In der Planstraße 2 können im nördlichen Abschnitt 12 und im östlichen Abschnitt 13 Besucherparkstände entstehen sowie 22 Fahrradabstellplätze angeordnet werden. Bei der Einmündung der Planstraße 2 in die Nebenfahrbahn der Hamburger Straße wurden die Schleppkurven für 3-achsige Müllfahrzeuge berücksichtigt.

Im Plangebiet können laut Erschließungskonzept insgesamt 81 öffentliche Parkstände und 116 Fahrradabstellanlagen neu hergestellt werden. Dies entspricht bei prognostizierten 450 neuen Wohneinheiten einer Quote von 18% Parkständen für Besucher und 26% Fahrradabstellanlagen je 100 Wohneinheiten.

Zum Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 ist ein Mobilitätskonzept erarbeitet worden. Es hat das Ziel, bei den aus dem Plangebiet heraus entstehenden Verkehren den Anteil des motorisierten Individualverkehrs möglichst gering zu halten. Dies soll durch die Förderung von Fuß- und Radverkehren, die gute Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs und bspw. die Ermöglichung des Angebots von Car-Sharing oder die Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften mit autofreiem/-armem Konzept erreicht werden.

### **5.6 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Der Quartiersplatz soll als multifunktionales Zentrum des neuen Quartiers dienen und vorrangig den Charakter eines Fußgänger- und Radfahrerbereiches erhalten, der auch Aufenthaltsqualitäten für die Anwohner bietet. Der zentrale Bereich des Quartiersplatzes soll multifunktional sein und auch als Aufenthalts- und Spielfläche genutzt werden dürfen. Der Quartiersplatz erhält daher die planungsrechtliche Ausweisung als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“. Er umfasst eine Fläche von rund 6.000 m<sup>2</sup>. In dieser Fläche wird ein Grundstück für ein stadtteilbezogenes Gemeinschaftshaus mit der Festsetzung als urbanes Gebiet „MU3“ und einer Größe von rund 665 m<sup>2</sup> herausparzelliert.

*§ 2 Nr. 15: „Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ erhält den Charakter eines Fußgänger- und Radfahrerbereiches sowie einer Aufenthalts- und Spielfläche. Feuerwehr, Polizei, Rettungswagen, Stadtreinigung und Ver- und Entsorgungsträger dürfen die Fläche im Rahmen ihrer Erfordernisse befahren. Ausnahmsweise dürfen auch Umzugs- und Möbeltransporte sowie Bauunternehmen die Fläche befahren.“*

Der Quartiersplatz soll von privatem und gewerblichem Kfz-Verkehr freigehalten werden. Regelmäßig befahren werden darf er nur von Feuerwehr, Polizei, Rettungswagen und Stadtreinigung im Rahmen ihrer Erfordernisse. Außerdem dürfen die Ver- und Entsorgungsträger den Platz im Rahmen ihrer Erfordernisse befahren. In Ausnahmefällen ist auch eine Zufahrt

zu den Gebäuden für Umzugs- und große Möbeltransporte zulässig sowie für Bauunternehmen in der Bauphase sowie bei größeren Baumaßnahmen. Da der Quartiersplatz von Verkehr freigehalten werden soll, werden hier keine Besucherparkstände angeordnet.

Die genaue Erschließungs- und Ausführungsplanung sowie die Gestaltung des Quartiersplatzes werden im Rahmen der Liegenschaftserschließung im Detail abgestimmt. Der Quartiersplatz soll als öffentliche Wegefläche (entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen) inklusiv erlebbar und nutzbar (barrierefrei) sein. Die Gestaltung muss sich daran orientieren. Es ist zu prüfen, ob im zentralen Bereich (Grünfläche) eine Retentionsfläche vorgesehen werden kann, die als temporärer Rückstauraum bei Starkregenereignissen dienen kann.

### **5.7 Stellplätze und Tiefgaragen**

Das Konzept für das neue Quartier Mesterkamp hat das Ziel, das Gebiet in seinem Zentrum soweit vom Kfz-Verkehr freizuhalten wie möglich (vgl. Kap. 5.5, 5.6). Trotz der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der guten Anbindung an den ÖPNV wird mit der zulässigen Bebauung jedoch auch ein entsprechender Stellplatzbedarf einhergehen. Mit dem Inkrafttreten der Änderung der Hamburgischen Bauordnung im Januar 2014 ist zwar die Stellplatzverpflichtung bei der Errichtung von Wohngebäuden aufgehoben worden, doch soll angesichts der angespannten Parkplatzsituation in der näheren Umgebung des Plangebietes planerische Vorsorge getroffen werden, um diese durch die Nachverdichtung nicht noch zu verschärfen.

Um private Stellplätze daher zu ermöglichen, aber die gewünschte weitmögliche Freihaltung des Quartiers von Kfz-Verkehr zu erreichen und ein hochwertiges und immissionsarmes Wohnumfeld zu schaffen, müssen die privaten Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Tiefgaragenzufahrten sollen soweit wie möglich zu den Einfahrten in das Gebiet hin angeordnet werden. Die gewerblichen Nutzungen entlang der Hamburger Straße sollten ebenfalls Tiefgaragen erhalten, um die erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter\*innen und Kund\*innen in ausreichender Zahl vorzuhalten. Mit der planerisch gewünschten vollständigen Verlagerung der privaten Stellplätze in Tiefgaragen soll ein möglichst hoher Freiraumanteil im Plangebiet erreicht werden. Im öffentlichen Raum werden nur Besucherparkplätze vorgehalten. Im Ausnahmefall können in den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ oberirdische Stellplätze in begrenzter Zahl im Blockinnenbereich zugelassen werden, wenn dies für die gewerblichen Nutzungen erforderlich ist. Eine Zulassung notwendiger oberirdischer Stellplätze kann dann ausnahmsweise erfolgen, wenn diese oberirdisch eingehaust werden. Hintergrund sind insoweit die Vermeidung von Immissionen sowie gestalterische Aspekte.

*§ 2 Nr. 16: „In den Baugebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. In den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ können für Nutzungen gemäß § 6a Absatz 2 Nummer 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) notwendige oberirdische Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden.“*

Damit die Tiefgaragen ökonomisch erstellt, möglichst für mehrere Gebäude gebündelt und auf kurzem Weg an die öffentlichen Verkehrsflächen angebinden werden können, soll ermöglicht werden, dass sich die Flächen für Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen befinden dürfen. Die durch Baukörperfestsetzungen vorgegebenen Gebäude lassen ansonsten zu wenig Spielraum für die ökonomisch sinnvolle Anlage von Tiefgaragen. Dazu wird die Festsetzung getroffen, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren

Flächen zulässig sind. Die Tiefgaragen sind so anzuordnen, dass hierdurch die Qualität der Freiflächen und ggf. der Wohnlage nicht beeinträchtigt wird.

*§ 2 Nr. 17: „Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume und Technikräume sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“*

Um die Freiflächenqualität zu erhöhen, sind die nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 19, Kapitel 5.14.2).

### **5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das Flurstück 2898, der heutige Gewerbehof Weidestraße 43a, bindet mit einer langen Zufahrt an die Weidestraße an. Diese Zufahrt ist als Straße mit Fahrbahn, auf der in der Regel einseitig geparkt wird und beidseitigem Gehweg ausgebaut. Da diese Stichstraße auch der Erschließung der anliegenden Wohnhäuser Weidestraße 45,47,49 (Flurstück 1599) und 37,39,41 (Flurstück 2899) dient, ist ihre Nutzung für die Anwohner\*innen sowie die Ver- und Entsorgungsträger dauerhaft zu sichern. Auch die künftig auf dem Flurstück 2898 möglichen Nutzungen werden zum Teil über diese Stichstraße erschlossen. Daher wird im Bebauungsplan für die Anlieger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt:

*§ 2 Nr. 25: „Für eine Teilfläche des privaten Flurstücks 2898 im allgemeinen Wohngebiet „WA2“ besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Anliegerschaft/ Grundstücksberechtigten der allgemeinen Wohngebiete „WA1“ und „WA2“ die private Fläche zu begehen und zu befahren und der Öffentlichkeit, die private Fläche zu begehen. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Feuerwehr, Rettungswagen und Stadtreinigung die Fläche zu befahren und der Ver- und Entsorgungsträger, die Fläche zu befahren und ggf. Leitungen zu verlegen. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.“*

Südlich des allgemeinen Wohngebietes „WA4“ ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, entlang der ein öffentliches Gehrecht gesichert werden soll. Dieses setzt sich über das östlich angrenzende urbane Gebiet „MU2“ fort. Damit wird eine fußläufige und straßenunabhängige Durchquerung des Quartiers ermöglicht, die im Westen an die Elsastraße und die Grünanlage Biedermannplatz anbindet und im Osten bis zur Hamburger Straße sowie der querenden Lichtsignalanlage führt, die eine direkte Verbindung zum südlichen Zugang des U-Bahnhofs Dehnhaide ermöglicht. Eine Abzweigung zum Quartiersplatz vervollständigt das örtliche Wegenetz. Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erhält der durch das Gehrecht gesicherte Fußweg eine Breite von mindestens 2 m. Ein breiterer Weg ist auf den zur Verfügung stehenden Flächen kaum möglich, dieser Abschnitt soll vorrangig von Fußgängern genutzt werden. Im Bereich des „MU2“ soll das Gehrecht eine Breite von 6 m erreichen, da dieser Abschnitt auch eine wichtige Radwegeverbindung vom Quartiersplatz zur Hamburger Straße darstellt und daher aus Sicherheitsaspekten eine Trennung der Fuß- und Radverkehre ermöglicht werden soll.

*§ 2 Nr. 24: „Das im allgemeinen Wohngebiet „WA4“ und im urbanen Gebiet „MU2“ festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anzulegen und zu unterhalten und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.“*

Da sich das Gehrecht innerhalb des „WA4“ voraussichtlich über mehrere Grundstücke und damit verschiedene Eigentümer\*innen erstrecken wird, muss die Herstellung des Weges in den entsprechenden Kaufverträgen- im Rahmen der Grundstücksvergabe der städtischen Flächen geregelt werden. Die Pflicht zur Herstellung und Unterhaltung des Weges obliegt den Grundstückseigentümer\*innen. Eine einheitliche Gestaltung des Weges wird über das Gestaltungshandbuch gesichert, grundsätzlich ist eine offene Gestaltung entlang der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gewünscht. Da Einfriedungen zwischen den Baugebieten „WA 4“, „WA 5“ und dem Wegerecht nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, wird über eine Festsetzung deren Höhe und Gestaltung geregelt.

*§ 2 Nr. 28: „In den Baugebieten sind für Einfriedigungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.“*

Die Festsetzung von Hecken stellt eine Begrünung der privaten Grünflächen mit gliedernden Gehölzstrukturen sicher. Die Höhe von 1,2 m ermöglicht eine klare Abgrenzung der Grundstücke, sichert jedoch auch die Offenheit und Einsehbarkeit zwischen den Grundstücken.

## **5.9 Denkmalschutz**

An der Weidestraße 53/ Ecke Elsastraße befinden sich die Kirche St. Sophien von 1900 (Entwurf: Heinrich Beumer) und das Kloster St. Johannis von 1964/66 (Entwurf Walter Bunsmann, Jörn Rau und Paul-Gerhard Scharf), die als Denkmalensembleschutz und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen sind. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig. Das geschützte Denkmalschutz-Ensemble wird im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme übernommen.

## **5.10 Gestalterische Festsetzungen**

Im Rahmen der Funktionsplanerarbeit wurde ein Gestaltungshandbuch entwickelt, das als Instrument zur Qualitätssicherung bei der stadträumlichen Ausgestaltung und architektonischen Konkretisierung des neuen Quartiers dienen soll. Das Gestaltungshandbuch umfasst einen Kanon zur Gestaltung der Fassaden, insbesondere hinsichtlich der Material- und Farbgebung, ein Regelwerk zur Gliederung der städtebaulichen Strukturen in ablesbare Untereinheiten, Aussagen zur Nutzung und Gestaltung der Erdgeschosszonen und Dachflächen sowie gestalterische Vorgaben für den Freiraum.

In der Verordnung zum Bebauungsplan wird in gestalterischer Hinsicht eine Festsetzung zur Zulässigkeit und Ausgestaltung von Balkonen getroffen. Diese dient auch dem Schutz vorhandener Straßenbäume.

*§ 2 Nr. 12: „In dem allgemeinen Wohngebiet „WA4“ sind Balkone unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“, „WA2“ und „WA3“ sind an den mit „(e)“ bezeichneten*

*Fassadenseiten Balkone unzulässig, an den übrigen Fassadenseiten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,5 m zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet „WA5“ ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone bis zu 1,5 m zulässig. In den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ sind Balkone nur an den zu den Blockinnenbereichen orientierten Fassadenseiten zulässig - eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist hier bis zu 1,5 m zulässig. In allen Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ ist eine Überschreitung der Baugrenzen an den zur Weidestraße orientierten Fassaden für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker unzulässig.“*

Um die gewünschte städtebauliche Struktur umzusetzen, sollen die Baukörper besonders in den zentralen Bereichen des Plangebietes entlang der neuen Erschließung und des Quartiersplatzes mit ihren klaren Kubaturen erkennbar sein. Ein Vor- und Zurückspringen der Fassade durch Balkone soll daher nicht zugelassen werden. Durch die Anordnung von Loggien können ausreichende Freisitze für die Wohnungen ermöglicht werden. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ dürfen an den rückwärtigen Fassaden Balkone angeordnet werden, hierfür dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Diese Baugebiete umfassen auch Bestandsgebäude, eine Auflockerung der Fassaden durch Balkone zu den Gartenseiten hin führt zu keiner Schwächung des städtebaulichen Konzeptes und erhöht die Wohnqualität.

Damit auch für die Erdgeschosswohnungen die Möglichkeit des Baus von Freisitzen in Form von Terrassen innerhalb der privaten Gartenbereiche gesichert ist, wird eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 3 m zugelassen.

Um den Freiflächen des neuen Quartiers eine hohe Qualität zu sichern und besonders die von den öffentlichen Räumen aus sichtbaren Bereiche so weit wie möglich frei von Nebengebäuden und größeren Nebenanlagen zu halten, wurden im Funktionsplan mögliche Standorte für Unterflur-Müllbehälter verortet, die ggf. auch von mehreren Baufeldern genutzt werden können. Die genauen Standorte für Unterflursysteme bzw. das System der Müllentsorgung kann erst im Zuge der hochbaulichen Planung für die Grundstücke und bei Vorliegen der Erschließungsplanung abgestimmt werden. Zumindest in den allgemeinen Wohngebieten sollen die Abfallbehälter entsprechend als Unterflursystem angelegt oder in nach außen nicht sichtbarer Form im Gebäude untergebracht werden. Wo dies nachweisbar nicht möglich ist, können ausnahmsweise auch ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden. Diese müssen dann entsprechend mit Sträuchern und Hecken eingegrünt werden, damit sie sich möglichst störungsfrei in die Freiflächenstrukturen einbinden. Diese Gestaltungsanforderung wird nicht über eine Festsetzung des Bebauungsplanes geregelt, sondern über die Kaufverträge oder ggf. städtebauliche Verträge gesichert. Es besteht kein Erfordernis, diesen Gesichtspunkt im Bebauungsplan zu regeln.

Eine Umsetzung der weiteren Gestaltungsregeln des Gestaltungshandbuchs wird bei der Vergabe der städtischen Grundstücke über die Kaufverträge gesichert.



## 5.11 Technischer Umweltschutz

### 5.11.1 Lärmschutz

Zur Untersuchung der Lärmimmissionen im Plangebiet des Bebauungsplanes Barmbek-Süd 2 und der Auswirkungen der Neuplanung auf die bestehende Nachbarschaft wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm erarbeitet. Dazu wurden das Plangebiet und seine für die schalltechnischen Berechnungen maßgebliche Nachbarschaft in einem 3-dimensionalen Geländemodell mit Höhenlage, vorhandenen und geplanten Gebäuden, Schallquellen sowie sonstigen Elementen für Abschirmung und Reflexion in Lage und Höhe digital erfasst.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel für die Straßenverkehrswege erfolgten nach der 16. Verordnung zur Umsetzung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) bzw. nach dem Teilstückverfahren der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990“ - RLS-90 (RLS-90). Die für die relevanten Straßen maßgeblichen zulässigen Höchstgeschwindigkeiten und Straßenoberflächen wurden entsprechend dieser Grundlagen beurteilt und bei den Berechnungen berücksichtigt.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden repräsentative Fassadenabschnitte in den relevanten Geschosshöhen berechnet.

Die Berechnungsergebnisse wurden anhand von Rasterlärmkarten für den Tagzeitraum sowie Fassadenpegelplänen für den Tag- und Nachtzeitraum für das Plangebiet an den vorhandenen sowie den geplanten Baukörpern in insgesamt drei Varianten dargestellt.

Hierbei handelt es sich erstens um die „Analyse“- Situation, den heute existierenden baulichen Zustand. Zweitens wird ein „Zwischenstand“ bewertet, bei dem Teile des Bebauungsplans umgesetzt sind. Drittens wird als „Endzustand“ die vollständige Umsetzung des Plans berechnet und bewertet. Die Straßenverkehrsprognose wurde durch die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Amt für Verkehr und Straßenwesen, zur Verfügung gestellt bzw. abgestimmt. Die Verkehrsmenge wurde je hälftig je Richtung verteilt.

#### Verkehrslärmsituation an der Hamburger Straße und Weidestraße:

Die Straßenverkehrslärmsituation ist vor den Fassaden der Bebauung an der Hamburger Straße für die Wohnnutzung schallkritisch.

An der Hamburger Straße werden Verkehrslärm-Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts in allen Geschosslagen berechnet. An den straßenzugewandten Fassaden sind somit Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV und Überschreitungen der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung festzustellen. Obwohl damit die Planungsfreiheit der Stadt für die Ausweisung von Wohnnutzungen faktisch nicht gegeben ist, ist es unter ganz bestimmten Rahmenbedingungen und unter städtebaulichen und umweltschuttsplanerischen Gesichtspunkten dennoch erforderlich – und gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“ bei der Anwendung sorgfältiger Instrumente vertretbar – auch Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Hierbei wird davon ausgegangen, dass durch eine geschlossene Blockrandbebauung ein wesentlicher städtebaulicher Beitrag zur Konfliktlösung eines vorhandenen (lärmbedingten) städtebaulichen Missstandes erfolgen kann bzw. durch eine neu geplante Blockrandbebauung die dahinter liegende neu entstehende Wohnbebauung geschützt wird.

In diesem Fall überwiegen gewichtige städtebauliche Argumente, um auch eine Wohnnutzung als Lärmschutzbebauung gegenüber der ansonsten bestehenden Planungsrestriktion bei der Überschreitung von gesundheitsgefährdenden Pegeln vorzusehen.

Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“ vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. An lärmabgewandten Seiten sind Schlafräume und Kinderzimmer auszurichten.

Hinsichtlich des baulichen Schallschutzes für das Gebäude, welches als Lärmschutz fungiert, gilt somit, dass bei Überschreitungen von 70/60 dB(A) Tag/ Nacht zwingend das so genannte Prinzip der Zweischaligkeit (hierunter ist ein vorgelagertes zusätzliches Fassadenteil zu verstehen, dass ausschließlich aus Gründen des Lärmschutzes angeordnet wird) in Verbindung mit einer Grundrissorientierung der Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite erfüllt werden muss. In den geplanten Innenhöfen im Zwischen- und Endzustand werden im urbanen Gebiet an der Hamburger Straße sogar die strengeren Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts durchgängig eingehalten, so dass mit der Planung lärmabgewandte, ruhige Gebäudeseiten für Wohnen geschaffen werden.

Für die Fassaden, an denen am Tag Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) und in der Nacht Beurteilungspegel von mindestens 60 dB(A) oder auch nur in der Nacht Beurteilungspegel von 60 dB(A) berechnet worden sind, wird zur Gewährleistung des Lärmschutzes vor Verkehrslärm im „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“ die „Blockrandklausel“ als Festsetzung empfohlen. Die „Blockrandklausel“ beinhaltet einen zusätzlichen Schutz für Außenbereiche an der Hamburger Straße.

Im Bereich der Kopfbebauungen zur Hamburger Straße sind umlaufend an allen straßenseitigen Fassaden der Gebäude Verkehrslärmpegel oberhalb der Gesundheitsgefährdungsschwelle zu erwarten. Es wird daher folgendes festgesetzt:

*§ 2 Nr. 22: „In den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ sind entlang der Hamburger Straße in den mit „(c)“ bezeichneten Bereichen Schlafräume zur vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.“*

Für die besonders lärmkritischen Ecksituationen der Baublöcke an der Hamburger Straße/Weidestraße sowie Hamburger Straße/ Berthastraße wird aus schallschutzfachlicher Sicht das Wohnen ausgeschlossen.

*§ 2 Nr. 4: „Im urbanen Gebiet „MU3“ sowie in den mit „(b)“ bezeichneten Bereichen im urbanen Gebiet „MU1“ und im Kerngebiet ist das Wohnen ausgeschlossen.“*

In gesundheitsgefährdend verlärmten Ecksituationen sind Grundrisslösungen nur schwer umsetzbar, daher soll zur Vorsorge hier das Wohnen ganz ausgeschlossen werden. Es sind jedoch gewerbliche Nutzungen und z.B. auch ein Hotel möglich. Für den gebauten Bestand

an der Hamburger Straße sind keine zusätzlichen planerischen Vorkehrungen zum Schutz der Wohnfunktion erforderlich, da hier Gewerbebauten stehen.

Im Übergangsbereich zwischen der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung einerseits (70/60 dB(A) tags/nachts) und der Einhaltung der Grenzwerte der 16.BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) andererseits befinden sich im Kreuzungsbereich der Weidestraße von der Hamburger Straße zurückgesetzte Fassadenabschnitte. Hier kann auf eine „Blockrandklausel“ verzichtet werden. Für diese Fassadenabschnitte wird die Festsetzung der „allgemeinen Lärmschutzklausel“ empfohlen.

*§ 2 Nr. 23: „In den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ und dem Kerngebiet sind entlang der Weidestraße und der Hamburger Straße gewerbliche Aufenthaltsräume (hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume) durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.“*

Für die allgemeinen Wohngebiete und das urbane Gebiet an der Weidestraße sowie das Kerngebiet an der Berthastraße ist aufgrund der Verkehrslärmimmissionen ebenfalls eine planerische Vorsorge für die Wohnnutzungen erforderlich. Da eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung mit einer Orientierung der Schlafräume zur verkehrslärmabgewandten Seite zur Folge hätte, dass die Schlafräume und Kinderzimmer überwiegend zur Südseite ausgerichtet werden müssten, soll stattdessen die sogenannte Hafencity-Klausel zur Anwendung kommen. Sie stellt sicher, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit auch bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

*§ 2 Nr. 20: „In den mit „(a)“ bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete „WA1“ und „WA2“, des urbanen Gebietes „MU1“ und des Kerngebietes ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“*

Die Außenwohnbereiche der Wohnungen, die zur Hamburger Straße oder Weidestraße ausgerichtet sind, sollten soweit möglich planerisch zu den vom Verkehrslärm abgewandten Seiten hin orientiert werden. Sind Außenwohnbereiche zu den Straßen hin ausgerichtet, so sind bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, damit ihre Nutzbarkeit für die Bewohner gewährleistet wird. Daher wird zusätzlich ein Schutz für die Außenwohnbereiche festgesetzt:

*§ 2 Nr. 21: „Für Außenwohnbereiche einer Wohnung, die zur Weidestraße oder zur Hamburger Straße orientiert sind, ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. ver-*

*glaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“*

Ein Kriterium für eine akzeptable akustische Aufenthaltsqualität auf einem Außenwohnbereich ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler Sprechlautstärke. Als Schwellenwert bis zu dem eine akzeptable Kommunikation im vorgenannten Sinn möglich ist, wird ein Tagpegel in Höhe von 65 dB(A) herangezogen. Bei Dauergeräuschen oberhalb von 65 dB(A) treten Beeinträchtigungen auf, die nicht mehr akzeptabel sind.

Dieser Einschätzung folgt z.B. auch das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm, welches nach § 9 Abs. 5 des vorgenannten Gesetzes bei neuen oder wesentlich geänderten Flugplätzen vorsieht, dass der Flughafenbetreiber ab Inbetriebnahme des Flugplatzes Entschädigungen zu leisten hat, wenn ein Tagdauerschallpegel in Höhe von 65 dB(A) überschritten wird.

#### Gewerbelärm

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich die Katholische Kirche St. Sophien, die neben dem sakralen Läuten auch die Uhrzeit läutet. Die aktuelle Funkuhreinstellung umfasst Mo - So von 6 - 22 Uhr. Zur halben Stunde ertönt ein Schlag, zur vollen Stunde ertönt die Anzahl der Stunden.

Das Stundengeläut dauert nur einige Sekunden, sodass ein Beurteilungspegel über 16 Stunden werktags den Beurteilungspegel von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete tagsüber gemäß TA Lärm nicht erreichen würde. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert höchstens um 30 dB(A) tagsüber überschreiten. Der Abstand der Kirche zu den ersten Wohngebäuden beträgt ca. 50 m, die Wohngebäude sind teilweise durch Schulgebäude abgeschirmt, daher wird nicht mit Geräuschspitzen über 85 dB(A) gerechnet, Messungen bei ähnlichen Situationen - ohne Abschirmungen - ergaben kurzzeitige Geräuschspitzen von 67 bis 76 dB(A).

#### **5.11.2 Luftschadstoffe**

Da das Plangebiet im direkten Einflussbereich von verhältnismäßig stark frequentierten Straßen liegt, wurde zur Untersuchung der Luftschadstoffbelastung im Plangebiet sowie an den an der Hamburger Straße und Weidestraße gegenüberliegenden Straßenseiten eine Luftschadstoffuntersuchung durch einen Gutachter erarbeitet. Dabei wurden die prognostizierten Luftschadstoffbelastungen für Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub> und die Feinstaubkomponenten PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> durch den Straßenverkehr sowohl für die Bestandssituation (baulicher Bestand 2019) als auch für die Plansituation (bauliche Umsetzung gemäß Bebauungsplanentwurf Barmbek-Süd 2 - Prognose 2035) ermittelt. Die bestehende Hintergrundbelastung im Bereich des Plangebietes für NO, NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> sowie für Ozon (O<sub>3</sub>) wurde mit einem Sicherheitszuschlag einbezogen.

Die prognostizierten Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet für die Schadstoffe PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> unterschreiten die Grenzwerte der 39. Verordnung zur Umsetzung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) im Jahresmittel deutlich. Hinsichtlich der NO<sub>2</sub>-Konzentration liegen die höchsten Immissionen oberhalb der Fahrbahnen der Hamburger Straße vor. Hier wird der Grenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m<sup>3</sup> im Geltungsbereich

deutlich überschritten. An den Plangebäuden innerhalb des Geltungsbereichs wird der Grenzwert der 39. BImSchV für die NO<sub>2</sub>-Konzentration unterschritten.

An den Bestandsgebäuden östlich der Hamburger Straße (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) wird der Grenzwert der 39. BImSchV für eine NO<sub>2</sub>-Konzentration von 40 µg/m<sup>3</sup> eingehalten. In der Prognose nimmt die NO<sub>2</sub>-Konzentration weiter zu, der Grenzwert der 39. BImSchV wird jedoch nicht erreicht. Diese Konzentrationszunahme ist auf die allgemeine Erhöhung der Verkehrsmengen im Hamburger Verkehrsnetz, hier berücksichtigt gemäß Abstimmung mit der zuständigen Fachdienststelle, zurückzuführen. Diese festgestellte Konzentrationszunahme kann hier nicht ausschließlich auf mögliche Mehrverkehre durch die bauliche Nutzungserschließung des Bebauungsplangebiets zurückgeführt werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich durch die bauliche Veränderung im Zuge der Planung entlang der Hamburger Straße in der Tendenz eine verbesserte Situation für den Luftaustausch ergibt. Insbesondere im unteren Straßenraum (Atemzone) ist in der Tendenz mit Konzentrationsabnahmen zu rechnen. Grund hierfür sind die neuen geplanten Durchwegungen von der Hamburger Straße in das Plangebiet, die im Erdgeschossbereich baulich nicht überplant werden. Ein weiterer Grund für zu erwartende Konzentrationsabnahmen in der Prognosesituation ist die bisher in den Berechnungen berücksichtigte Flottenzusammensetzung des Jahres 2022. Diese wurde zur sicheren Seite gewählt, jedoch ist davon auszugehen, dass sich zukünftig die Flottensituation emissionsseitig verbessert.

Für die relevanten Kurzzeitwerte, abgeleitet aus den Jahresmittelwerten, sind keine maßgeblichen Überschreitungen im Plangebiet zu erwarten. Hinsichtlich der Hintergrundbelastung als ausgewählter Prognosezeitraum wurden die Belastungen konservativ berechnet.

Da die Grenzwerte nach der 39. BImSchV im Plangebiet eingehalten werden, sprechen aus lufthygienischer Sicht keine Aspekte gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten, Kerngebiet und urbanen Gebieten.

### **5.11.3 Erschütterungen**

Im Plangebiet treten keine nennenswerten Erschütterungen durch Nutzungen im Gebiet selbst oder in den angrenzenden Bereichen auf und es werden mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes auch keine maßgeblichen Erschütterungen zu erwarten sein, die einer näheren Betrachtung bedürften.

### **5.11.4 Altlasten und Bodenschutz**

Im Bereich des Bebauungsplans Barmbek-Süd 2 lag eine Reihe von Hinweisen auf altlastverdächtige Nutzungen vor. Die historischen Erkundungen aus den Jahren 2008 und 2016 belegen altlastrelevante Nutzungen auf verschiedenen Flächen innerhalb des Plangebietes, von besonderem Interesse sind hierbei die Flurstücke 2898 (Weidestraße 43), 4999 (Busbetriebshof) und 945 (Berthastraße 12-30) der Gemarkung Barmbek.

Das Grundstück Weidestraße 43 wird bereits seit den 1920er Jahren gewerblich/industriell genutzt. Insbesondere war hier von den 1940er Jahren bis mindestens 1984 eine Zahnradfabrik ansässig. Die orientierende Erkundung des Flurstücks im Jahr 2009 zeigt nur punktuell Belastungen der flächendeckend anstehenden anthropogenen Auffüllung mit Schwermetallen und polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) oberhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die Ergebnisse der Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen waren weitgehend unauffällig.

Auf dem Flurstück 4999 befand sich bis 1943 ein Straßenbahndepot südlich und kleinteilige Wohnbebauung nördlich der damaligen Straße Mesterkamp.

Diese Bebauung wurde im zweiten Weltkrieg weitgehend zerstört, nach 1961 erfolgte der Bau des heutigen Busbetriebshofes. Die orientierende Erkundung im Jahr 2017 zeigt auch für diese Flächen lediglich eine Belastung der oberflächennahen anthropogenen Auffüllung insbesondere mit Blei (max. 326 mg/kg TM) und PAK (max. 185 mg/kg TM). Hinweise auf weitere Schadstoffbelastungen (z.B. durch Betriebsmittel) konnten nicht ermittelt werden.

Das Flurstück 945 wurde vermutlich zwischen 1934 und 1958 durch die Conrad Scholz AG zur Herstellung von Antriebsriemen und Förderbändern genutzt. Während des zweiten Weltkriegs wurden die Anlagen jedoch weitgehend zerstört. 1958 erwarb die Hamburger Hochbahn AG das Gelände und errichtete 1966 die heute vorhandene Wohnbebauung. Wie auch in den anderen Untersuchungen im Plangebiet zeigen sich auch hier punktuelle Belastungen des Oberbodens und des oberflächennahen Untergrunds mit Blei (max. 216 mg/kg TM) und PAK (max. 30,4 mg/kg TM).

Im zusammenfassenden Ergebnis zeigt die Untersuchung der relevanten Teilflächen nur untergeordnete Belastungen der anthropogenen Auffüllung mit Schwermetallen und polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Diese Belastungen bewegen sich überwiegend unterhalb der einschlägigen Prüfwerte der BBodSchV.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „besonders mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt“ zu kennzeichnende Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen des §12 der BBodSchV einschlägig.

Extern angeliefertes Bodenmaterial muss grundsätzlich die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, s. Anhang 2 Ziffer 4), hilfsweise auch die Zuordnungswerte Z 0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln- der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ einhalten.

## **5.12 Wasser und Oberflächenentwässerung**

Die Stadt Hamburg verfolgt das wasserwirtschaftliche Ziel, das Oberflächenwasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer abzuleiten. Neben der ökologischen Zielsetzung ist dies in weiten Teilen des Stadtgebietes aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazitäten der Siele auch aus technischen Gründen erforderlich.

Für das Plangebiet wurde auf der Basis des Funktionsplanes ein grobes Konzept zur Oberflächenentwässerung erstellt, um die Funktionalität auf der Maßstabsebene 1:1000 nachzuweisen und vorabzustimmen. Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung für die Liegenschafterschließung (Planstraßen 1 und 2 sowie Quartiersplatz) erfolgt eine konkretisierte Detailplanung des Entwässerungskonzeptes, bei der auch die Geländehöhen etc. mit berücksichtigt werden. In dieser erfolgt dann auch der Nachweis der Rückhalte- und Überflutungsräume.

Für die Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrundes wurden insgesamt 17 Baugrundaufschlüsse - verteilt über das gesamte Erschließungsgebiet - aus dem Online-Bohrdatenportal der Stadt Hamburg ausgewertet.

Der Baugrund weist im gesamten Plangebiet eine ähnliche Schichtung auf:

1. Schicht: Auffüllungen mit Anteilen aus Fein- bis Grobsand (bis zu 1,5 m Tiefe unter Geländeoberkante (GOK))
  2. Schicht (partiell): Schluff (Tiefe variiert; teilweise bis zu 2 m mächtig)
  3. Schicht: hauptsächlich Fein- bis Mittelsand (bis zur Endteufe von 6 m-10 m unter GOK).
- Der mittlere Grundwasserstand liegt zwischen 4,5 - 5 m NHN.

Für die Berechnung der von den befestigten Flächen abfließenden Wassermengen wurden die mittleren Abflussbeiwerte in Anlehnung an die DWA-M 153 sinnvoll abgeschätzt. Für die asphaltierten Verkehrsflächen wurde ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,9 angenommen, d.h. dass 90 % des auf die betroffenen Flächen fallenden Regens als abflusswirksam eingestuft werden und in die Kanalisation gelangen. Das restliche Oberflächenwasser versickert oder verdunstet.

Die neu zu bebauenden Bereiche des Plangebietes (ehemaliger Busbetriebshof) sowie die zu entwickelnden Bereiche entlang der Hamburger Straße wurden in drei Einzugsgebiete (jeweils mit Teileinzugsgebieten) aufgeteilt. Es wurden drei Einleitpunkte vorgesehen: im Übergang zur Weidestraße, zur Elsastraße und zur Hamburger Straße. Die Größe und Verteilung der Einzugsgebiete auf die Einleitpunkte wurde iterativ ermittelt.

Für den zentralen Quartiersplatz sind auf Basis der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgedehnte Grünflächen vorgesehen, daher wurde ein Versiegelungsgrad von 45% bei der Berechnung des Oberflächenabflusses zu Grunde gelegt. Da bei den Aufschlüssen teilweise schon in Tiefen von weniger als 1 m Schluffschichten angetroffen wurden, wird vom Gutachter davon abgeraten, hier eine Flächenversickerungsanlage ins Entwässerungskonzept einzubinden. Es wird jedoch angestrebt, eine Nutzung des Quartiersplatzes als temporären Retentionsraum für Starkregenereignisse im Rahmen der Gestaltungsplanung des Platzes zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen (im Sinne des Wissensdokumentes zur ReStra: Hinweise für eine wassersensible Straßenraumgestaltung, FHH-BWVI, 2015).

Für die von den privaten Grundstücken (WA, MU, MK und Fläche für Gemeinbedarf) abführbaren Wassermengen erfolgt eine Mengenbegrenzung auf maximal 15 l/(s\*ha), da diese Menge vom vorhandenen Mischwassersielnetz aufgenommen und abgeleitet werden kann. Daher sind Maßnahmen zur Versickerung bzw. Rückhaltung auf den Grundstücken vorzusehen. Darüber hinausgehende Abflüsse müssen gedrosselt oder auf dem Gelände versickert werden. Dies gilt nicht für die urbanen Gebiete und das Kerngebiet an der Hamburger Straße mit den geplanten mehrstöckigen Gebäudekomplexen sowie Gewerbehof bzw. überbautem Innenhof, da hier kein Raum für derartige Maßnahmen zur Verfügung steht. Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird aber auch in diesen Baugebieten ein Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und -speicherung geleistet.

Es wird folgende Festsetzung für die allgemeinen Wohngebiete getroffen, um zu sichern, dass das in den allgemeinen Wohngebieten anfallende Niederschlagswasser vornehmlich im Einzugsgebiet verbleibt bzw. für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, nur über eine gedrosselte Abgabe in das Sielnetz eingeleitet wird:

*§ 2 Nr. 30: „In den allgemeinen Wohngebieten ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder auf dem Grundstück zurückzuhalten, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann eine gedrosselte Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Sielnetz nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.“*

Die erforderlichen Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken und die zulässigen Einleitmengen in die Siele sind im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung zu regeln.

Um die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser zu verbessern, wird folgende Festsetzung getroffen:

*§ 2 Nummer 29: „In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege, Fahrradstellplatzflächen, Terrassen sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“*

Mit dieser Festsetzung werden die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung ausgeschlossen, um die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser zu verbessern und die Versiegelung des Bodens auf ein ökologisch vertretbares Maß zu reduzieren. Die Auffahrten zu Tiefgaragen und die Gehwege zu Hauseingängen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) hat im Sommer 2021 eine Starkregengefahrenkarte für die Stadt Hamburg - basierend auf einer topografischen Analyse mit GIS-Daten aus 2017 - veröffentlicht. Die Karte stellt vorhandene Senken und theoretisch mögliche Fließwege dar. Die Modellierung ist belastungsunabhängig, d.h. es wurden keine Regenereignisse zu Grunde gelegt. Ob und wie hoch eine Senke gefüllt sein wird und ob Fließwege tatsächlich zustande kommen, ist vor diesem Hintergrund nicht ersichtlich.

Die Karte zeigt eine ausgedehnte Senke innerhalb der Hamburger Straße und einen daraus resultierenden möglichen Fließweg über private Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans Barmbek-Süd 2 in Richtung Norden. Im Zuge der letzten Schritte des Bebauungsplanverfahrens wurde deshalb geprüft, ob Festsetzungen möglich und erforderlich werden, um die Grundstücke über die eigene Mitwirkungspflicht hinaus vor eventuell zufließendem Wasser zu schützen.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die Senke im öffentlichen Raum (innerhalb der Hamburger Straße) befindet, wurde auf Festsetzungen, welche die Privatgrundstücke belasten, verzichtet (z.B. Freihaltung eines Notwasserweges oder höherliegende Eingänge). Gleichzeitig sollte auch die Barrierefreiheit, die im Rahmen Quartiersentwicklung konzeptionell im Fokus stand, gesichert werden. Parallel zu dem Bebauungsplanverfahren werden die Gefährdungssituation und der sich daraus ergebende Handlungsbedarf im öffentlichen Raum geprüft. Darüber hinaus sind Grundstückseigentümer\*innen im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu veranlasst Objektschutz auf ihrem Grundstück vorzunehmen.

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

### **5.13.1 Baumschutz**

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



Soweit geschützte Bäume gefällt werden müssen, ist Ersatz vorhabenbezogen nach den Regelungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung zu leisten.

Für die Umsetzung der nach Planrecht vorgesehenen Vorhaben müssen zahlreiche geschützte Bäume gefällt werden. Im Zuge der Freiflächengestaltung für das allgemeine Wohngebiet werden Ersatzpflanzungen vorgenommen.

### **5.13.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

Zur Sicherung und Entwicklung einer im Rahmen der städtischen Bebauung möglichen Begrünung der Bauflächen gelten folgende Plandarstellungen und Festsetzungen:

#### Begrünung von Dachflächen

*§ 2 Nr. 13: „Die Dachflächen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad herzustellen und zu mindestens 70 vom Hundert (v.H.) mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Reduzierung der extensiven Dachbegrünung auf 50 v.H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau ist ausnahmsweise möglich.“*

Die Festsetzung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern soll sicherstellen, dass die Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen realisiert werden kann und die damit verbundenen Funktionen insbesondere der Regenrückhaltung, der Stabilisierung des Kleinklimas sowie des Artenschutzes erfüllt werden. Außerdem dient eine geringe Dachneigung bei hohen Gebäuden der Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung und der Sicherstellung einer guten Besonnung der Neubebauung.

Mit einer überwiegend durchgängigen Begrünung der Dachflächen von mindestens 70% wird das Erscheinungsbild der einsehbaren Dachflächen belebt und die Gestaltung verbessert. Außerdem werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in Baugebieten geschaffen.

Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine entsprechende Mindestdicke des Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung mit Gräsern und Stauden ermöglicht und eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert. Für eine durchwurzelbare Substratdicke von mindestens 12 cm sprechen die Vorteile einer größeren Pflanzenauswahl, einer geringeren Anfälligkeit der Pflanzen gegen Windeinwirkung, Sonneneinstrahlung und Trockenheit, einer höheren Winterfestigkeit, einer höheren Speicher- und Verdunstungsleistung sowie eines ansprechenderen visuellen Erscheinungsbildes der Begrünung.

In den 30 % der Dachfläche, die nicht zu begrünen sind, können die ggf. erforderlichen technischen Anlagen (z.B. Fahrstuhlüberfahrten, Klimatechnik) oder Anlagen, die der Belichtung oder der Be- und Entlüftung dienen, untergebracht werden. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können aufgeständert über der Dachbegrünung ausgeführt werden. Eine gleichzeitige Nutzung ergänzt sich gegenseitig positiv, da die niedrige Oberflächentemperatur der Begrünung im Vergleich zu frei bewitterten oder bekiesten Dächern zu einer geringeren Aufheizung der Photovoltaik-Module und damit einer erhöhten solaren Energieausbeute führt und andererseits auf dem Dach aufgrund unterschiedlicher Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse wechselnde Standortbedingungen entstehen, die zu einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen.

Um in der verdichteten Stadt die Nutzung der Dachflächen als zusätzliche Aufenthaltsflächen zu ermöglichen, können die Dachflächen als Dachgärten/Dachterrassen genutzt werden, wenn mindestens 50% der Dachfläche mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen und mindestens extensiv begrünt wird.

Gemeinschaftliche Dachgärten- und Terrassen sollen bevorzugt dort vorgesehen werden, wo Dachflächen von höheren Gebäudeteilen und deren Treppenhäusern aus barrierefrei, ohne Aufbauten, erschlossen werden können. Dies ist insbesondere im gesamten nördlichen und östlichen Teilbereich des Plangebietes der Fall. Dort wo ein Austritt durch höhere Gebäudeteile nicht möglich ist, sind Lösungen zu entwickeln, die einen Ausstieg auf die Dachflächen ohne eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Struktur ermöglichen (Zugänge über Patios etc.). Technische Aufbauten wie z.B. Dachausstiege sind auf eine maximale Höhe von 1,5 m begrenzt und müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Dachaußenkante einhalten (vgl. § 2 Nr. 9).

In den urbanen Gebieten „**MU1**“ und „**MU2**“ dürfen die Innenhöfe eingeschossig überbaut werden, um an der Hamburger Straße tiefere Gewerbe- und Ladenflächen zu ermöglichen und die Anlieferung ohne Störungen für die potenzielle Wohnnachbarschaft abwickeln zu können. In dem Falle ist die Hälfte dieser Dachfläche mit einem 25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. Als begehbarer Dachgarten gestaltet kann sie von den Bewohner\*innen der anliegenden Gebäude genutzt werden und für den Nachweis von bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielflächen dienen.

*§ 2 Nr. 14: „In den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ ist bei eingeschossiger Überbauung des Innenhofs ein Anteil von 50 vom Hundert (v.H.) dieser Dachfläche als zusammenhängende Fläche mit einem mindestens 25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, als begehbarer Dachgarten intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.“*

Insgesamt wirken Dachbegrünungen stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchgangswerts und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung, verzögerten Ableitung und zur Verdunstung des Oberflächenwassers und entlasten damit die Vorflut. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Dachbegrünungen beleben zudem das Erscheinungsbild der Neubauten von benachbarten höheren Gebäuden aus.

#### Begrünung von Tiefgaragen:

*§ 2 Nr. 19: „Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Für eine Anpflanzung von Sträuchern sind mindestens 80 cm durchwurzelbarer Substrataufbau vorzusehen. Soweit Baumpflanzungen vorgenommen werden, muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Sub-*

*strataufbaus mindestens 1 m betragen. Nicht überbaute Flächen und Ansichten von Tiefgaragen, die die vorgenannten Substrataufbauten nicht erreichen, da sie im Bereich der Tiefgaragen Absenkung liegen, sind mit geeigneten Maßnahmen wie z.B. Fassaden- oder Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen“*

Ziel der Festsetzung ist es, die Anpflanzung gestalterisch wirksamer Vegetation auf den unterbauten Flächen sicherzustellen und damit die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen für die künftigen Bewohner erheblich zu steigern. Die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 60 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Im Bereich der anzupflanzenden Bäume muss der Substrataufbau mindestens 1,0 m betragen, um hier nachhaltige Wachstumsbedingungen zu sichern. Die Maßnahme trägt außerdem zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung, zur Aufnahme, Speicherung und reduzierten Ableitung der Niederschläge sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei.

Da aufgrund der Gebäudetypologie, den schmalen Grundstücken und den Anforderungen des Mobilitätskonzeptes (flache Rampen zur Fahrradfreundlichkeit) nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Decke der Fahrbahnabsenkung der Tiefgaragen teilweise oberhalb der Geländeoberkante liegt, wird die Begrünung dieser Teile festgesetzt. Die Flächen und Ansichten der Tiefgaragenabsenkung sind wie alle anderen Tiefgaragenflächen auch gänzlich zu begrünen, dabei ist je nach Situation auf Elemente der Fassaden- oder Dachbegrünung zurückzugreifen.

#### Begrünung von Grundstücksflächen

Zur Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes des neuen Wohnquartiers durch Begrünung, zur Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Insekten und zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas wird im allgemeinen Wohngebiet „WA4“ entlang des an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Gehrechts eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die eine Flächengröße von ca. 1.173 m<sup>2</sup> umfasst. In diesem Grünstreifen soll der Übergang zwischen den Außenanlagen der neuen Bebauung und der Bestandsbebauung an der Berthastraße vollzogen werden. Der Grünstreifen der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll mit einer Rasenfläche mit vereinzelt Baum- und Strauchpflanzungen entlang des Gehrechtes ausgebildet werden.

Weiterhin wird zur Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes durch Begrünung, zur Schaffung von Lebensräumen für Tiere und zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

*§ 2 Nr. 26: „In den allgemeinen Wohngebieten ist je voller 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Baum (2. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“*

Damit die Bäume eine der Geschossigkeit entsprechende Größe erreichen und aufgrund des begrenzt zur Verfügung stehenden Freiraumes werden mittelgroße Bäume 2. Ordnung festgesetzt. Mittelgroße Bäume 2.Ordnung werden in den Größengruppen der Baumschulen mit 12/15 m bis 20 m Höhe angegeben.

Die vorgesehene Anzahl von mindestens einem Baum je voller 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entspricht unter Berücksichtigung der zu erwartenden Grundstückseinteilungen und in Hinblick auf die an die Freiflächen bestehenden Anforderungen (Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen, Kinderspielflächen) den in der Praxis umsetzbaren Möglichkeiten.

Damit die angestrebte ökologische, gestalterische und lokalklimatisch wirksame Funktion der Anpflanzung kurz- bis mittelfristig erreicht werden kann, sind einheimische Laubgehölze zu verwenden, da diese Gehölzarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Nahrungsgrundlage und Lebensraum bieten. Laubgehölze sind darüber hinaus kleinklimatisch wirksamer als Nadelgehölze. Daher werden folgende Pflanzgrößen und Pflanzdichten festgesetzt:

*§ 2 Nr. 27: „Für festgesetzte Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für Heckenpflanzungen sind mindestens verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, Pflanzgröße mindestens 100 cm, mit mindestens 4 Pflanzen je Meter zu verwenden.“*

#### Einfriedungen

Um bei der Errichtung von Einfriedigungen das Landschafts- und Ortsbild des neuen Wohnquartiers nicht zu beeinträchtigen, werden Einfriedigungen nur als Hecke oder durchbrochener Zaun mit Hecke zugelassen. Die dadurch geschaffene Begrünung verbessert das Landschafts- und Ortsbild und schafft zusätzlich Lebensräume für Vögel und Insekten.

*§ 2 Nr. 28: „In den Baugebieten sind für Einfriedigungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.“*

#### **5.13.3 Grundwasserschutz**

Im Plangebiet soll ein möglichst großer Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten bzw. geschaffen werden, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Die im Kapitel Wasser und Oberflächenentwässerung (vgl. Kap. 5.12) genannten Maßnahmen dienen gleichzeitig auch dem Schutz des Grundwassers. Die festgesetzte Dachbegrünung sowie die Tiefgaragenbegrünung tragen zu einer Verzögerung des Oberflächenabflusses bei, negative Auswirkungen auf das Grundwasser werden dadurch vermindert. Das Dachflächenwasser kann, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden.

Um das wasserwirtschaftliche und ökologischen Ziel, das Oberflächenwasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer abzuleiten, zu sichern, wird die folgende Festsetzung getroffen:

*§ 2 Nr. 30: „In den allgemeinen Wohngebieten ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder auf dem Grundstück zurückzuhalten, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann eine gedrosselte Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Sielnetz nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.“*

Um auch für die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken ein Mindestmaß an Versickerung von Oberflächenwasser zu gewährleisten, wird folgende Festsetzung getroffen:

*§ 2 Nr. 29: „In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege, Fahrradstellplatzflächen, Terrassen sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“*

Dies dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt zur Versickerung von Niederschlägen im Gebiet bei. Darüber hinaus werden mit dieser Festsetzung Beeinträchtigungen der Standorte angrenzender zu erhaltender Bäume gemindert bzw. die Standortbedingungen für Neupflanzungen verbessert. Als mehr oder minder wasser- und luftdurchlässig gelten in diesem Sinne Befestigungsarten wie: wassergebundene Decken (Grand), Kiesbeläge, Rasengitterbeläge (Beton oder Kunststoff), Rasen- oder Splittfugen-Pflaster sowie Pflaster- und Plattenbeläge mit durchlässigem Unterbau und ohne Fugenversiegelung. Diese Festsetzung gilt auch für unterbaute Freiflächen sowie ebenfalls für Feuerwehr-Umfahrten und -Aufstellflächen, wobei die geforderten Auflasten im Wegeaufbau zu berücksichtigen sind.

#### **5.13.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes**

Das Ergebnis der Wertpunkte-Bilanzierung nach Staatsräte-Modell zeigt 33.885 Punkte für den Bestand BB (Boden) und 42.786 Punkte für Bestand BT (Pflanzen- und Tierwelt) auf. Die Planung erhält 110.723 Punkte für BB und 102.626 Punkte für BT. Diese deutlich positiven Bilanzwerte zeigen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer Verbesserung der Situation für Boden und Pflanzen und Tiere im Plangebiet führen. Es verbleiben keine rechnerischen Defizite; Kompensationsmaßnahmen sind somit zur Erreichung einer ausgeglichenen Bilanz nicht erforderlich.

#### **5.13.5 Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes**

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind für Vögel sowie für Fledermäuse zu berücksichtigen. Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die bestehende Zeilenbebauung an der Weidestraße und an der Berthastraße, der Bereich der St. Sophienkirche mit dem Johanniskloster und der Sophienschule und die Gewerbebauten im Südosten des Untersuchungsgebietes sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Durch die Überplanung der Flächen des Busbetriebshofs, der Bebauung und Freiflächen östlich der Busbetriebshofzufahrt und größeren Teilen der Gewerbebebauung an der Hamburger Straße kommt es voraussichtlich zu folgenden Beeinträchtigungen:

- Zerstörung von Brutrevieren von Straßentaube und Sturmmöwe durch Gebäudeabriss,
- Zerstörung von Brutrevieren von Bachstelze, Amsel, Blaumeise, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube sowie eine Jagdgebietes der Zwergfledermaus durch Gehölzrodung und Vegetationsräumung.

Da die Flächen nicht vollständig überbaut werden, ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet der Grünanteil erhöht und sich damit auch das Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse sowie für wirbellose Tiere langfristig verbessert.

#### Artengruppe Vögel

Das nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG verbotene nachstellen, fangen, verletzen, töten, erhebliche stören europäischer Vogelarten oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören

wird vermieden durch die Durchführung der Rodungs- und Vegetationsräumarbeiten sowie Gebäudeabrissarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. durch eine Baufeldräumung im Winterhalbjahr (01.10. – 28.02.). Ist ein Gebäudeabriss im Sommerhalbjahr unvermeidbar, so ist eine Ansiedlung von Brutvögeln durch Vergrämung oder Abwehrmaßnahmen, z.B. Spannen von Netzen vor der Brutzeit insbesondere auf den Flachdächern, zu vermeiden und der Gebäudebestand vor Abriss auf aktuelle Brutvorkommen zu überprüfen.

Erhebliche Störungen sind für die im Untersuchungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung vorkommenden, störungstoleranten Arten nicht zu erwarten.

Eine direkte oder indirekte Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für die Arten Elster, Grünfink, Gimpel, Rotkehlchen, Rabenkrähe, Zaunkönig und Zilpzalp sowie Mauersegler auszuschließen, da ihre Brutreviere durch die Planung nicht berührt werden und auch keine essentiellen Nahrungsflächen zerstört werden. Für Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Straßentaube und Sturmmöwe ist eine Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei der Realisierung der Bebauungsplanung nicht auszuschließen.

Für die Bachstelze sind in der Umgebung kaum gleichwertige freie Bruthabitate vorhanden. Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Art zu erhalten, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Zum einen sind vor der Rodung vorhandene Nistkästen umzusetzen. Außerdem sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme insgesamt drei für Nischenbrüter geeignete Nistkästen in 4-5 m Höhe in süd- oder ostexponierter Lage an Gebäuden im Plangebiet oder in einem Umkreis von 500 m anzubringen. Dabei ist ein freier Anflug zu gewährleisten und die Kastenstandorte vor direkter Beleuchtung freizuhalten. Ungeeignet als Kastenstandort ist der hell beleuchtete und verlärmte Straßenraum der Hamburger Straße.

Die Sturmmöwe findet auf Flachdächern in der Umgebung gleichwertige Ausweichflächen. Durch die vorgesehene Dachbegrünung im Plangebiet, besteht künftig zudem ein wachsendes Angebot an gleich- oder höherwertigen Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für die übrigen genannten Arten ist davon auszugehen, dass sie kleinräumig in gleich- oder höherwertige Habitate der Umgebung ausweichen können, wie dies ohnehin von Brutsaison zu Brutsaison geschieht. Die ökologische Funktion der Lebensstätten dieser Arten bleibt somit im räumlichen Zusammenhang erhalten. Außerdem ist nach der Umsetzung der Bebauungsplanung mit einer sukzessiven Wieder- bzw. Neubesiedlung der umgestalteten Flächen zu rechnen (pgm 2018, S. 27, 28).

#### Artengruppe Fledermäuse

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist es verboten, den streng geschützten Fledermausarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder

ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Um die Tötung oder Verletzung von Individuen sicher zu verhindern, sind die Gebäude unmittelbar vor Abriss auf aktuelle Fledermausvorkommen zu überprüfen.

Der Verbotstatbestand der erheblichen Störung sowie der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird nicht verwirklicht, da im von der Planung betroffenen Bereich keine Quartiere vorhanden sind und es sich bei dem Jagdgebiet der Zwergfledermaus im Umfeld der Weidestraße 15 um kein essentielles Jagdgebiet handelt. Dies gilt sowohl für die lokale Population als auch für die Aufrechterhaltung der Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Die Art besucht die Fläche nur zeitweise und findet in der Umgebung gleich- oder höherwertige Nahrungshabitate.

Um die vorstehend beschriebenen Belange des besonderen Artenschutzes für die betroffenen Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu berücksichtigen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

*§ 2 Nr. 31: „Um die Tötung von Individuen zu vermeiden, sind Gehölzrodungs-, Vegetationsräumungs- und Gebäudeabbrissarbeiten im Winterhalbjahr (01.10. bis 28./29.02.) durchzuführen. Ist ein sommerlicher Gebäudeabbriss nicht zu vermeiden, so ist eine Brutansiedlung insbesondere der nachgewiesenen Arten Sturmmöwe und Straßentaube vor Beginn der Brutzeit durch Vergrämungs- und Abwehrmaßnahmen zu vermeiden. Vor einem Abriss sind die Gebäude unmittelbar vorher auf aktuelle Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu überprüfen.“*

*§ 2 Nr. 32: „Für die Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Bachstelze im von der Planung betroffenen Bereich sind vor Realisierung der Planung als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im zu rodenden Gehölzbestand vorhandene Nistkästen umzusetzen. Außerdem sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme insgesamt drei für Nischenbrüter geeignete Nistkästen an Gebäuden im Plangebiet oder in einem Umkreis von 500 m anzubringen. Die Kästen sind an Gebäudefassaden in Süd-, Südost- oder Ostexposition in 4 bis 5 m Höhe anzubringen. Als Kastenstandort ungeeignet ist der Straßenraum der Hamburger Straße.“*

Um den Belangen der besonders oder streng geschützten Vertreter der Artengruppe der Hautflügler und auch der Fledermäuse Rechnung zu tragen, die beide empfindlich auf Licht reagieren, wird eine Festsetzung zu Art und Umfang der Beleuchtung vor allem des Baum- und Gehölzbestandes getroffen.

*§ 2 Nr. 33: „Im Plangebiet sind zur Beleuchtung der privaten und öffentlichen Grün- und Wegeflächen nur fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen zulässig. Zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen, die ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind oberhalb der Horizontalen, insbesondere zu den umgebenden Grünflächen und zum Baumbestand hin, abzuschirmen.“*

## **5.14 Abwägungsergebnis**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Barmbek-Süd 2 ist erforderlich, um in integrierter Siedlungslage dringend benötigten neuen Wohnraum sowie neue Arbeitsstätten zu schaffen. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich durch die Planung nicht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sichergestellt.

Im Blockinnenbereich befand sich auf den komplett versiegelten Flächen des Busbetriebshofes vormals keine oberirdische Bebauung, jedoch eine gewerbliche Nutzung mit einer hohen Anzahl von Fahrzeugbewegungen. Der Bebauungsplan soll in diesem Bereich nunmehr eine fünf- bis sechsgeschossige Wohnbebauung ermöglichen. Nachbarliche Belange im Hinblick auf die angrenzenden Bestandsgebäude werden nicht beeinträchtigt, da es durch die aufgelockerte Bebauung zu keinen maßgeblichen Auswirkungen für die Bestandsgebäude wie z.B. Verschattungen oder Lärmimmissionen kommen wird. Das Plangebiet umfasst neben den Flächen des Busbetriebshofes mehrere Flurstücke mit Bestandsgebäuden. In den überwiegenden Fällen ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine höhere Dichte und Geschossigkeit und damit verbesserte Ausnutzbarkeit auf den privaten Flurstücken, wodurch sich deren Wert erhöht.

Im Bereich der Planstraße 2 soll die öffentliche Straßenverkehrsfläche über zwei private Grundstücke geführt werden, hierzu erfolgen bereits Verhandlungen mit den Eigentümer\*innen über einen Flächentausch oder andere Kompensationsmöglichkeiten.

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ergeben sich gesamtheitlich keine Belastungen, die zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen. Insbesondere der östliche Teil des Plangebietes – entlang des Hamburger Straße – ist jedoch stark durch Verkehrslärm vorbelastet. Durch Orientierung schutzbedürftiger Räume zum lärmabgewandten Innenhof sowie durch weitere technische und bauliche Maßnahmen des Schallschutzes können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Durch die naturschutzfachlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Klimaschutzes sowie der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

Die Festsetzungen dienen weiterhin der Minderung von Auswirkungen durch die Bodenversiegelung, der ökologisch orientierten Regulierung des Wasserhaushalts und reduzieren damit die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tiere.

Das Denkmal-Ensemble an der Ecke Weidestraße/ Elsastraße (Kirche und Kloster) wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## **5.15 Nachrichtliche Übernahmen**

### **5.15.1 Denkmalschutz**

Die an der Weidestraße 53/Ecke Elsastraße bestehende Kirche St. Sophien und das Kloster St. Johannis sind als Denkmalensemble gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen. Die geschützten Denkmäler werden im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahmen „Denkmalschutz Ensemble“ übernommen.

### **5.15.2 Risikogebiet Sturmfluthochwasser**

Das Plangebiet liegt mit Teilbereichen innerhalb des gemäß der EU-Richtlinie zum Hochwasserrisikomanagement (HWRM-RL) festgelegten Risikogebietes im tidebeeinflussten



Bereich (Sturmfluthochwasser). Maßgeblich ist die Hochwasserrisikokarte L (low) - Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis - St. Pauli 7,30 m NHN und gleichzeitiges Versagen aller Hochwasserschutzanlagen). Das Risikogebiet Sturmfluthochwasser wird aufgrund von § 9 (6a) BauGB in Verbindung mit § 73 (1) Satz 1 WHG im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Grenze verläuft südlich der Weidestraße und schließt einen Teil der angrenzenden Flurstücke mit ein.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Ein Teil der Flächen des Plangebietes, der ehemalige Busbetriebshof (Flurstücke 4999, 2889, 2172, 1063), befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

Der östliche Abschnitt der Planstraße 2 liegt auf den Grundstücken zweier Privateigentümer (Flurstücke 5086, 5088). Hier sollte daher zur Umsetzung ein Einvernehmen mit den Eigentümern angestrebt werden (z.B. durch Flächentausch).

Im Bereich des Eckgrundstücks Hamburger Straße/ Weidestraße werden ebenfalls private Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Flächen zur Erweiterung der Hamburger Straße sollten möglichst von der FHH erworben werden, um den Umbau der Nebenflächen an der übergeordneten Straße sicherzustellen. Für die Flächen an der Weidestraße sollte eine einvernehmliche Lösung mit den betroffenen Grundstückseigentümern angestrebt werden (Flächenankauf oder Umbau der Straßenverkehrsflächen auf Kosten der Grundstückseigentümer). Hierzu sind im weiteren bzw. nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Regelungsbedarfe zwischen den betreffenden Grundstückseigentümern und der FHH über den Umbau der Straßenverkehrsflächen zu klären. Bodenordnungsverfahren sollten vermieden werden.

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Die Grundstücke, die für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzureichend gestaltet sind, können bei Bedarf zu gegebener Zeit neu geordnet werden, soweit dies nicht durch andere ausreichende Regelungen entbehrlich geworden ist.

## 7. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 wird der bestehende Durchführungsplan D84A vom 04.04.1961 (GVBl. 1961 S.133) aufgehoben.

## 8. Flächen- und Kostenangaben

### 8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 8 ha groß.

Davon entfallen auf die Flächen:

Straßenverkehrsfläche	vorhanden	ca.	16.781 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	neu	ca.	5.063 m <sup>2</sup>
	Quartiersplatz	ca.	5.790 m <sup>2</sup>
Wohngebiet		ca.	35.153 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet		ca.	10.354 m <sup>2</sup>
Kerngebiet		ca.	2.746 m <sup>2</sup>

Flächen für Gemeinbedarf ca. 8.524 m<sup>2</sup>

## **8.2 Kostenangaben**

Zur inneren Erschließung des Plangebietes ist der Bau von Erschließungsanlagen (Planstraße 1 und 2 sowie Quartiersplatz) erforderlich. Im Zuge der Verwirklichung des Plans müssen zur Umsetzung der Planstraße 2 Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Durch die Erweiterung der bestehenden Straßenverkehrsflächen (Hamburger Straße, Weidestraße, Elsastraße, Berthastraße) können im Zuge eines Ankaufs der Flächen von den Eigentümern sowie für den Umbau der Straßennebenflächen weitere Kosten anfallen.

*Quellenangaben Karten: LGV*

# Bebauungsplan-Entwurf Barmbek-Süd 2

---

## Abwägungspapier

zum Arbeitskreis II am 26.08.2019

§ 13 BauGB

§ 13a BauGB

§ 12 BauGB

1. Kenntnisnahme-Verschickung vor öffentlicher Auslegung vom 24.01.2019
2. Öffentliche Auslegung vom 25.02.2019 bis 31.03.2019

**ZUR ORIENTIERUNG: ES HANDELT SICH UM DIE ABGESTIMMTE AUSWERTUNG DER 1. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE DER 1. KENNTNISNAHMEVERSCHICKUNG. DER AKII HAT AM 26.08.2019 STATTFUNDEN. ZWISCHENZEITLICH HAT VOM 04. – 15. OKTOBER 2021 EINE ERNEUTE KENNTNISNAHMEVERSCHICKUNG ALLER UNTERLAGEN STATTFUNDEN.**

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Barmbek-Süd 2 sind 2 Einzeleinwendungen und eine Sammeleinwendung fristgerecht eingegangen. Im Nachgang ist ein Schreiben des Erzbistums Hamburg eingegangen, in dem die Entscheidung zur weiteren Entwicklungsplanung für die katholische Sophienschule übermittelt wurde.

Zur 1. Kenntnisnahmeverschickung des Bebauungsplan-Entwurfs Barmbek-Süd 2 wurden 6 Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen wurden bereits in die Auslegefassung eingearbeitet. Zwei weitere Stellungnahmen gingen von Richtfunkbetreibern ein. Zur erst ab Ende März 2019 vorliegenden Ergänzung der verkehrstechnischen Untersuchung gingen fünf weitere Stellungnahmen ein.

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
---------	----------	--------------------------	--------------------

Nach dem Arbeitskreis II wurden entsprechend der Niederschrift vom 16.09.2019 einige Stellungnahmen von N/SL zur Abwägung ergänzt.

A = Anregungen, die im Arbeitskreis erörtert werden sollen, wenn dies von den Teilnehmenden gewünscht wird

B = Anregungen, die einer Erörterung im Arbeitskreis bedürfen

Die Stellungnahmen sind thematisch sortiert.

## 1. Stellungnahmen im Rahmen der Kenntnisnahme-Verschickung

### A1 Straßenverkehrsflächen, Verkehr

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
<b>Bezirk Hamburg-Nord – MR3</b>			
1045	1	<p>5.6 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                      In der Begründung bitte den Wortlaut der Festsetzung übernehmen.                      Der zentrale Bereich des Quartiersplatzes soll multifunktional sein, der auch als Aufenthalts- und Spielfläche genutzt werden darf.                      Die Gestaltung der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgt durch die zuständige Dienststelle des Bezirkes zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Erschließungsplanung, daher ist auf die Festlegung von Flächen, die gestaltet werden zu verzichten.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b>                      Der Wortlaut in der Begründung wurde entsprechend angepasst.</p>
<b>BIS-Polizei VD52</b>			
1046	2	<p><u>Begründung, Punkt 5.5 Straßenverkehrsflächen</u> Seite 66:</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b>                      Der Wortlaut in der Begründung wurde entsprechend angepasst.</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>Der Knotenpunkt Weidestraße/Berthastraße soll hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit in einem Nachtrag zur verkehrstechnischen Untersuchung zeitnah noch zusätzlich untersucht werden....</p> <p>Hier ist der Knotenpunkt Weidestraße/Elsastraße gemeint. Bitte korrigieren.</p> <p>Seite 68, Mitte:</p> <p>Am Ende der Planstraße auf dem süd-östlichen Bereich des Quartiersplatzes wird eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Wendeanlage wird im Mischverkehrsprinzip gestaltet mit einseitig entlang der Wohngebäude verlaufenden Gehwegen, sodass die Trennung der Verkehre und damit die Sicherheit der Fußgänger gewährleistet sind.</p> <p>Die Wendeanlage ist im Separationsprinzip herzustellen. So ist es auch im Protokoll zum Arbeitskreis 1 vermerkt.</p>	
<b>Bezirk Hamburg-Nord – MR2</b>			
1047	4	<p>Die im Verfahren eingestellten, ergänzenden Pläne geben nicht den Stand nach AKI wieder und sind somit falsch.</p> <p>Die Gestaltung des Quartiersplatzes wird, wie alle Anlagen der Erschließung, erst im Rahmen der Erschließungsplanung grundlegend betrachtet, erarbeitet und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und Ergebnisse der Planabstimmung festgelegt. Die ergänzenden Unterlagen des B-Planes (z.B. Gestaltungshandbuch, Funktionsplan) können dem nicht vorgreifen. Der Quartiersplatz wird und muss als öffentliche Wegefläche (entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen) inklusiv Erlebbar und Nutzbar (Barrierefrei) sein. Die Gestaltung muss sich daran orientieren.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, ihnen wurde teilweise gefolgt.</b></p> <p>Die Unterlagen zum Funktionsplan haben mit dem Abschluss des Auftrags für das Architekturbüro den Endstand vom August 2018 und werden nicht mehr fortlaufend an die Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf angepasst. Daher sind die Planunterlagen in einigen Punkten nicht mehr deckungsgleich.</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 5.6 um die Hinweise zum Quartiersplatz ergänzt.</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>N/MR2 bitte darum zu prüfen, ob die alternative Erschließungsvariante nicht doch im Rahmen der Auslegung mit vorgestellt wird, falls der Grunderwerb für die Planstraße 2 nicht erfolgreich durchgeführt werden kann.</p> <p>Zum Thema Öffentliche Beleuchtung bekräftigt N/MR2 nochmals seine Bedenken zur den Festlegungen im B-Plan und gibt hier die Anfrage der HHVA als für die ÖB zuständige Stelle wieder:</p> <p>Der Antrag zur Ergänzung ist aus folgenden Gründen abzulehnen:</p> <p>1. Die einzigen standardisierten Leuchtmittel, die lediglich ein geringes Spektrum im Bereich 590 nm aufweisen, sind Natriumdampfniederdrucklampen, die monochromatisches Licht mit 555 nm erzeugen. Diese Lampen werden weltweit nur noch von einer einzigen Produktionsanlage hergestellt, die nicht mehr instandgesetzt wird. Diese Lampen werden daher kurzfristig vom Markt verschwinden. Daneben werden seit kurzem amber-farbige LED angeboten, die energetisch einen deutlich schlechteren Wirkungsgrad</p>	<p>Im Bebauungsplan-Verfahren wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung ein mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmter Bebauungsplan-Entwurf der Öffentlichkeit vorgestellt. Es sollen zu diesem Zeitpunkt keine Alternativen vorgelegt werden. Sollte die alternative Erschließung tatsächlich erforderlich werden, ist ggf. eine erneute Beteiligung der TÖBs durchzuführen.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b></p> <p><i>Zwischenzeitlich wurden die Gespräche mit den betroffenen Privat-eigentümerInnen fortgeführt und zu einem einvernehmlichen Abschluss gebracht. Weiterhin haben zur Erschließung Abstimmungstermine mit den entsprechend betroffenen Dienststellen (mit N/MR2) stattgefunden. Alternative Erschließungsvarianten sind vor diesem Hintergrund nicht mehr notwendig.</i></p> <p>Die vorgeschlagene Festsetzung zur Beleuchtung wurde schon in der Fassung der öffentlichen Auslegung umformuliert. Sie lautet daher wie folgt:</p> <p><i>§ 2 Nr. 31: Im Plangebiet sind zur Beleuchtung der privaten und öffentlichen Grün- und Wegeflächen nur fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen zulässig. Zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen, die ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind oberhalb der Horizontalen, insbesondere zu den umgebenden Grünflächen und zum Baumbestand hin, abzuschirmen.</i></p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>aufweisen als weiße LED aufweisen. Derzeit werden auf dem deutschen Markt keine Produkte angeboten, die mit amberfarbenen LED bestückt sind und die die Kriterien zur Abschirmung erfüllen.</p> <p>2. Alle Gasentladungslampen erzeugen auch einen UV-Anteil, ebenso wie LED, bei denen das UV-Licht durch Leuchtstoffe weitgehend – aber nicht vollständig - umgewandelt wird – ebenso wie bei Leuchtstofflampen. Eine UVfreie Beleuchtung können wir daher nicht gewährleisten.</p> <p>3. Eine vollständige Abschirmung aller Grünflächen ist technisch nahezu unmöglich, in jedem Fall aber nicht praktikabel, weil jede Leuchte als Unikat hergestellt werden müsste. Mit aktuellen Leuchten ist es möglich, den Anteil der Lichtemission auf nicht zu beleuchtenden Flächen auf vielleicht 25% zu begrenzen. Mit einer solchen Beleuchtung sind Personen auf dem Weg allerdings nur in unmittelbarer Nähe der Leuchten zu erkennen. Soweit nicht aus sonstigen Lichtquellen eine Aufhellung der Umgebung entsteht, kann man bei einer solchen Beleuchtung nicht erkennen, ob sich neben dem Weg eine Wand, ein Baum, ein Abgrund oder eine Person befindet. Daher wird in Grünwegen i.d.R. eine Beleuchtung bevorzugt, die eine Gesichtserkennung ermöglicht und eine Aufhellung des Umfeldes bewirkt. Beide Arten der Beleuchtung können wir mit Standardleuchten herstellen. Die Anschlussleistung beträgt damit ca. 10 W für die „abgeschirmte“ Beleuchtung und ca. 16 W für die klassische Wegebeleuchtung. Grundsätzlich sind alle neuen Leuchten im Hinblick auf vermeidbare Lichtimmission, ein (nicht artenspezifisch) insektenfreundliches Spektrum (UVarm, Lichtfarbe 3.000 K statt der andernorts üblichen 4.000 K) und die Begrenzung des absoluten Lichtstroms optimiert.</p>	

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>Für Straßen sind aus Gründen der Sicherheitsanforderungen einseitig den Naturschutz folgende Anforderungen nicht zu erfüllen. Dies gilt sowohl im Hinblick auf das Lichtspektrum, das eine Farberkennung ermöglichen muss, die weder bei Natriumdampfniederdrucklampen noch bei amberfarbenen LED gegeben ist, als auch auf die Abschattung. Auf Grund geltender Gesetze eine Lichtabstrahlung in den oberen Halbraum bei Straßenleuchten jedoch ohnehin ausgeschlossen.</p>	
<b>BVM – VE3</b>			
1048	5	<p><b>Inhaltsverzeichnis:</b> Die Verweise im Inhaltsverzeichnis der Begründung entsprechen noch einem älteren Stand. Das Inhaltsverzeichnis ist von daher bitte zu aktualisieren.</p> <p><b>Planzeichnung:</b> In der Planzeichnung sind bitte noch folgende Ergänzungen zu berücksichtigen: Für die mit einem Gehrecht (u.a.) zu belastende Fläche zwischen Weidestraße und dem Quartiersplatz ist die Breite zu vermaßen. Ferner ist die lichte Höhe der Durchfahrt von der Planstraße 2 in das MU2 zu ergänzen. In der Begründung ist auf Seite 67 beschrieben, dass die Straßenverkehrsfläche u. a. in der Elsastraße um 0,5 m gegenüber dem Bestand erweitert wird. Dieses Maß ist aus der Planzeichnung nicht ablesbar und sollte – analog zur Berthastraße – mit dargestellt werden.</p>	<p><b>Den Hinweisen wurde gefolgt.</b> Das Inhaltsverzeichnis der Begründung wurde aktualisiert.</p> <p>In der Planzeichnung wurden folgende redaktionelle Ergänzungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermassung des Gehrechts</li> <li>- Ergänzung der lichten Höhe der Durchfahrt in das MU2 von 3,50 m wie in der Begründung beschrieben</li> <li>- Bemaßung der geplanten Verbreiterung der Elsastraße um 0,50 m</li> </ul> <p><b>Ergänzung der Tabelle:</b> <i>Die Durchfahrt im „MU2“ wurde zwischenzeitlich aus der Planzeichnung entnommen. Die entsprechenden Belange werden einerseits in der zwischenzeitlich parallel abgestimmten Erschließungsplanung berücksichtigt. Andererseits soll der Bebauungsplan hier auf planungsrechtlicher Ebene mehr Spielraum (zu hohe Detailschärfe) geben, da nun eine 1-geschossige Bebauung des Hinterhofs auch an dieser Stelle möglich ist.</i></p>



Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p><b>Begründung:</b>                      Punkt 5.5, Straßenverkehrsflächen:                      Gemäß dem Begründungstext liegt die Ergänzung der verkehrstechnischen Untersuchung weiterhin nicht vor. Dies ist insofern unglücklich, da für den Einmündungsbereich Weidestraße/ Elsastraße somit keine abschließende Aussage zu einem eventuell erforderlichen Umbau in der Weidestraße als Bedingung zur leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung des MU 1, MU2 und WA 2 und einem damit ggf. verbundenen Flächenbedarf getroffen werden kann.</p> <p>Gemäß AK I Niederschrift „Sollten das Erzbistum und der LIG bis Ende des Jahres keine Entscheidung über die Schulerweiterung fällen, wird N/SL die Planung des B-Planes nach heutigem Stand weiterverfolgen.“ geht VE 3 davon aus, dass keine Erweiterung der Schulfläche erfolgen wird. Trotzdem sollte in der noch zu ergänzenden Verkehrsuntersuchung auch ohne Erweiterung der Schulfläche bzw. Schülerzahlen das Thema der „Hol- und Bring-Verkehre“ mit beleuchtet werden, um bei Fragen/Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung eine Beurteilung abgeben zu können. Selbst wenn die Ergänzungen zur verkehrstechnischen Untersuchung bis zur Öffentlichen Auslegung noch vorliegen sollten, ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse nicht in den Auslegungunterlagen Berücksichtigung finden. Zum AK II bzw. spätestens vor Feststellung des B-Plans ist basierend auf der</p>	<p>Die für die verkehrstechnische Untersuchung vorab durchzuführende Verkehrszählung konnte nicht wie vorgesehen im Januar durchgeführt werden, da die Elsastraße aufgrund örtlicher Baumaßnahmen in eine Richtung gesperrt war und daher keine repräsentativen Ergebnisse erzielt werden konnten. Die Untersuchung lag Ende März 2019 vor und wurde der Fachbehörde BWVI, N/MR2 und der Verkehrsdirektion zur Prüfung übermittelt. Siehe hierzu die Stellungnahmen unter Punkt B1.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b>  <i>Zwischenzeitlich hat darüber hinaus vom 04. – 15. Oktober 2021 eine erneute Kenntnisnahmeversickung aller Unterlagen stattgefunden.</i></p> <p>Das Erzbistum Hamburg hat dem Bezirksamt Hamburg-Nord mit Schreiben vom 21. Mai 2019 mitgeteilt, dass eine angedachte Erweiterung der Sophienschule zum Sophien-campus über die eigenen Schulflächen hinaus nicht mehr weiter verfolgt wird. Derzeit wird eine Erneuerung des baulichen Bestandes auf dem eigenen Schulgrundstück geprüft, wodurch sich die Anzahl der Kita- und Grundschulplätze nur moderat erhöhen würde.</p> <p>In der zeitlich vor dieser Entscheidung angefertigten verkehrstechnischen Untersuchung wurde vorsorglich die Erweiterung zum Sophien-campus und die damit einhergehende Erhöhung der Schülerzahlen mit einberechnet.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b></p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>Verkehrsuntersuchung eine Aussage zu ggf. erforderlichen Maßnahmen in diesem Bereich zu treffen, die auch in die Begründung aufzunehmen sind.</p> <p>Punkt 6. Maßnahmen zur Verwirklichung und 8.2 Kostenangaben</p> <p>Im AK I - Abwägungspapier zum Punkt Pkt. 6 und Pkt. 8 steht „Der Stellungnahme wird gefolgt. Bei dem Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 handelt es sich um einen Angebotsplan. Die Erschließung des Plangebietes ist über eine Liegenschafterschließung vorgesehen. Die Begründung wird um erläuternde Ausführungen ergänzt. Hinsichtlich der Neubebauung an der Ecke Hamburger Straße /Weidestraße muss noch geklärt werden, inwieweit Regelungsbedarfe zwischen dem Vorhabenträger und der FHH über den Umbau der Flächen der Hamburger Straße bestehen. Ein Teilbereich der Flurstücke ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.“ Beim Vergleich der beiden Kapitel aus dem Begründungstext der TöB-Verschickung mit dem der Kenntnisnahmeverschickung konnte VE3 keine Ergänzung bzw. Erläuterung feststellen. Dies ist ggfls. auch im Zusammenhang mit der im Abwägungsvermerk nachfolgenden Stellungnahme zum Bodenordnungsverfahren zu kombinieren.</p>	<p><i>Der aktuelle Planstatus mit allen Unterlagen wurde hier ebenfalls im Rahmen der erneuten Kenntnisnahmeverschickung vom 04. – 15. Oktober 2021 bereitgestellt.</i></p> <p>Die Begründung war in der Fassung zur Kenntnisnahme-Verschickung zum Thema Liegenschafterschließung ergänzt worden. Gemäß den Hinweisen wurde ein weiterer Satz zum Thema Bodenordnung ergänzt.</p>

## A2 Wasser und Oberflächenentwässerung

Hamburg Wasser			
1044	3	<p><u>Punkt 5.12 Wasser und Oberflächenentwässerung</u></p> <p>1) Der zweite Absatz auf Seite 80 (Als Regenspende wurde ein ..... Freie und Hansestadt zu Grunde gelegt) ist zu streichen.</p>	<p><b>Den Hinweisen wurde gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.</b></p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>2) Da sich die Angaben zur Einleitung von Niederschlagswasser zwischen Wasserwirtschaft bzw. BUE und HSE widersprechen (und für Außenstehende schwer bzw. nicht nachvollziehbar sind), sollte der zweite Absatz unter Punkt 5.12 auf Seite 79 gestrichen werden.</p> <p>Die sich aus der Mengenbegrenzung von 15 l/(s*ha) ergebenden Wassermengen, die von den privaten Grundstücken (WA, MU und Fläche für Gemeinbedarf) abzuführen sind, können vom vorhandenen Mischwassernetz aufgenommen und abgeleitet werden.</p>	

**A3 Bestand: Technische Infrastruktur**

50 Hertz-Transmission GmbH			
1043	6	<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

**A4 Beteiligung Richtfunkbetreiber**

Media Broadcast GmbH			
06.02.2019		<p>Die Media Broadcast GmbH betreibt eine 13 GHz Richtfunkverbindung in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet von Hamburg Hagenweg nach Hamburg Messeplatz 2. Die Koordinaten (WGS84) der Richtfunkstrecke sind:</p>	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>Hamburg Hagenweg: 10°E11'46,0", 53N37'33,0" Antennenhöhe: 52,50m                      Hamburg Messeplatz 2: 09°E58'33,7"; 53N33'47,5" Antennenhöhe: 169,0m</p> <p>Durch Baumaßnahmen im Planungsgebiet wird unsere Richtfunkverbindung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Bitte beachten Sie jedoch, dass dies nur gilt, solange Sie sich innerhalb der uns mitgeteilten Planung bewegen. Im Falle von Abweichungen ist es unbedingt erforderlich, dass Sie uns zwecks Freigabe durch die MEDIA BROADCAST vorab schriftlich von der geplanten Abweichung in Kenntnis setzen.</p>	
<b>Telefonica O2</b>			
15.02.2019		<p>Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:</p> <p>Durch das Plangebiet führen fünf Richtfunkverbindungen hindurch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 85 m und 115 m über Grund</li> <li>- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 42 m und 72 m über Grund</li> <li>- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 25 m und 55 m über Grund</li> <li>- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund.</li> </ul>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Durch den geplanten 15-geschossigen Neubau am Barmbeker Markt, der eine Gebäudehöhe von 60 m nicht überschreiten wird, wird die Richtfunkverbindung mit der Linknummer 101554743 voraussichtlich knapp tangiert. Die Richtfunkverbindung mit der Linknummer 101554557 könnte eventuell in ihrem Schutzkorridor betroffen sein.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung soll an der Festsetzung des 15-geschossigen Gebäudes festgehalten werden. Eine Verschiebung ist aufgrund des städtebaulichen Konzeptes und der Flächenverfügbarkeiten nicht möglich. Die Richtfunktrassen sind daher ggf. anzupassen.</p>

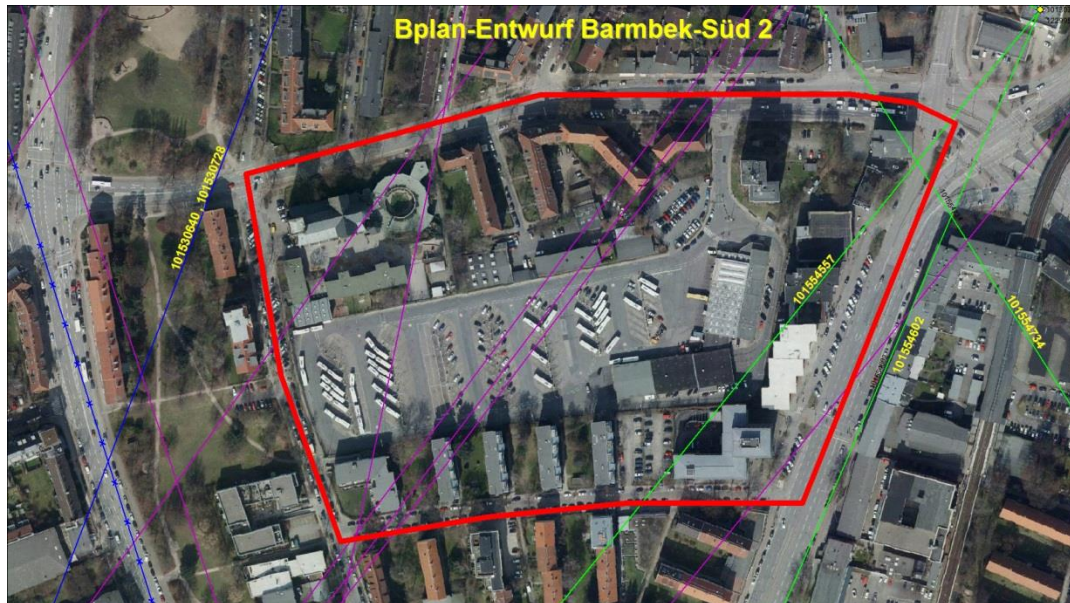
Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
---------	----------	--------------------------	--------------------

**RICHTFUNKTRASSEN**  
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

Richtfunkverbindung			A-Standort in WGS84			Höhen			B-Standort in WGS84			Höhen							
Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt	Antenne	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt	An
101530640	122990574	122995743	53° 34' 16.17"	N		10° 1' 39.90"	E		8	100,5	108,5	53° 41' 27.3"	N		10° 6' 29.68"	E		34	ü. c
101530728	122990574	122995743	Wie Link 101530640																
101554734	122995948	122991087	53° 34' 21.07"	N		10° 2' 51.73"	E		8	34,15	42,15	53° 35' 13.11"	N		10° 1' 58.46"	E		7	
101554557	122990574	122995718	53° 34' 16.17"	N		10° 1' 39.90"	E		8	101,3	109,3	53° 34' 50.4"	N		10° 2' 28.25"	E		9	
101554602	122995828	122995718	53° 34' 36.39"	N		10° 2' 18.58"	E		10	25,9	35,9	53° 34' 50.4"	N		10° 2' 28.25"	E		9	

Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.

Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Die Linien in Magenta haben für Sie keine Relevanz.



Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten werden.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p>	

**B1 – Verkehrstechnische Untersuchung – Ergänzung 03/2019 zum Knoten Weidestraße/Elsastraße**

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
<b>BWVI – VE3</b>			
04.04.2019		<p>Mit der Erweiterung der Verkehrstechnischen Untersuchung wurde der Knoten Weidestraße / Elsastraße nunmehr ausführlich untersucht.</p> <p>Die vorhandene Anzahl der Linksabbieger wird gemäß aktueller Erhebung mit max. 2 Fahrzeugen von der Weidestraße in die Elsastraße zur Vormittagsspitzenstunde angegeben. Mit Umsetzung der Maßnahme gemäß B-Plan-Entwurf inklusive angedachter Schulerweiterung wird die Anzahl der Linksabbiegevorgänge auf maximal 3 – 5 pro Umlauf prognostiziert.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wurde gefolgt und eine Überprüfung vorgenommen.</b></p> <p>Das verkehrstechnische Gutachten zur Erschließung des Plangebietes ist zu dem Ergebnis gekommen, dass trotz des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens durch die Erschließung des neuen Quartiers Ausbaumaßnahmen am Knotenpunkt Weidestraße/Elsastraße nicht erforderlich sind.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahmen von BWVI-VE3 und VD52 hat N/MR2 nach dem Vorliegen der Vermessungsdaten vom Ingenieurbüro verschiedene Varianten für einen möglichen Linksabbieger von der Weidestraße in die Elsastraße überprüfen lassen. Im Ergebnis hat</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>Gemäß Einschätzung der Gutachter auf Seite 20/Mitte kommt <i>„Zur weiteren Senkung der Wartezeiten [...] als betriebliche Maßnahme die Einrichtung von Detektionsschleifen im Wartebereich von Abbiegeströmen in Betracht. Bei entsprechend langer Staubelegung dieser Detektionsschleifen kann durch einen dann ausgelösten Sperrvorgang der Fußgänger-Lichtsignalanlage ein schnelleres Abfließen wartender Fahrzeuge erreicht werden. Eine solche Maßnahme wäre in Kombination mit einer zusätzlichen Haltlinie aus der westlichen Zufahrt Weidestraße vor dem Knotenpunkt sinnvoll“</i>. Diese Maßnahmen sind in Hamburg nicht zulässig. Zudem wird eine zusätzliche Haltlinie in der Weidestraße westlich Elsastraße in Verbindung zur Fußgängerlichtsignalanlage (FLSA) durch die Straßenverkehrsbehörde nicht angeordnet.</p> <p>Seitens der Gutachter werden Ausbaumaßnahmen am Knotenpunkt Weidestraße/ Elsastraße als nicht erforderlich erachtet. Entgegen dieser Einschätzung hält die BWVI die Aufstellfläche für Linksabbieger durchaus für sinnvoll, um den Verkehrsfluss in der Weidestraße durch die zusätzlich abbiegenden Fahrzeuge nicht zu verschlechtern und empfehlen eine solche Ausbaumaßnahme.</p> <p>Bei den beiden Straßenzügen Weide- und Elsastraße handelt es sich jedoch um Bezirksstraßen. Von daher obliegt die Beurteilung, ob die Straßenverkehrsflächen für die vorhandene und geplante Nutzung ausreichend bemessen sind, grundsätzlich der zuständigen Dienststelle MR des Bezirks Hamburg-Nord.</p> <p>Über das aktuelle Planrecht wäre für die v. g. Ausbaumaßnahme aber bereits ausreichend Straßenverkehrsfläche gesichert.</p>	<p>sich gezeigt, dass bei jeder geprüften Variante für die Aufweitungen des Straßenraums Fällungen der vorhandenen Straßenbäume erforderlich wären, entweder einseitig oder sogar beidseitig der Weidestraße. Da es sich hierbei um wertvollen Baumbestand handelt, wurde daher von der zuständigen Dienststelle Abstand von der Einrichtung eines Linksabbiegers genommen.</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>Abschließend bitte ich folgende Textänderung auf Seite 9/unten zu berücksichtigen:  <i>„Die Fußgänger-Lichtsignalanlage wird mit einer festen Umlaufzeit von 90s betrieben und ist mit der benachbarten Lichtsignalanlage Weidestraße / Biedermannplatz koordiniert. Die Kfz-Sperrzeit beläuft sich bei vorliegender Fußgänger-Anforderung auf 19s, was bei einer Umlaufzeit von 90s zu einer Kfz-Freigabezeit von 81s 71 s führt. Dies ist ebenfalls für die Bewertung relevant.“</i></p>	
<b>BIS-Polizei VD52</b>			
11.04.2019		<p>VD 52 (Fachbereit Bauleitplanung/Erschließung sowie der Fachbereich LSA) schließen sich den Ausführungen von VE 3 an. Ergänzend wird wie folgt Stellung bezogen:</p> <p>Im Rahmen der Erschließung des Gebietes betrachtet auch VD 52 eine ausreichende Aufstellfläche, ggf. eine Spuraufweitung bzw. einen Linksabbieger von der Weidestraße in die Elsastraße für erforderlich, und zwar unabhängig von der Entscheidung, ob eine Signalisierung des Knotens erfolgt. Eine Prüfung, ob die Straßenverkehrsflächen hierfür ausreichend bemessen sind obliegt N/MR2.</p> <p>Eine signalisierte Anbindung der Elsastraße an den Knotenpunkt zur Weidestraße kann wie beschrieben nicht über die F-LSA erfolgen, zusätzliche Haltlinien sind zudem nicht anordnungsfähig. Hier wäre zwingend eine Vollsignalisierung (mit Furten an jeder Einmündung) vorzusehen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wurde gefolgt und eine Überprüfung vorgenommen.</b></p> <p>Das verkehrstechnische Gutachten zur Erschließung des Plangebietes ist zu dem Ergebnis gekommen, dass trotz des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens durch die Erschließung des neuen Quartiers Ausbaumaßnahmen am Knotenpunkt Weidestraße/Elsastraße nicht erforderlich sind.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahmen von BWVI-VE3 und VD52 hat N/MR2 nach dem Vorliegen der Vermessungsdaten vom Ingenieurbüro verschiedene Varianten für einen möglichen Linksabbieger von der Weidestraße in die Elsastraße überprüfen lassen. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass bei jeder geprüften Variante für die Aufweitungen des Straßenraums Fällungen der vorhandenen Straßenbäume erforderlich wären, entweder einseitig oder sogar beidseitig der Weidestraße. Da es sich hierbei um wertvollen Baumbestand handelt, wurde daher von der zuständigen Dienststelle Abstand von der Einrichtung eines Linksabbiegers genommen.</p>



Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>Derzeit laufen die Planungen für den Ausbau der Veloroute 5 (Saarlandstraße bis Adolph-Schönfelder-Straße). Hierdurch betroffen ist auch der Umbau des Knotenpunktes Biedermannplatz / Adolph-Schönfelder-Straße / Weidestraße. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum betroffenen Knotenpunkt Weidestraße / Elsastraße sollte hier seitens des Straßenbaulastträgers geprüft werden, in wieweit eine Anpassung des Knotenpunktes Elsastraße / Weidestraße in diese Maßnahme mit einbezogen werden könnte / sollte. Eine Koordinierung der Knotenpunkte ist zwingend erforderlich.</p>	
<b>N/MR2</b>			
28.05.2019		<p>Das Erzbistum Hamburg hat sich in dem Schreiben vom 21. Mai gegen einen Neubau einer Grund- und Stadtteilschule für die St. Sophienschule in der Elsastraße ausgesprochen. Stattdessen wird lediglich der Neubau der bestehenden Grundschule in Erwägung gezogen.</p> <p>Aufgrund dieser Entscheidung sind keine signifikanten Veränderungen des Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt Weidestraße/Elsastraße zu erwarten, die die Anlage einer Linksabbiegespur bzw. einer Aufstellfläche für Linksabbieger sowie eine Vollsignalisierung des Bereiches rechtfertigen würden. In Anlehnung an die Empfehlungen der verkehrstechnischen Untersuchung sind aus Sicht von MR 22 keine Ausbaumaßnahmen der Verkehrsanlagen am Knotenpunkt erforderlich.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes Barmbek-Süd 2 wird N/MR 2 prüfen, ob eine Spuraufweitung bzw. eine Linksabbiegespur im Kreuzungsbereich Weidestraße/Elsastraße möglich ist.</p> <p>Für eine qualifizierte Beurteilung wird ein Bestandsaufmaß der vorhandenen Situation benötigt. Die Vermessung der Fläche wurde beauftragt und sobald die Daten vorliegen, prüft das mit der Straßenverkehrsplanung beauftragte Ingenieurbüro diese Fragestellung. Dabei wird auch die Notwendigkeit einer Vollsignalisierung untersucht.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b></p> <p><i>Im Rahmen des Planverfahrens wurde die Möglichkeit eines Linksabbiegers von der Weidestraße in die Elsastraße geprüft. Eine Aufweitung der Fahrbahn benötigt mehr Platz, was nur durch die Fällung der hier befindlichen Straßenbäume, die unter Bestandschutz stehen, realisiert werden kann. Daher wurde die Planung verworfen. Die Notwendigkeit einer Vollsignalisierung ist wegen der örtlichen Verkehrszahlen nicht gegeben.</i></p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
<b>BWVI – VE3</b>			
03.06.2019		<p>Zur Stellungnahme von N/MR2 vom 28.05.2019:</p> <p>Letztlich obliegt die abschließende Beurteilung zu etwaigen Ausbaumaßnahmen natürlich dem Bezirk als Trägerin der Wegebaukosten.</p> <p>Die BWVI sieht eine Aufstellfläche für Linksabbieger von der Weide- in die Elsastraße jedoch unabhängig von der Entscheidung des Erzbistums, die St. Sophienschule nicht zu erweitern, als durchaus sinnvoll an. Durch das Erschließungsgebiet am Mesterkamp und die hieraus genierten (Neu-)Verkehre (siehe Kap. 1.3.1 VTU) wird sich der Verkehrsfluss ohne entsprechende Ausbaumaßnahme in der Weidestraße spürbar verschlechtern. Von daher hält die BWVI ihre Empfehlung zu einer Erweiterung der Fahrbahn im Zuge der Erschließung gem. Mail vom 04. April aufrecht.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das verkehrstechnische Gutachten zur Erschließung des Plangebietes ist zu dem Ergebnis gekommen, dass trotz des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens durch die Erschließung des neuen Quartiers Ausbaumaßnahmen am Knotenpunkt Weidestraße/Elsastraße nicht erforderlich sind.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahmen von BWVI-VE3 und VD52 hat N/MR2 nach dem Vorliegen der Vermessungsdaten vom Ingenieurbüro verschiedene Varianten für einen möglichen Linksabbieger von der Weidestraße in die Elsastraße überprüfen lassen. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass bei jeder geprüften Variante für die Aufweitungen des Straßenraums Fällungen der vorhandenen Straßenbäume erforderlich wären, entweder einseitig oder sogar beidseitig der Weidestraße. Da es sich hierbei um wertvollen Baumbestand handelt, wurde daher von der zuständigen Dienststelle Abstand von der Einrichtung eines Linksabbiegers genommen.</p>
<b>VD52</b>			
03.06.2019		<p>Zur Stellungnahme von N/MR2 vom 28.05.2019:</p> <p>VD52 schließt sich der Bewertung von VE3 an, dass eine Aufstellfläche/Linksabbiegespur in der Weidestraße auch dann erforderlich bleiben wird, wenn eine Erweiterung der Sophienschule nicht mehr geplant ist.</p> <p>Allein durch die zusätzliche Wohnbebauung mit den entsprechenden Tiefgaragenanbindungen im östlichen Bereich des B-Plan-Gebietes, die nur über die Elsastraße erreichbar sein werden, ist im Vergleich zum Bestand von einer entsprechenden Zunahme der Verkehrsströme auszugehen.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das verkehrstechnische Gutachten zur Erschließung des Plangebietes ist zu dem Ergebnis gekommen, dass trotz des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens durch die Erschließung des neuen Quartiers Ausbaumaßnahmen am Knotenpunkt Weidestraße/Elsastraße nicht erforderlich sind.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahmen von BWVI-VE3 und VD52 hat N/MR2 nach dem Vorliegen der Vermessungsdaten vom Ingenieurbüro verschiedene Varianten für einen möglichen Linksabbieger von der Weidestraße in die Elsastraße überprüfen lassen. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass bei jeder geprüften Variante für die Aufweitungen</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>Die prognostizierten Probleme im Nachhinein baulich anzupassen, dürfte sich als schwierig erweisen. Um hier negative Auswirkungen insbesondere auf die Weidestraße zu vermeiden, sollte die Optimierung der Abbiegesituation durch vorab geplante Umbaumaßnahmen weiterhin das Ziel sein!</p>	<p>des Straßenraums Fällungen der vorhandenen Straßenbäume erforderlich wären, entweder einseitig oder sogar beidseitig der Weidestraße. Da es sich hierbei um wertvollen Baumbestand handelt, wurde daher von der zuständigen Dienststelle Abstand von der Einrichtung eines Linksabbiegers genommen.</p>

## B2 – Gemeinbedarfsfläche: Erweiterung der kath. Sophienschule

Erzbistum Hamburg			
21.05.2019		<p>Auszüge aus einem Schreiben an den Dezernenten Herrn Dr. Bigdon:</p> <p>Das Erzbistum Hamburg hat nach einem Votum seines Wirtschaftsrates entschieden, die dem Bezirk vorgestellte „große Sophien-campus-Lösung“ (Neubau einer Grund- und Stadtteilschule) <u>nicht</u> weiter zu verfolgen. Vielmehr will man sich auf eine Variante eines Neubaus der Grundschule auf dem jetzigen Kirchengelände konzentrieren.</p> <p>...</p> <p>Für den Neubau der Grundschule gibt es erste vielversprechende Ansätze, die zwischen dem Erzbistum Hamburg und einem Investor derzeit verhandelt werden. Aber es sind auch Hindernisse zu überwinden. Zur Verwirklichung einer solchen Variante wäre einerseits eine Summe von deutlich mehr als 12 Millionen Euro im Zuge einer Fundraisingkampagne - sowohl in der Ansprache von potentiellen Großspendern als auch durch eine öffentliche Spendenkampagne der Schule - zu generieren. Andererseits müssen baurechtliche Klärungen erfolgen, die mit dem zuständigen Bezirksamt Hamburg-Nord noch zu erörtern sind.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Planungsrechtlich ist eine Erneuerung des baulichen Bestandes der Sophienschule auch nach dem geltenden Planrecht (Durchführungsplan D84A) zulässig. Der B-Plan Barmbek-Süd 2 sieht für das Schulgrundstück bereits Erweiterungsmöglichkeiten in Form eines gegenüber dem Bestand vergrößerten Baufensters und einer erhöhten Geschossigkeit sowie GRZ vor.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b>  <i>Zwischenzeitlich hat vom 04. – 15. Oktober 2021 eine erneute Kenntnisnahmeversandung aller Unterlagen stattgefunden. Das betroffene Baufeld wurde in Abstimmung mit den betroffenen Dienststellen sowie dem Erzbistum entsprechend angepasst.</i></p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL

**B3 – Oberflächenentwässerungskonzept**

BUE – W2			
06.06.2019		Telefonischer Hinweis auf die Stellungnahme vom 12.10.2018 zur TÖB-Beteiligung	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und eine Stellungnahme des Ingenieurbüros, das zum Funktionsplan das Oberflächenentwässerungskonzept erstellt hat, erbeten.</p> <p>Stellungnahme des Ingenieurbüros SWECO vom 11.06.2019:</p> <p>Das vorliegende Entwässerungskonzept zum Funktionsplan bezieht sich auf die öffentlichen Verkehrsflächen und nicht auf die Grundstücksentwässerung der Bauflächen. Da die HSE das Sielnetz im betreffenden Gebiet übernehmen wird, gelten die HSE-eigenen Auflagen: es wird zur Bemessung ein 10-minütiges 2-jährliches Regenereignis angesetzt.</p> <p>Der Funktionsplan zeigt, dass die Einleitmengenbegrenzungen der HSE für die 3 Anschlüsse an den Bestand eingehalten werden können – unter der Prämisse, dass ein Teil der Grundstücke nur eine gedrosselte Menge Wasser in das neuzubauende Siel einleitet (15 l/(s*ha)).</p> <p>Für die privaten Grundstücke wurden Vorgaben für die Begrenzung der abzugebenden Wassermengen gemacht. Die Planung von Rückhaltungen auf Grundstücken erfolgt dann getrennt von der Planung für die öffentlichen Flächen.</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
			<p>Die DIN 1986-100, die die BUE anführt, befasst sich mit der Grundstücksentwässerung; das vorliegende Konzept betrifft jedoch vorwiegend die öffentlichen Entwässerungsanlagen.</p> <p>Eine Überarbeitung bzw. Erweiterung des Entwässerungskonzeptes auf die Privatflächen ist im Rahmen einer Funktionsplanung zu detailliert und unüblich. Die Forderungen (Standard im Bauantragsverfahren) müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Grundstücksentwässerungsantrag erfüllt werden.</p>
14.06.2019		<p>Bezüglich der Rückmeldung und der Erläuterung von SWECO wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Nach Aussage der SWECO bezieht sich das EK überwiegend auf die öffentlichen Flächen. Für die Privatgrundstücke wurde lediglich die zulässige Einleitmenge für Regenwasser ausgewiesen. Auch wenn es sich um einen Angebots B-Plan handelt müssen die auf den Grundstücken vorzusehenden Rückhalte- bzw. Überflutungsvolumina ebenfalls ausgewiesen werden. Die genaue Ausführung zur Realisierung der Volumina kann dann im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Ein gemäß unserer Vorgaben erstelltes EK liefert eine grobe Vorplanung und zeigt den Bauherren neben der Notwendigkeit zum Objektschutz und der Schaffung von Retentionsräumen auch die grundlegenden wasserwirtschaftlichen Randbedingungen auf. Unsere Erfahrungen zeigen, dass die Genehmigungsreife der Entwässerungsanträge auf Basis eines ausgereiften EK schneller erzielt wird und die Grundzüge der Planung eine höhere Qualität aufweisen.</p> <p>Das vorliegende EK ist hinsichtlich der infolge des Klimawandels zwingend erforderlichen Starkregenvorsorge und des Erfordernisses zu einer wassersensiblen Stadtentwicklung gemäß den Vorgaben der RISA ungenügend!</p>	<p><b>Den Hinweisen wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Aus Sicht von N/SL ist eine weitergehende, vertiefende Untersuchung bei einem Angebots-Bebauungsplan nicht erforderlich. Die genaue Abmessung der künftigen Baukörper, Erschließungswege und weiterer versiegelter Flächenanteile ist in diesem Planungsstadium noch nicht bekannt. Auf den Grundstücken sind jedoch ausreichend große Freiflächenanteile gesichert, sodass für ggf. erforderliche (unterirdische) Rückhalteinrichtungen genug Raum vorhanden ist. Die Funktionsfähigkeit der grundstücksbezogenen Oberflächenentwässerung ist im jeweiligen Bauantragsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Die HSE machte nach dem AKII die Anmerkung, dass die das Plangebiet umgebenden Mischwassersiele genügend freie Kapazitäten haben, das von den neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen. Aus diesem Grund würde Hamburg Wasser eine im AKII von der BUE geforderte gedrosselte Einleitung (analog zu den privaten Flächen WA, MU, MK und Fläche für den Gemeinbedarf mit 15 l/(s*ha)) der von diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassermengen in das M-Sielnetz ablehnen. Aufgrund der mit ausreichend freien Kapazitäten vorhandenen Infrastruktur wäre die Herstellung von zusätzlichem unterirdischem Stauraum und abflussregulierenden Drosseleinrichtungen aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll und aus betrieblicher Sicht nicht gewollt (erheblich mehr Wartungsaufwand). Grundsätzlich aber werden die von BUE-W vorgetragenen Ideen</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>Vor diesem Hintergrund bitten wir Ihre Haltung zu überdenken und die Anpassungen und Ergänzungen am EK wie in unserer Stn. vom 12.10.18 gefordert vorzunehmen.</p>	<p>und Anregungen, das von den öffentlichen Flächen (gelbe Flächen) anfallende Niederschlagswasser Vor-Ort zu bewirtschaften oder in angrenzende Retentionsräume etc. zu leiten, begrüßt und unterstützt.</p> <p>Auch N/MR2 wies darauf hin, dass die Berücksichtigung eines gedrosselten Abflusses / Rückhaltung für die öffentlichen Wegeflächen enorme Auswirkungen auf die Erschließung -auch schon auf die erste Baustufe - hätte (Umplanung der Höhen und des Entwässerungskonzeptes), was einen finanziellen Mehraufwand und vor allem Verzögerungen für den Beginn des Wohnungsbaus zur Folge hätte.</p> <p>Aufgrund dieser Stellungnahmen wird die Abwägung vorgenommen, dass das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ungedrosselt und ohne Rückhaltung in die Siele eingeleitet werden darf. Für die zentrale Fläche des Quartiersplatzes, innerhalb der befahrbaren Trassen, wird im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes geprüft, ob bzw. in welchem Umfang eine Rückhaltung/Versickerung/Drosselung möglich ist. Dieses Ergebnis ist abzuwarten und dann zu bewerten, auch unter den Gesichtspunkten der inklusiven Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen, die sich aus dem öffentlichen Beteiligungsworkshop zur Gestaltung des Quartiersplatzes am 21. November 2019 ergeben werden.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b></p> <p><i>Es liegt ein Funktionsplan für die Entwässerung des Bebauungsplangebiets vom 16.05.2018 sowie eine Stellungnahme speziell zur Entwässerung des Quartiersplatzes vom 19.08.2019 des Ingenieurbüros Sweco vor. Entsprechend der Abstimmung mit der HSE wurde die Entwässerung im Mischsystem geplant und auch bereits umgesetzt. Der zukünftige Quartiersplatz im Zentrum des Erschließungsgebietes nimmt mit einer Ausdehnung von ca. 6.100 m<sup>2</sup> grob</i></p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
			<p>15% des neu zu entwässernden Gebietes ein. Bei einer angenommenen Versiegelung der Platzfläche (ohne die umlaufende Straße) zu 45 %, ist lt. Aussage von Sweco eine gezielte Rückhaltung oder Versickerung nicht notwendig. „Aufgrund der Sielkapazitäten in der Elsastraße kann der Quartiersplatz ohne Rückhaltung direkt ans Entwässerungsnetz angeschlossen werden. Von einer zusätzlichen gezielten Versickerung wird abgeraten, da der Untergrund ungeeignet dafür ist.“</p> <p>Die befestigten Flächen des Quartiersplatzes werden in die zugehörigen Rasenflächen entwässert. Zentral in der Grünfläche wird eine Sickersmulde (650 m<sup>2</sup>) ausgebildet, die als Rückstaufläche dient und über einen Sielanschluss mittels Einlaufschacht oder Einlauf (Trumme) ungedrosselt entwässern soll. Das anfallende Regenwasser wird so zeitverzögert in das Siel geleitet was insbesondere bei Starkregenereignissen eine Überlastung des Leitungsnetzes verhindert.</p> <p>Es gab einen Workshop zum Quartiersplatz am 21.11.2019 unter der Moderation vom steg Hamburg.</p>

## 2. Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Barmbek-Süd 2

### A1 - Allgemein

Stadtteilrat Barmbek-Süd			
31.03.2019		Der Stadtteilrat Barmbek-Süd hat sich in den letzten drei Jahren intensiv mit der Gestaltung des Mesterkamp-Geländes befasst. Zuletzt haben wir uns am 7. März in Ih-	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu den im Folgenden aufgeführten, thematisch sortierten einzelnen Punkten des Positionspapieres wird in den Stellungnahmen von SL dargelegt, dass viele der Wünsche und Anmerkungen des</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>rem Hause auf dem Flur die aktuelle Bebauungsplan-Situation erläutern lassen und die Materialien im Internet geprüft.</p> <p>Im Laufe des Prozesses hatten wir im Januar 2018 ein Positionspapier entwickelt, das Ihrem Amt auch bereits vorgelegt worden war. Leider sind weder zur Gestaltung der Beteiligung noch zum Bebauungsplan an sich nennenswerte Teile unserer Wünsche umgesetzt werden, so dass wir das Papier (siehe Anlage) erneut als Stellungnahme zum Bebauungsplan vorlegen.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Antwort.</p>	<p>Stadtteilrates im Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 erfüllt bzw. berücksichtigt wurden.</p>
<b>Bürger aus Barmbek-Süd</b>			
31.03.2019		<p>Die folgende Stellungnahme wird die 90 Seiten umfassende Begründung (Stand Januar 2019) in weiten Teilen der Reihenfolge der aufgeführten Punkte entsprechen:</p> <p>Zunächst einmal möchte der Bürger bemerken, dass er sowohl mit dem prämierten Siegerentwurf des Ende 2016 ausgelobten städtebaulichen-freiraumplanerischen Wettbewerbs als auch mit dem sich daraus weiter entwickelten Funktionsplan weitestgehend zufrieden ist.</p> <p>Aus seiner Sicht darf das Vorhaben in der geplanten Art und Weise allerdings nicht durchgeführt werden. Er möchte dies im Folgenden näher erläutern:</p> <p>(Redaktionelle Anmerkung: Die einzelnen Punkte der Erläuterung werden nach Themen sortiert im Folgenden aufgeführt.)</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

**A2 - Bürgerbeteiligung**

<b>Stadtteilrat Barmbek-Süd</b>
---------------------------------



Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
31.03.2019		<p>Positionspapier zur Öffentlichen Plandiskussion des Bebauungsplan-Entwurfs Barmbek Süd 2 und zum weiteren Verfahren</p> <p>"Gute Quartiere brauchen gute Prozesse!" - Ausgehend von dieser Forderung des neuen Oberbaudirektors Franz-Josef Höing, äußert sich der Stadtteilrat Barmbek-Süd hiermit zu den anstehenden und weiteren Verfahren in Sachen Mesterkamp / Barmbek Süd 2.</p> <p>Ein weiterer Ausgangspunkt dieses Papiers ist der besondere Stellenwert des Projektes. Bezirksamtsleiter Harald Rösler fasst es so zusammen: "Mitten in der Stadt und verkehrlich bestens erschlossen, sind die rund 7 ha um den alten Busbetriebshof ein stadtentwicklerisches Filetstück und eine große Chance für Barmbek-Süd."</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser beiden bemerkenswerten Statements fordert der Stadtteilrat Barmbek-Süd, dass die Bemerkungen und Anregungen der Öffentlichen Plandiskussion vom 25.1.2018 in das Feststellungsverfahren für den B-Plan aufgenommen und umgesetzt werden. Darüber hinaus wird gefordert, als Träger öffentlicher Belange bei der sogenannten "Behördeninternen Abstimmung" partizipativ integriert zu werden. Wir beziehen uns damit auch auf die unlängst von Oberbaudirektor Franz-Josef Höing ausgesprochene Aufforderung, Expertise zu teilen.</p> <p>Diese Aufforderung erhält ihre Dringlichkeit aus der bedauerlichen Tatsache, dass das bisher praktizierte Verfahren in seiner vorliegenden Form - auch nach Jahren mit Gesprächen auf politischer Ebene - noch immer nicht den Mindestforderungen demokratischer Kultur entspricht. Gleichzeitig jedoch sieht sich die Stadt Hamburg aufgefordert, die Auswirkungen der an Komplexität und Intensität zunehmenden gesellschaftlichen Probleme als städtische Aufgaben zu begreifen und zu bearbeiten.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das Bezirksamt Hamburg-Nord hat die Beteiligung der BürgerInnen im Fokus und sieht diese als wichtig und förderlich für die Planung größerer Projekte an.</p> <p>Bei der Entwicklung einer Nachnutzung des Busbetriebshofes Mesterkamp wurde daher vor dem eigentlichen Bebauungsplanverfahren eine umfassende Bürgerbeteiligung durchgeführt. Nach dem Führen von Interviews mit Akteuren und Grundstückseigentümern vor Ort fand am 08.06.2016 eine Auftaktveranstaltung statt, auf der den interessierten BürgerInnen Informationen gegeben und erste Anregungen, Wünsche und Ideen aufgenommen wurden. Am 12.07.2016 wurde dann eine - ebenfalls extern moderierte - Planungswerkstatt durchgeführt, auf der Planungshinweise zu den Themen Städtebau, Nutzungen, Verkehr aufgenommen und erörtert wurden. Diese Inhalte sind in die Ausschreibung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs eingeflossen, an dessen Jurysitzung (15.02.2017) 2 stimmberechtigte Bürgervertreter teilgenommen haben. Die Wettbewerbsergebnisse wurden anschließend öffentlich ausgestellt (11.- 24.04.2017) und auf Wunsch erläutert.</p> <p>In dem sich anschließenden Bebauungsplan-Verfahren wurde eine Beteiligung gemäß den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt, mit einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger im Rahmen einer öffentlichen Plandiskussion (25.01.2018) und der öffentlichen Auslegung vom 25.02. bis zum 31.03.2019.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b></p> <p><i>Nach zwischenzeitlich erfolgten Anpassungen werden die Planunterlagen im III. Quartal 2022 erneut öffentlich ausgelegt.</i></p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>Allerspätestens damit wird die rechtzeitige Einbeziehung der Betroffenen durch Bürgerbeteiligung und Mitbestimmung zur unverzichtbaren Grundvoraussetzung erfolgreicher Planung im Wohnungsbau.</p> <p>Die Vorteile eines solchen Beteiligungsformats sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Höhere emotionale Bindung der Bürger an ihr unmittelbares Umfeld im Sinne einer Identifikation mit einem Ort, an dem man nicht nur wohnt, sondern der auch dem sozialen Austausch dient und der gesellschaftlichen Teilhabe.</li> <li>+ Einbringen detaillierter Sach- und Ortskenntnisse der Bürger</li> <li>+ Höhere gesellschaftliche Akzeptanz des Projektes.</li> <li>+ Verringerung des Abstands zwischen den Bürgern auf der einen Seite und - ihnen gegenüber - den Behörden und der Politik</li> <li>+ Ein gegenseitiger Lernprozess beim Streben nach alltagsnaher Lebensqualität</li> </ul> <p>Merkmale eines solchen Beteiligungsformats wären unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Externe Moderation - von der Verwaltung weitgehend unabhängig.</li> <li>+ Enger Kontakt und Austausch zwischen Behörden und Anwohnerinnen/Anwohnern (zu denen sich auch der Stadtteilrat zählt).</li> <li>+ Nachvollziehbarkeit behördlicher Entscheidungen im Sinne einer integrierten Planung, die alles, was geschieht, regelmäßig an den Stadtteil rückkoppelt.</li> <li>+ Das Erörtern von Gutachten vor Auftragserteilung und nach Eingang zwischen Behörden und Anwohnern.</li> <li>+ Nach Transparenz strebend, werden Planungen, Grundstücksvergaben und Wettbewerbe gemeinsam</li> </ul>	<p>Nach der Öffentlichen Plandiskussion erfolgen alle Befassungen mit dem Planverfahren in den politischen Ausschüssen in öffentlicher Sitzung, die entsprechenden Unterlagen sind im Internet einsehbar.</p> <p>Im November 2019 wurde ein öffentlicher Workshop zur Gestaltung des Quartiersplatzes durchgeführt.</p> <p>Im Rahmen der Planung erstellt das Bezirksamt Hamburg-Nord anlassbezogen einen Newsletter, der an den sich stets vergrößernden Mailverteiler der Öffentlichkeitsbeteiligung versandt wird und auf der Homepage des Bezirksamtes als Download abrufbar ist: <a href="http://Mesterkamp-hamburg.de">Mesterkamp - hamburg.de</a></p> <p>Die Abstimmung der Bauleitplanung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange ist auf einen festen Kreis von Dienststellen, Behörden, Landesbetrieben sowie Versorgungsunternehmen, Verkehrsbetrieben und Institutionen wie Handels- und Handwerkskammer, Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts sowie nach Naturschutzgesetzen anerkannte Vereine begrenzt. Interessensvertretungen, Verbände, Vereine etc. erhalten im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit, sich zu informieren und zu beteiligen.</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		entschieden mit den am Beteiligungsverfahren teilnehmenden Bürgern. Belange sind dabei abzuwägen. Diese Entscheidungen behandeln Fragen... ...der Funktionsplanung ...des B-Plan ...der Verkehrsplanung ...der Landschafts- und Umgebungsgestaltung ...des Energiekonzepts – Solarthermie/Solarstrom – unter Beachtung alternativer Möglichkeiten ...der städtebauliche Verträge mit den Bauträgern.	
<b>Bürger Barmbek-Süd</b>			
31.03.2019		Die Qualität der Bürgerbeteiligung kann in vielen Punkten noch verbessert werden. Warum wird der Prozess der Konzept-Ausschreibungen nicht öffentlich diskutiert? Die Transparenz müsste deutlich erhöht werden: Wer darf was für wen bauen? Das System erscheint hier sehr geschlossen. Eine größere Transparenz und Offenheit würde Initiativen und Konzepte anregen.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> Gemäß dem Beschluss der Bezirkspolitik ist im neuen Quartier (auf den städtischen Flächen) ein Anteil von 60% der Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau geplant, davon ein Anteil für vordringlich Wohnungssuchende. Bei der Vergabe der Baugrundstücke über Konzeptausschreibungen wurde eine große Vielfalt an Bauherren und Zielgruppen berücksichtigt: SAGA, Baugemeinschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und –gesellschaften oder auch private Investoren. In die Konzeptausschreibungen wurden und werden außerdem besondere Wohnformen wie z.B. Wohn-Pflegegemeinschaften eingebunden. Damit wird ein vielfältiges Angebot an Wohnformen in einer ausgewogenen Mischung geschaffen, das Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bieten wird.

**A3 - Inklusion**

<b>Bürger Barmbek-Süd</b>			
31.03.2019		Seite 49: Die inklusive Stadtentwicklung erfordert (städte)bauliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen. Sie sprechen davon, dass sich „[d]ie Rahmen-	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>bedingungen [...] nach Möglichkeit an einer solch inklusiven Stadtentwicklung ausrichten“ soll. Ihre Ausführungen sind diesbezüglich zu vage. Es ist unerlässlich, dass aktiv konkrete Rahmenbedingungen geschaffen werden.</p>	<p>Die Verwaltung hat ein Positionspapier zur inklusiven Stadtentwicklung im neuen Quartier Mesterkamp erarbeitet, das der Bezirkspolitik zur Kenntnis gegeben wurde. Die Inhalte sind in die Erschließungsplanung, die Konzeptausschreibungen für die einzelnen Baugrundstücke, die Freiraumgestaltung und die Nutzung des Quartiershauses eingebunden. Die Anforderungen an die Bauherren können und sollen im Rahmen der Kaufverträge abgesichert werden. Auf der Ebene der Bebauungsplanung bestehen diesbezüglich keine Regelungsmöglichkeiten.</p>

**B1 – Verordnung § 2 Nr. 10**

<b>Bürger Barmbek-Süd</b>			
31.03.2019		<p>Seite 54, § 2 Nr. 10: Die beschriebenen Maßnahmen sind nicht ausreichend, da nicht nur die Perspektive der Fußgänger wichtig ist, sondern auch der Ausblick der Bewohner in den höheren Stockwerken. Diese blicken auf diverse technische Aufbauten. Hier müsste die Fassade rund um das Dach entsprechend höher ausgeführt werden, sodass diese nicht mehr oder zumindest weniger einsehbar ist.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Für die Dächer wird eine verpflichtende Dachbegrünung mit einem Anteil von 70% festgesetzt, bei einer Nutzung der Dachflächen als Dachterrassen müssen mindestens 50 % begrünt werden. Technische Aufbauten sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen, dürfen in ihrer Höhe 1,50 m nicht überschreiten und müssen mindestens 2m Abstand zur Dachkante einhalten. Damit wird weitest möglich für eine optisch zurückhaltende Gestaltung der Dachflächen gesorgt.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b>  <i>Zwischenzeitlich sind die betroffenen Festsetzungen unter Nr. 9 und 13 der Verordnung zu finden.</i></p> <p>In dem zum Bebauungsplan entwickelten Gestaltungshandbuch, das bei der Vergabe der Grundstücke verpflichtende Anlage zu</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
			<p>den Kaufverträgen wird, sind zusätzliche, differenziertere Vorgaben für die Gestaltung der Dachlandschaften aufgeführt. In der Regel wird es eine Attika zur Begrenzung der Dachflächen geben. Eine besonders hoch ausgeführte Attika zu fordern wäre jedoch ungünstig, da sich dadurch stärkere Verschattungen der Gebäude und Freiflächen ergeben und die Gebäude insgesamt deutlich höher erscheinen würden.</p> <p>Von einer Aufsicht auf die Dachflächen sind außerdem nur wenige BewohnerInnen betroffen, da der Höhenunterschied zwischen den fünf- und sechsgeschossigen Gebäuden nur ein Geschoss beträgt.</p>

**B2 – Verordnung § 2 Nr. 14**

Bürger Barmbek-Süd			
31.03.2019		<p>Seite 54, 70 § 2 Nr. 14: In Bezug auf oberirdische Stellplätze verwenden Sie den Begriff „ausnahmsweise zugelassen“. Diese Aussage ist zu vage. Was sind Ausnahmen? Wer entscheidet hierüber? Welche Kriterien werden zugrunde gelegt? Die von Ihnen genannte „Ausnahme“ ist in beiden Planstraßen bereits die Regel. Beide Straßen sind im Funktionsplan schon beidseitig mit Stellplätzen ausgestattet.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Festsetzung §2 Nr. 14 bezieht sich nur auf die privaten Stellplätze auf den Baugrundstücken. Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist sie nicht anzuwenden, dort handelt es sich nicht um private Stellplätze, sondern um öffentliche Besucherparkstände.</p> <p>Die Formulierung „ausnahmsweise zulässig“ ist im Planungsrecht gebräuchlich, da dem Plangeber damit die Möglichkeit einer Feinststeuerung eröffnet wird. So kann eine Ausnahme von der festgesetzten Regelung im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung durch die Genehmigungsbehörde zugelassen werden, wenn eine schematische Anwendung der Regelung zu ungewollten Ergebnissen führen würde. Im Falle des urbanen Gebietes, in dem ein Gewerbehofnutzung erwünscht ist, kann es für Handwerker erforderlich sein, über oberirdische Stellplätze im Hof zu verfügen, z.B. weil die Fahrzeuge zu hoch für eine Tiefgaragenzufahrt sind. Hierzu ist im Bauantragsverfahren ein Nachweis zu erbringen.</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
			<p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b></p> <p><i>Die Festsetzung unter Nr. 14 ist zwischenzeitlich unter Nr. 16 der Verordnung zu finden und wurde zwecks Umsetzung der Mobilitätswende und zur Herstellung attraktiver Freiflächen wie folgt überarbeitet:</i></p> <p><i>„In den Baugebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. In den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ können für Nutzungen gemäß § 6a Absatz 2 Nummer 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) notwendige oberirdische Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden.“</i></p> <p><i>Dementsprechend sind oberirdische Stellplätze lediglich in den urbanen Gebieten entlang der Hamburger Straße zulässig – und dort nur für gewerbliche Nutzungen, für die eine entsprechende betriebliche Notwendigkeit vorliegt.</i></p>

### B3 – Verkehr - Erschließung

Stadtteilrat Barmbek-Süd			
31.03.2019		<p>Vorstellungen und Wünsche zum Mesterkamp-Bebauungsplan und -Funktionsplan</p> <p><u>Verkehrsplanung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Verkehrsplanung sollte auch die weitere Umgebung einbeziehen – zum Beispiel muss der angrenzende Fahrradweg Weidestraße grundlegend verbessert werden.</li> <li>• Die Kreuzung Elsastraße/Weidestraße muss mit einer weiteren Ampel gesichert werden, um den zu erwartenden zusätzlichen Abbiegeverkehr im Zusammenspiel mit Kindergarten- und Schulkindern zu ordnen.</li> </ul>	<p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Als übergeordnete Planung hat der Bezirk Hamburg-Nord z.B. die Erarbeitung eines flächendeckenden Radverkehrsnetzes veranlasst (Radverkehrskonzept Bezirksamtsbereich Hamburg-Nord, Schmeck u. Junker, Juli 2014), mit dem Ziel einer Erhöhung der Sicherheit und der Verkehrsqualität für Radfahrer. Eine der darin vorgeschlagenen Bezirksrouten verläuft in Ost-West-Richtung entlang der Weidestraße am nördlichen Rand des Plangebietes (Bezirksroute 30). In der Weidestraße sind abschnittsweise angeordnete Radwege vorhanden, die jedoch nicht regelkonform und teilweise in schlechtem Zustand sind. Langfristig empfiehlt das Gutachten eine Aufweitung der Fahrbahn und Einbeziehung bzw.</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das gesamte Baugebiet soll als Shared-Space ausgewiesen werden; durchgängig Schrittgeschwindigkeit für PKW und Lieferverkehr; 50 km/h bzw. 30 km/h werden nicht zugelassen.</li> <li>• Überdachte, ebenerdige Fahrradstellplätze, zusätzlich</li> <li>• Fahrrad- und Fußgängerwege sollten breit genug gestaltet werden.</li> <li>• Kitas: Der vorliegende Funktionsplan produziert chaotische Zustände beim Bringen und Abholen der Kinder per PKW. Dies sollte vermieden werden.</li> <li>• Für die Anbindung des neuen Quartiers an den östlichen Stadtteil bekommt der Durchgang zwischen dem Gebäude der DAA und dem Lagerhaus von Pickens zentrale Bedeutung. Um Fußgängern und Radfahrern die direkte Querung der Hamburger Straße zu ermöglichen (zum Beispiel zur U-Bahn-Station Dehnhaide West), ist ein erhöhter Einsatz der Behörden im Umgang mit den Besitzern der entsprechenden Grundstücke nötig.</li> </ul>	<p>Umbau der Nebenflächen zugunsten von Schutzstreifen. Die Umsetzung ist längerfristig im Rahmen der Verfügbarkeit der Haushaltsmittel und der personellen Kapazitäten vorgesehen oder erfolgt im Rahmen von Grundinstandsetzungen. Die Liegenschaftserschließung des Quartiers Mesterkamp kann diese Ziele nicht vollends umsetzen.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b></p> <p><i>Als übergeordnete Planung ist der Bezirk Hamburg-Nord gerade dabei das Radverkehrskonzept aus 2014 zu aktualisieren. Im Anschluss soll das neue Konzept eine Grundlage für die zukünftige Priorisierung der Straßenbaumaßnahmen darstellen. Eine Verbesserung der Situation für Radfahrende ist längerfristig im Rahmen der Verfügbarkeit der Haushaltsmittel und der personellen Kapazitäten vorgesehen oder erfolgt im Rahmen des Bündnisses für den Rad- und Fußverkehr.</i></p> <p>Für das Quartier Mesterkamp ist ein Mobilitätskonzept erarbeitet worden, das die Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs zum Ziel hat.</p> <p>Der Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 setzt daher neben den bestehenden Straßenverkehrsflächen auch Erweiterungen fest, damit in den Nebenflächen Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr umgesetzt werden können. Da es sich jedoch überwiegend um Flächen im Privatbesitz handelt, hängt eine Umsetzung von deren Verfügbarkeit ab. Die weitere Planung und Umsetzung liegt nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung, die zum Funktionsplan im November 2017 erstellt wurde, ist im März 2019 um eine Untersuchung des Verkehrsknotens Weidestraße/Elsastraße ergänzt worden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Knoten ausreichend</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
			<p>leistungsfähig ist. Zu den erwarteten Auswirkungen auf die Hauptverkehrsstraße Weidestraße mit den zu erwartenden Rückstaulängen wurde eine Abschätzung getroffen.</p> <p>Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen hat die zuständige bezirkliche Dienststelle vom Ingenieurbüro verschiedene Varianten für einen möglichen Linksabbieger von der Weidestraße in die Elsastraße überprüfen lassen. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass bei jeder geprüften Variante für die Aufweitungen des Straßenraums Fällungen der vorhandenen Straßenbäume erforderlich wären, entweder einseitig oder sogar beidseitig der Weidestraße. Da es sich hierbei um wertvollen Baumbestand handelt, wurde daher Abstand von der Einrichtung eines Linksabbiegers genommen.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes ist mit den verschiedenen bezirklichen Dienststellen und der Verkehrsdirektion (Polizei) abgestimmt worden. Die Erschließung über die beiden Planstraßen (Höchstgeschwindigkeit 30 km/h) mit Wendemöglichkeiten und der Unterbindung einer allgemeinen, durchgängigen Durchfahrbarkeit des Gebietes sorgt für eine Verkehrsberuhigung im Quartier. Der Quartiersplatz erhält die planungsrechtliche Festsetzung als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“, er soll von privatem und gewerblichem Kfz-Verkehr freigehalten werden. Regelmäßig befahren werden darf er nur von Feuerwehr, Polizei, Rettungswagen und Stadtreinigung sowie Ver- und Entsorgungsträgern im Rahmen ihrer Erfordernisse. Die befahrbaren Bereiche sollen im Mischverkehrsprinzip gestaltet werden. In den Planstraßen ist jedoch nach Maßgabe der Polizei ein Mischverkehr nicht zulässig, da die Straßenabschnitte dafür zu lang sind und zu viele Wohneinheiten erschließen.</p> <p>Sie sollen daher nach dem Separationsprinzip mit Fahrbahn sowie beidseitigen Gehwegen und Park-/Grünstreifen gestaltet werden. Angedacht ist die Herstellung von mindestens 2,65 m breiten</p>



Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
			<p>Gehwegen, die für den maßgeblichen Begegnungsfall (Begegnung zweier Rollstühle) barrierefrei ausgebildet werden.</p> <p>Auch für die Fußwege in den Bestandsstraßen sind durch zusätzlich ausgewiesene Straßenverkehrsflächen Verbreiterungen planungsrechtlich vorbereitet, hängen in ihrer Umsetzung aber an der Verfügbarkeit der zumeist privaten Grundstücksflächen.</p> <p>Dass Eltern ihre Kinder mit dem privaten Pkw zur Kita bringen bzw. sie dort abholen, kann leider nicht gänzlich vermieden werden. Dieses Problem stellt sich bei fast allen Kita-Standorten in der verdichteten Stadt. Ein großer Teil der Kinder wird jedoch aus dem neuen Quartier selbst stammen, sodass hier von einem Bringen und Holen zu Fuß oder mit dem Fahrrad auszugehen ist. Außerdem wird mit dem Erschließungskonzept für das Quartier Messterkamp die Anfahrbarkeit mit dem Pkw unattraktiv gestaltet, während die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes den Fußgänger- und Radverkehr fördern und stärken sollen.</p> <p>Das Bezirksamt ist mit den EigentümerInnen an der Hamburger Straße im Gespräch, von diesen wurde die Bereitschaft signalisiert, eine öffentlich zugängliche Durchwegung auf ihrem Grundstück zu ermöglichen. Im Rahmen der Umsetzung muss geprüft werden, wie breit diese bei bestehendem Gebäudebestand und erforderlichen Zaunanlagen etc. ausfallen kann.</p>
<b>Bürger Barmbek-Süd</b>			
31.03.2019		<p>Seite 67: Mit dem Ziel einer Vermeidung von Durchgangsverkehren und der Sicherung eines möglichst verkehrsfreien bzw. verkehrsarmen Quartiersplatzes bin ich einverstanden.</p> <p>ABER: Die Umsetzung geht aus von einem bei Verkehrsplanern falsch gewachsenen Verständnis (Prämisse), dass die Trennung von Verkehren auf dieser Planungsebene der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer diene. Aus Studien geht allerdings eindeutig hervor, dass das hier</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Erschließung des Plangebietes ist mit den verschiedenen bezirklichen Dienststellen und der Verkehrsdirektion (Polizei) abgestimmt worden. Die Erschließung über die beiden Planstraßen (Höchstgeschwindigkeit 30 km/h) mit Wendemöglichkeiten und der Unterbindung einer allgemeinen, durchgängigen Durchfahrbarkeit des Gebietes sorgt für eine Verkehrsberuhigung im Quartier. Der Quartiersplatz erhält die planungsrechtliche Festsetzung als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“, er soll von privatem und gewerblichem Kfz-Verkehr</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>vorgesehene Profil der Planstraße 1 und 2, d. h. Fahrbahn mit separaten Gehwegen, psychologisch für die Autofahrer keinen Anlass gibt, die Geschwindigkeit tatsächlich auf 30 km/h zu drosseln. Autofahrer verstehen dieses Profil nur allzu häufig als mit 50 km/h zu befahrene Strecke. Wenn Sie eine 30 km/h-Zone vorsehen, sollten Sie das Mischverkehrsprinzip anwenden, ggf. sogar eine Spielstraße mit Schrittgeschwindigkeit. Es ist wahrscheinlicher, dass man auf diese Weise die gewünschten sicheren Verkehrsverhältnisse erreicht.</p>	<p>freigehalten werden. Regelmäßig befahren werden darf er nur von Feuerwehr, Polizei, Rettungswagen und Stadtreinigung sowie Ver- und Entsorgungsträgern im Rahmen ihrer Erfordernisse. Die befahrbaren Bereiche sollen im Mischverkehrsprinzip gestaltet werden. In den Planstraßen ist jedoch nach Maßgabe der Polizei ein Mischverkehr nicht zulässig, da die Straßenabschnitte dafür zu lang sind und zu viele Wohneinheiten erschließen.</p> <p>Sie sollen daher nach dem Separationsprinzip mit Fahrbahn sowie beidseitigen Gehwegen und Park-/Grünstreifen gestaltet werden. Angedacht ist die Herstellung von mindestens 2,65 m breiten Gehwegen, die für den maßgeblichen Begegnungsfall (Begegnung zweier Rollstühle) barrierefrei ausgebildet werden.</p>
		<p>Die Gestaltung der öffentlichen Straßenbeleuchtung wird in keinem Punkt erwähnt. Um diese in Einklang mit der architektonischen Qualität zu bringen, müssen auch diesbezüglich zusammenhängende Entscheidungen getroffen werden. Entscheidend ist hierbei auch die Wahl der Lichtfarbe. Die Sicherheit ist ein wichtiger Aspekt. Darüber hinaus sollte das geplante Farbkonzept auch nachts sichtbar bleiben, so dass „gelbe Beleuchtung“ unbedingt zu vermeiden ist.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Die Beleuchtung der öffentlichen Straßen liegt in der Zuständigkeit des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes und erfolgt nach funktionalen, energiesparenden, naturschutzfachlichen und finanziellen Aspekten.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b>  <i>Die Belange der öffentlichen Straßenbeleuchtung obliegen der Erschließungsplanung und sind als solches nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</i></p>

**B4 – Ruhender Verkehr (Parkstände, Stellplätze und Tiefgaragen)**

Stadtteilrat Barmbek-Süd			
31.03.2019		<p>Unsere Vorstellungen und Wünsche zum Mesterkamp-Bebauungsplan und -Funktionsplan  <u>Verkehrsplanung</u></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p>Da die Stellplatzverordnung in Hamburg geändert wurde, ist die Herstellung von Stellplätzen für Bauherren nicht verpflichtend. Der</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verpflichtende Tiefgaragen für die PKW der BewohnerInnen (im Funktionsplan bislang nicht zu erkennen).</li> <li>• Die Themen “Car-Sharing” und “E-Autos” müssen untersucht werden im Hinblick auf Stellflächen für die Fahrzeuge und Ladesäulen, auch in den Tiefgaragen.</li> <li>• Ein Konzept, das eine künftige stärkere Nutzung von E-Autos berücksichtigt. So ist im Ökoquartier Süderfeld Park (Lokstedt) geplant, dass langfristig bis zu 50 % der 300 TG-Plätze Ladesäulen für E-Autos erhalten.</li> <li>• Überdachte, ebenerdige Fahrradstellplätze, zusätzlich zu leicht zugänglichen Unterstellmöglichkeiten im Kellergeschoss; Berücksichtigung der größeren Breite von Fahrrädern für Kinder- bzw. Lastentransport.</li> <li>• Berücksichtigung von Stellflächen außerhalb der Wohnungen für Kinderwagen, sowie Rollstühle und Rollatoren.</li> </ul>	<p>Bebauungsplan legt jedoch in der Verordnung fest, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind:</p> <p><i>§ 2 Nr. 14: In den Baugebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Im urbanen Gebiet „MU2“ können für Gewerbebetriebe notwendige oberirdische Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden. In allen weiteren Baugebieten können oberirdische Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit Bäumen und Sträuchern abgepflanzt und die Freiraumgestaltung und Wohnruhe nicht erheblich beeinträchtigt werden. In dem Fall ist für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.</i></p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b></p> <p><i>Zwischenzeitlich ist diese Festsetzung unter Nr. 16 der Verordnung zu finden und zugunsten der Umsetzung der Mobilitätswende sowie der Herstellung attraktiver Freiflächen wie folgt umformuliert worden:</i></p> <p><i>„In den Baugebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. In den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ können für Nutzungen gemäß § 6a Absatz 2 Nummer 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) notwendige oberirdische Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden.“</i></p> <p><i>Darüber hinaus wurde ein Mobilitätskonzept entwickelt, dass insbesondere zur Umsetzung der Mobilitätswende beitragen soll und Fuß- und Radverkehr verstärkt in den Fokus rückt.</i></p> <p>Im Rahmen der Konzeptausschreibungen für die Baugrundstücke werden Vorgaben für die privaten Stellplätze formuliert. So wird für die meisten Baufelder der Bau von Tiefgaragen gewünscht und positiv bewertet. Es ist vorgesehen Einrichtungen zur Förderung der E-Mobilität und zur Förderung des Radverkehrs zu fordern bzw. positiv in die Bewertung einfließen zu lassen. Dazu zählen neben Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge und E-Bikes auch</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
			<p>leicht zugängliche und ausreichend auch für Lastenräder etc. dimensionierte Abstellmöglichkeiten. Diese sollten bevorzugt in den Erdgeschossen untergebracht werden, separate Nebengebäude sind aus gestalterischer und freiraumplanerischer Sicht nicht gewünscht.</p> <p>Für die Baufelder, die für Baugemeinschaften vorgesehen sind, wurde die Vorgabe gemacht, dass hier autofreie/-arme Konzepte einzureichen sind.</p> <p>Im Rahmen der Anforderungen aus der Inklusiven Stadtentwicklung sollen Abstellmöglichkeiten für Rollstühle, Kinderwagen etc. ebenfalls gefordert bzw. positiv bei der Konzeptvergabe bewertet werden.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle</b></p> <p><i>Unter § 2 Nr. 10 der Verordnung sind zur Umsetzung der Mobilitätswende Nebenanlagen für die Unterbringung von Fahrrädern ausnahmsweise zulässig.</i></p>
<b>Bürgerin Elsastraße</b>			
31.03.2019		<p>Die Bewohnerin der Elsastraße freut sich über das neue Wohnprojekt, was den Stadtteil Barmbek-Süd aufwertet. Auch, dass die Schule weitere Jahre hier bleibt, freut sie und ihren Partner als baldige Familiengründer sehr.</p> <p>Was ihr aber Sorgen bereitet, ist die - ihrer Meinung nach - nicht ausreichend geplante Parkplatzsituation. Schon jetzt ist es schwierig, Parkplätze in dieser Straße zu finden. Die Tiefgaragenstellplätze mit 85€ pro Monat kann sich nicht jeder leisten und an Wochenenden, wenn Besucher die Hamburger Meile aufsuchen, wird am Ende der Elsastraße alles beparkt.</p> <p>Wie sie den Unterlagen entnehmen konnte, werden zwar Tiefgaragenstellplätze geplant, aber auch hier sieht sie das Problem, dass, wenn Sie mit 85€ aufwärts vermietet</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p>Der Verwaltung des Bezirks Hamburg-Nord ist bewusst, dass der zunehmende Parkdruck inzwischen in fast allen innerstädtischen Stadtteilen ein Problem darstellt. Daher wurde zur Planung des neuen Quartiers Mesterkamp ein Mobilitätskonzept erstellt, welches das Ziel hat, den Fuß- und Radverkehr zu fördern und damit den Anteil des motorisierten Individualverkehrs auf einem möglichst geringen Maß zu halten. Durch die zentrale Lage und die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bietet das Quartier gute Voraussetzungen dafür, dass die neuen BewohnerInnen ihren Alltag ohne eigenes Kfz organisieren können.</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>werden, nicht jeder einen Stellplatz mieten wird, zumal Familien und Berufstätige leider heutzutage 2 Autos besitzen. Sie habe sich damals für den Stadtteil Barmbek-Süd entschieden, da hier die Parkplatz-Situation nicht so angespannt ist wie in Eimsbüttel, Altona oder Eppendorf. Schon jetzt ist über die Jahre hin eine Verschlechterung festzustellen - das fällt auch schon ihren Besuchern auf. Und Nachbarn haben sich jetzt schon aus Angst um freie Tiefgaragenstellplätze beworben, welchen sie sich allerdings nicht leisten kann.</p> <p>Sie möchte nun bei der Planung sehr bitten, ihr Anliegen zu berücksichtigen. Tiefgaragenstellplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung zu stellen, kostenlose Parkplätze oberhalb einzuplanen, ggf. auch Tiefgaragenstellplätze, deren Miete nach Einkommen gestaffelt ist? Als Unterstützerin gegen den Klimawandel ist sie natürlich auch daran interessiert, zukünftig auf ein Auto zu verzichten, aber momentan liegt ihre Arbeitsstelle leider in einem Industriegebiet, in dem nur ein Bus fährt. Deshalb ist ihr die Berücksichtigung der Parkplatzsituation sehr wichtig.</p>	<p>Da die Stellplatzverordnung in Hamburg geändert wurde, ist die Herstellung von Stellplätzen für Bauherren von Wohngebäuden nicht mehr verpflichtend. Der Funktionsplan zum Bebauungsplan zeigt jedoch auf, wo sinnvoll Tiefgaragen angeordnet und erschlossen werden können. In der Konzeptvergabe für die einzelnen Baufelder wird der Bau von Tiefgaragen gewünscht und positiv bewertet. Für die beiden Baufelder für Baugemeinschaften sind als Vorgabe autofreie/-arme Konzepte einzureichen. Oberirdische private Stellplätze werden im Quartier nur in Ausnahmefällen zugelassen. Auf die preisliche Gestaltung von privaten Tiefgaragenstellplätzen hat die FHH leider keinen Einfluss.</p> <p>In den Straßen werden zudem öffentliche Parkstände angeordnet, die der vorgegeben Anzahl an Besucherparkplätzen entsprechen.</p>

**B5 – Verkehrslärm und Luftschadstoffe**

Stadtteilrat Barmbek-Süd			
31.03.2019		<p>Der Verkehrslärm der Hamburger Straße liegt seit Jahren dauerhaft über jenen Werten, die das Umweltbundesamt als gesundheitsgefährdend einstuft. In dem an das Messterkamp-Gebiet angrenzenden Abschnitt der Hamburger Straße zeigen Modelle auf der Basis behördlicher Daten NO2-Konzentrationen, die deutlich über den erlaubten</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Zum Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 wurden umfassende Gutachten zur Ermittlung der bestehenden sowie der nach Umsetzung der Planung zu erwartenden Verkehrslärm- und Luftschadstoffemissionen angefertigt. Im Bestand ist die Belastung entlang</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>Grenzwerten liegen. Die derzeitige Planung ermöglicht sowohl bei Lärm als auch bei Stickstoffoxiden und weiteren Schadstoffen großzügige Einträge in das Wohngelände. Dies muss verhindert werden.</p>	<p>der Weidestraße und besonders der Hamburger Straße sowohl hinsichtlich der Lärmemissionen als auch der Luftschadstoffe als kritisch zu bewerten. Durch die Planung werden jedoch keine weiteren Verschlechterungen der bestehenden Verhältnisse ausgelöst. Die planerisch vorgesehenen Öffnungen in der Bebauung entlang der Hamburger Straße können in der Tendenz zu einer verbesserten Situation für den Luftaustausch führen, besonders im unteren Straßenraum, der sogenannten Atemzone. Im Plangebiet werden nach gutachterlicher Aussage die Grenzwerte nach der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) eingehalten, sodass aus lufthygienischer Sicht keine Aspekte gegen die Umsetzung der Planung sprechen. Hinsichtlich des Verkehrslärms trifft der Bebauungsplan Regelungen zum Lärmschutz entlang der Weidestraße und Hamburger Straße, bei deren Umsetzung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Für die inneren Bereiche des Plangebietes werden die Grenz- und Orientierungswerte eingehalten.</p> <p>Die hohe Verkehrsbelastung auf der überörtlich bedeutsamen Magistrale Hamburger Straße kann nicht mit dem Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 verringert werden, hierzu sind übergeordnete Verkehrskonzepte auf gesamtstädtischer Ebene erforderlich. Mit dem städtebaulichen Konzept sowie dem Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 und den dort entwickelten konzeptionellen Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, der Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und der Elektro-Mobilität wird ein wesentlicher Beitrag dazu geleistet, dass aus dem Plangebiet heraus der Anteil motorisierter PKW-Fahrten möglichst gering bleibt.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b>  <i>Zwischenzeitlich wurde das Luftschadstoffgutachten auf Basis der HABEFA 4.2 (neue Richtlinie) in Abstimmung mit den zustän-</i></p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
			<p><i>digen Dienststellen aktualisiert. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Änderungen der Festsetzungen ergeben sich nicht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.</i></p>
<p><b>Bürger Barmbek-Süd</b></p>			
<p>31.03.2019</p>		<p>Seite 28, 22, 45: Sollte der Bauplan Ihren Plänen entsprechend durchgeführt werden, so werden die Bewohner sowohl in Bezug auf den Straßenverkehrslärm als auch hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung in maximaler Weise belastet. Alle Ihre Angaben zu den Belastungen bewegen sich nahe dem gesetzlichen Grenzwert, z. T. liegen Ihre prognostizierten Werte sogar über den gesetzlichen Grenzwerten.</p> <p>Die vorgesehenen Maßnahmen zur Verbesserung des Lärm- und Luftklimas halte ich für weitestgehend kosmetisch: Gründächer und Grünfassaden tragen lediglich minimal zur Schadstofffilterung bei. Biotechnisch gibt es keine nennenswerte Verbesserung. Allenfalls kann das Grün psychologisch möglicherweise zu einer Verbesserung des Wohlfühls führen.</p> <p>Aus diversen Untersuchungen geht hervor, dass die Lärmbelastung, verursacht durch den Verkehr auf der Hamburger Straße sowie der Weidestraße, als (sehr) kritisch zu bewerten ist. In Ihren Planungen werden diese Tatsachen strukturell nicht anerkannt. Sie reagieren lediglich mit Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden und mit einer sehr fragwürdigen positiven Prognose, was die Flottenzusammensetzung betrifft.</p> <p>Der Freiraum wird jedoch belastet mit Verkehrslärm, der durch die Reflexion, u. a. mittels der Durchgänge, noch verstärkt wird (Schlüssellocheffekt). Zusätzlich verstärkt</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Zum Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 wurden umfassende Gutachten zur Ermittlung der bestehenden sowie der nach Umsetzung der Planung zu erwartenden Verkehrslärm- und Luftschadstoffemissionen angefertigt. Im Bestand ist die Belastung entlang der Weidestraße und besonders der Hamburger Straße sowohl hinsichtlich der Lärmemissionen als auch der Luftschadstoffe als kritisch zu bewerten. Durch die Planung werden jedoch keine weiteren Verschlechterungen ausgelöst, durch die planerisch vorgesehenen Öffnungen in der Bebauung entlang der Hamburger Straße kann in der Tendenz eine verbesserte Situation für den Luftaustausch hergestellt werden, besonders im unteren Straßenraum, der sogenannten Atemzone. Der durch die Öffnungen neu entstehende Lärmeintrag kann durch Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden ausgeglichen werden. Im Plangebiet werden nach gutachterlicher Aussage die Grenzwerte nach der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) eingehalten, sodass aus lufthygienischer Sicht keine Aspekte gegen die Umsetzung der Planung sprechen. Hinsichtlich des Verkehrslärms trifft der Bebauungsplan Regelungen zum Lärmschutz entlang der Weidestraße und Hamburger Straße, bei deren Umsetzung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Für die inneren Bereiche des Plangebietes werden die Grenz- und Orientierungswerte eingehalten.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b></p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>wird die direkte Lärmbelastung durch die indirekte seitliche Lärmbelastung ausgehend von der Hamburger Straße sowie der Berthastraße.</p> <p>Meine Schlussfolgerung ist, dass Sie strukturelle Planungsmaßnahmen, die Quelle des Verkehrslärms und der Schadstoffbelastung betreffend, ergreifen müssen. Dies wären: Reduktion der Anzahl der Autos durch Förderung des ÖPNV, technische Verbesserungen der Autos in Bezug auf die ausgestoßenen Abgabe, Reduktion der Geschwindigkeit etc.</p> <p>Da erfahrungsgemäß davon auszugehen ist, dass Sie trotz der genannten Einwände an Ihrer Planung festhalten und diese auch ausführen, folgen hier noch einige weitere Stellungnahmen, das „neue Quartier Mesterkamp“ betreffend:</p> <p><i>(Anmerkung: Die weiteren Punkte sind den jeweiligen inhaltlichen Themen zugeordnet.)</i></p>	<p><i>Zwischenzeitlich wurde das Luftschadstoffgutachten auf Basis der HABEFA 4.2 (neue Richtlinie) in Abstimmung mit den zuständigen Dienststellen aktualisiert. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Änderungen der Festsetzungen ergeben sich nicht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.</i></p> <p>Die hohe Verkehrsbelastung auf der überörtlich bedeutsamen Magistrale Hamburger Straße kann nicht mit dem Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 verringert werden, hierzu sind übergeordnete Verkehrskonzepte auf gesamtstädtischer Ebene erforderlich. Mit dem städtebaulichen Konzept sowie dem Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 und den dort entwickelten konzeptionellen Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, der Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und der Elektro-Mobilität wird ein wesentlicher Beitrag dazu geleistet, dass aus dem Plangebiet heraus der Anteil motorisierter PKW-Fahrten möglichst gering bleibt.</p> <p>Begrünte Dächer oder auch Fassaden können sich in der verdichteten inneren Stadt durch Feinstaubbindung, Verstoffwechslung von Luftschadstoffen und durch Sauerstoffproduktion positiv auf die Luftqualität auswirken. In Straßenabschnitten mit hoher Feinstaubbelastung können die Begrünung und auch die übrige Biomasse durch Bindung von Feinstaubpartikeln und in geringerem Maße auch von Stickstoffdioxid die lufthygienische Situation insgesamt verbessern. Feinstäube ballen sich auf Blättern zu nicht lungengängigen, größeren Partikeln zusammen und gelangen über die jährliche Erneuerung des Grünvolumens in physikalisch und chemisch veränderter Form in den Stoffkreislauf. (aus: Dachbegrünung - Leitfaden zur Planung, FHH Behörde für Umwelt und Energie).</p> <p>Die technische Verbesserung von Kraftfahrzeugen, die Reduktion ihrer Abgaswerte oder Geschwindigkeitsregelungen an Hauptverkehrsstraßen obliegen nicht den Regelungsmöglichkeiten von Bebauungsplänen.</p>



Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
---------	----------	--------------------------	--------------------

## B6 - Nutzungen

Stadtteilrat Barmbek-Süd			
31.03.2019		<p>Der Stadtteilrat fordert 60% öffentlich geförderten Wohnungsbau, davon 40% klassische Sozialwohnungen im ersten Förderweg.</p> <p>Zu seine Vorstellungen der künftigen Nutzung zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugemeinschaften, Größenmix (Familien)</li> <li>• Betreutes Wohnen</li> <li>• Gewerbe: kleine, nicht lärm- und verkehrsfördernde Betriebe sind willkommen.</li> <li>• Atelierwohnungen</li> </ul>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Gemäß eines Beschlusses der Bezirksversammlung Hamburg-Nord ist ein Anteil von 60% geförderter Wohnungen (davon ein Drittel im ersten und zwei Drittel im zweiten Förderweg) für die neuen Wohnungsbauflächen des Plangebietes festgelegt.</p> <p>Für die städtischen Flächen wird bei der Vergabe auf eine große Bandbreite geachtet, um ein vielfältiges Wohnungsangebot für alle Bewohnergruppen und ein gemischtes Quartier zu erzielen.</p> <p>Es sind Baufelder für die SAGA vorgesehen, die im ersten und zweiten Förderweg bauen wird sowie Seniorenwohnen einbindet. Ein Baufeld wird für vordringlich Wohnungssuchende (1. Förderweg) reserviert und ein Baufeld ist für eine Vergabe an Baugemeinschaften vorgesehen. Die übrigen Baufelder werden über Konzeptausschreibungen an Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften vergeben. Im Rahmen der Konzeptausschreibungen für diese Baufelder werden besondere Wohnformen gefordert, wie z.B. Wohn-Pflege-Gemeinschaften, Seniorenwohnungen, betreutes Wohnen etc. Zudem wird ein erhöhter Anteil barrierefreier Wohnungen gefordert.</p> <p>In den urbanen Gebieten soll Gewerbe angesiedelt werden. Dieses darf das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b>  <i>Zwischenzeitlich wurde zur Förderung eines sozialgerechten Wohnungsmarktes und zwecks Versorgung der Bevölkerung mit</i></p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
			<p><i>bezahlbarem Wohnraum entsprechend der Regelungsmöglichkeiten des Baugesetzbuchs und den Verabredungen des Hamburger „Bündnis für das Wohnen“ folgende Festsetzung unter Nr. 11 der Verordnung ergänzt:</i></p> <p><i>„Bei Neubau oder wesentlichen baulichen Änderungen sind in den allgemeinen Wohngebieten sowie den urbanen Gebieten „MU1“ und „MU2“ für mindestens 35 vom Hundert der in den Gebäuden errichteten Wohnungen nur solche Wohnungen zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.“</i></p> <p><i>Auch im Erdgeschoss des WA2 sollen „Nicht-Wohnnutzungen“ angesiedelt werden, die das Wohnen nicht stören.</i></p> <p><i>Die sonstigen Themen obliegen nicht den Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans.</i></p>
		<p>Spielplätze: wo lässt sich ein Bolzplatz für größere Kinder realisieren?</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Plangebiet selbst ist kein Platz für öffentliche Grünflächen oder Spiel- und Bolzplätze vorhanden. Durch die benachbarte Parkanlage Biedermannplatz ist die Freiraumversorgung der Bevölkerung jedoch gesichert, dort befindet sich auch in unmittelbarer Nähe an der Elsastraße ein Bolzplatz. Ein weiterer Bolzplatz befindet sich im Johannes-Prassek-Park an der Flotowstraße in etwa 1.000 m Entfernung zum Plangebiet.</p>
		<p>Was den Ort der Kita und die Ausrichtung des zugehörigen Spielplatzes zur Sonne angeht, so werden Zweifel gehegt, ob die Kita am vorgesehenen Ort sinnvoll platziert ist? Diese Zweifel verstärken sich vor dem Hintergrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch die Fahrzeuge der Eltern.</p> <p>Es wird sich gefragt, wo die zweite Kita im jetzigen Plan geblieben ist?</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Freiflächen von Kitas liegen optimaler Weise so ausgerichtet, dass es sowohl sonnige als auch schattige Bereiche gibt. Insbesondere für Kleinkinder ist ein Aufenthalt in der prallen Sonne im Sommer in der Mittagszeit zu vermeiden. Die angedachten Kita-Standorte erfüllen diese Anforderungen. Sie befinden sich in dem Gebäude auf der nördlichen Seite des Quartiersplatzes sowie in Baufeld 1 an der Elsastraße.</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
---------	----------	--------------------------	--------------------

## B7 – Allgemeines Wohngebiet WA 5

Stadtteilrat Barmbek-Süd			
31.03.2019		<p>Es wird angemerkt: Im Unterschied zum Entwurf des Wettbewerbsgewinners, sieht der aktuelle Funktionsplan ein weiteres fünfgeschossiges Wohnhaus vor auf dem jetzigen Parkplatz in der Berthastraße.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Wettbewerbsentwurf wurde von den Architekten gemäß den Vorgaben der Wettbewerbsjury und in einem langen Abstimmungsprozess mit der Verwaltung überarbeitet und zu einem Funktionsplan weiterentwickelt. Die beiden Entwürfe stimmen daher in einigen Punkten nicht mehr überein. Die Baukörperausweisung an der Berthastraße wurde als mögliche optionale Baufläche in den Funktionsplan/Bebauungsplan aufgenommen, da hier langfristig Nachverdichtungspotential besteht und die Fläche bereits ohne neuen Bebauungsplan einer Bebaubarkeit zugänglich gewesen wäre. Die privaten Stellplätze könnten in dem Fall in eine Tiefgarage verlagert werden.</p>

## B8 – Urbane Gebiete MU 1 und MU2

Stadtteilrat Barmbek-Süd			
31.03.2019		<p>Zum zweiten Bauabschnitt "Hamburger Straße":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angesichts der berichteten Unwilligkeit der Bestands-eigentümer, ist bei der Planung der Bauten an der Hamburger Straße bis um die Ecke Weidestraße herum mit einer deutlich späteren Realisierung der Planung zu rechnen. Um zu vermeiden, dass die Bewohner und Bewohnerinnen jahrelang auf die Rückseiten der Bestandsbebauung an der Hamburger Straße blicken müssen, ist es notwendig, dass so viel wie möglich von der geplanten Bebauung umgesetzt wird.</li> </ul>	<p><b>Der Stellungnahme bzw. den Hinweisen wird gefolgt.</b> Der Bezirk Hamburg-Nord ist mit den privaten Grundstückseigentümern an der Hamburger Straße seit Beginn des Verfahrens im Dialog. Es besteht von Seiten der meisten EigentümerInnen ein großes Interesse daran, den baulichen Bestand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs zu erneuern. Im nördlichen Block, Urbanes Gebiet „MU1“, haben alle Eigentümer außer dem des Wohnhochhauses Weidestraße 15 aktuell ein Interesse daran, neu zu bauen. Das Wohnhochhaus genießt Bestandschutz, der Bebauungsplan-Entwurf stellt eine Angebotsplanung dar, die auf einen längerfristigen Zeitraum ausgerichtet ist.</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Was geschieht mit dem existierenden Hochhaus an der Weidestraße?</li> <li>• Es wird festgestellt, dass an der Ecke Weidestraße/Hamburger Straße ein fünfzehngeschossiges Hochhaus entstehen soll. Es wird auf die damit entstehenden hohen Windgeschwindigkeiten und Verwirbelungen verwiesen.</li> </ul>	<p>Im Baublock des urbanen Gebietes „MU2“ haben nicht alle GrundstückseigentümerInnen zum derzeitigen Zeitpunkt ein Interesse an der Erneuerung ihres baulichen Bestandes, der Bestandschutz genießt. Da sich die westliche Seite des Baublocks jedoch in städtischem Eigentum befindet, ist gewährleistet, dass hier zeitnah eine bauliche Realisierung erfolgen wird, der Quartiersplatz einen neu gestalteten östlichen Abschluss erhält und damit auch die Rückseiten der Grundstücke an der Hamburger Straße verdeckt werden.</p> <p>Um Hochhäuser kann es zu erhöhten Windgeschwindigkeiten und in der Folge zu Verwirbelungen kommen. Diese würden im Falle des geplanten 15-geschossigen Hochhauses im Eckbereich Weidestraße/Hamburger Straße den öffentlichen Straßenraum am Barmbeker Markt betreffen. Durch die Einbindung des Hochhauses in die Blockrandbebauung sind angrenzend keine Durchgänge etc. geplant, in denen es zu Windkanaleffekten kommen könnte. Im öffentlichen Straßenraum sind Maßnahmen zur Abschirmung kaum umsetzbar, hier können nur die vorhandenen oder geplanten Straßenbäume für eine leichte Windschutzwirkung sorgen.</p> <p>Die Begründung wird um Hinweise zu dieser Thematik ergänzt. Für die Gebäudeplanung des Hochhauses werden eine Analyse der zu erwartenden Windwirkung und die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Optimierung des Windklimas bzw. zur Reduzierung von Nachteilen für den angrenzenden öffentlichen Straßenraum sowie für ggf. geplante hauseigene Freisitze (Loggien) empfohlen.</p>
<p><b>Eigentümerin Flurstück 5086, Hamburger Straße 205, vertreten durch Anwaltskanzlei</b></p>			
12.03.2019		Die Anwaltskanzlei CMS zeigt die Vertretung der Eigentümerin des im Plangebiet gelegenen Flurstücks 5086,	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>Hamburger Straße 205 an und nimmt für diese Stellung zum Bebauungsplanentwurf Barmbek-Süd 2.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf Barmbek-Süd 2 nimmt keine Rücksicht auf den Zuschnitt des Flurstücks 5086 und sieht auf Teilen des Flurstücks 5086 eine Verkehrsfläche („Planstraße 2“) vor.</p> <p>Die Eigentümerin lehnt den Bebauungsplanentwurf Barmbek-Süd 2 daher insgesamt ab. Sollte der Bebauungsplanentwurf Barmbek-Süd 2 unverändert beschlossen bleiben, würde er nach Lage der Dinge einer gerichtlichen Kontrolle in einem Normenkontrollverfahren zugeführt.</p>	<p>Der Landesbetrieb Immobilien und Grundvermögen ist in Verhandlungen mit der Grundstückseigentümerin, um eine einvernehmliche Lösung, z.B. in Form von Flächentausch, zu finden.</p>
<p><b>Eigentümer Flurstück 5088, Hamburger Straße 207, vertreten durch Anwaltskanzlei</b></p>			
<p>12.03.2019</p>		<p>Die Anwaltskanzlei CMS zeigt die Vertretung der Eigentümerin des im Plangebiet gelegenen Flurstücks 5088, Hamburger Straße 207 an und nimmt für diese Stellung zum Bebauungsplanentwurf Barmbek-Süd 2.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf Barmbek-Süd 2 nimmt keine Rücksicht auf den Zuschnitt des Flurstücks 5088 und sieht auf Teilen des Flurstücks 5088 eine Verkehrsfläche („Planstraße 2“) vor.</p> <p>Die Eigentümerin lehnt den Bebauungsplanentwurf Barmbek-Süd 2 daher insgesamt ab. Sollte der Bebauungsplanentwurf Barmbek-Süd 2 unverändert beschlossen bleiben, würde er nach Lage der Dinge einer gerichtlichen Kontrolle in einem Normenkontrollverfahren zugeführt.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Landesbetrieb Immobilien und Grundvermögen ist in Verhandlungen mit der Grundstückseigentümerin, um eine einvernehmliche Lösung, z.B. in Form von Flächentausch, zu finden.</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
---------	----------	--------------------------	--------------------

## B9 – Urbanes Gebiet MU3

Stadtteilrat Barmbek-Süd			
31.03.2019		<p>Quartierszentrum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Der Stadtteilrat stellt sich einen Treffpunkt und Gemeinschaftsraum vor mit variablen Funktionen - möglicherweise in Verbindung mit einem Kiosk, der kleine Mahlzeiten bietet und Kaffee (ähnlich wie auf dem Hartzlohplatz).</li> <li>+ Können Gemeinschaftsräume von Baugemeinschaften mit Mietwohnungen in ein solches Konzept einbezogen werden?</li> <li>+ Ein Betrieb dieser Einrichtung als Dependance des Barmbek-Basch würde als Brückenschlag über die Hamburger Straße hinweg eine – auch wirtschaftlich vorteilhafte - Einbindung in vorhandene Strukturen des Stadtteils ermöglichen.</li> <li>+ Es wird hier auf öffentliche Toiletten gehofft!</li> <li>+ Bei der Finanzierung wird an eine verpflichtende Abgabe (Euro pro m<sup>2</sup> Grundstück oder Euro pro m<sup>2</sup> Gebäudefläche) gedacht. Dazu existieren bereits Modelle, wie das Quartier 21.</li> </ul>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Das Bezirksamt Hamburg-Nord hat mit seinen Fachämtern Stadt- und Landschaftsplanung und Sozialraummanagement bereits Ideen diskutiert, wie eine sinnvolle und finanzierbare Nutzung des Gebäudes auf dem Quartiersplatz gesichert werden kann. Der Bezirk selbst hat keine finanziellen Mittel um das Gebäude zu errichten und dauerhaft zu betreiben, insofern kann hier keine Dependance des Barmbek Basch eingerichtet werden. Das Quartiershaus soll daher im Rahmen der Konzeptvergabe der Grundstücke an ein Baufeld gekoppelt werden, das für freifinanzierten Wohnungsbau vorgesehen ist.</p> <p>Gewünscht ist im Erdgeschoss ein kommerzielles Café als attraktiver Treffpunkt für das Quartier, dessen Betreiber für die Vermietung/Vergabe von zusätzlichen Räumen im Erdgeschoss sowie eines größeren Multifunktionsraumes im Obergeschoss zuständig ist. Der Multifunktionsraum kann für Angebote für alle Anwohner- und Altersgruppen zur Verfügung stehen, z.B. für Yoga, Mutter-Kind-Gruppen, Seniorensport, Veranstaltungen wie Lesungen, Spielenachmittage etc. Die kleineren Räume können z.B. von Vereinen genutzt werden, zusätzlich könnte sich z.B. auch eine soziale Beratungsstelle dort einmieten. Im Erdgeschoss ist die Einrichtung einer öffentlichen Toilette (mit Euro-Schlüssel) gewünscht.</p> <p>Entsprechende Vorgaben werden in die Konzeptausschreibung für das Baufeld eingespeist.</p> <p>Eine Koppelung mit Gemeinschaftsräumen der Baugemeinschaften ist eigentumsrechtlich schwer umsetzbar.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b></p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
			<i>Die Ausgestaltung des Quartierszentrums im „MU3“ obliegt nicht dem Bebauungsplanverfahren und wird im Rahmen einer Konzeptausschreibung erfolgen.</i>

## B10 – Gestaltung - Gebäude

Stadtteilrat Barmbek-Süd			
31.03.2019		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine kleinteilige Vergabe der Grundstücke und Verzicht auf Realisierung der Bauvorhaben durch üblicherweise gut vernetzte Großunternehmen erhöht die Chance auf gestalterische Variabilität. Wunsch des Stadtteilrates: Verschiedenheit in Verbundenheit. Dessen praktische Umsetzung verlangt einen Supervisor mit Befugnissen.</li> <li>• Keine Fassaden ohne Fenster.</li> <li>• Das Material- und Farbkonzept sollte eine positive Atmosphäre unterstreichen.</li> <li>• Barrierefreiheit gestalten.</li> <li>• Energetische Installation auf den Dächern (vierte Fassade!) außer Sicht gestalten: der Dachrand muss so hoch gezogen werden, dass die Installationen auf dem Dach von der Straße aus unsichtbar sind.</li> <li>• Gründächer müssen verbindlich vorgeschrieben werden.</li> </ul>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Für die städtischen Flächen erfolgt eine Konzeptvergabe der einzelnen Baufelder, dabei wird auf eine große Bandbreite geachtet, um ein vielfältiges Wohnungsangebot für ein gemischtes Quartier zu erzielen.</p> <p>Es sind Baufelder für die SAGA und fördern&amp;wohnen vorgesehen, die im ersten und zweiten Förderweg bauen werden. Ein Baufeld ist für eine Vergabe an Baugemeinschaften vorgesehen und die übrigen werden einzeln über Konzeptausschreibungen an Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften vergeben, die das beste Bebauungskonzept vorlegen.</p> <p>Für den Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 wurde ein umfassender Gestaltungsleitfaden entwickelt, der sowohl die Gliederung, Farbgebung und Materialität der Fassaden, Eingänge, Fenster, Freisitze und Dächer als auch die Gestaltung der privaten Freiräume umfasst. Die Einhaltung des Gestaltungsleitfadens wird bei der Vergabe der stadteigenen Grundstücke an die Bauherren verpflichtend über den Kaufvertrag gesichert. Durch die Vergabe einzelner Baufelder an verschiedene Bauherren und die bauliche Einhaltung des Gestaltungsleitfadens werden die individuellen Gebäude in einen einheitlichen Gestaltungs- und Farbkanon eingebunden sein. Das Material- und Farbkonzept lehnt sich an die in Barmbek vorherrschende Backstein-Tradition an.</p> <p>Im Rahmen eines entwickelten Positionspapiers zur Inklusiven Stadtentwicklung für das neue Quartier Mesterkamp wird bei der</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
			<p>Gestaltung des öffentlichen Raums auf Barrierefreiheit geachtet. Auch innerhalb der Gebäude soll ein höheres Maß an barrierefreien Wohnungen als gesetzlich vorgegeben realisiert werden.</p> <p>Dachbegrünung ist im Bebauungsplan in der Verordnung (§ 2 Nr. 11) verbindlich vorgeschrieben. Für erforderliche technische Aufbauten auf den Dächern, wozu auch Solaranlagen etc. zählen, sind Vorgaben für die Höhe und die Einhaltung eines ausreichenden Abstands zur Dachkante getroffen worden (§ 2 Nr. 10). Damit wird eine Sichtbarkeit aus der Fußgängerperspektive weitmöglich unterbunden. Eine besonders hoch ausgeführte Attika zu fordern wäre dagegen ungünstig, da sich dadurch stärkere Verschattungen der Gebäude und Freiflächen ergeben und die Gebäude insgesamt deutlich höher erscheinen würden.</p> <p><i>Ergänzung der Tabelle:</i>  <i>Zwischenzeitlich sind die Festsetzungen zur Dachbegrünung unter Nr. 13 und zur Höhe der Dachaufbauten unter Nr. 9 der Verordnung zu finden.</i></p>
		<p>Der Stadtteilrat schlägt vor, dass für das Projekt Mesterkamp – vergleichbar mit dem Projekt Jenfelder Au – ein Gestaltungsleitfaden für Bauherren und Architekten entwickelt und vertraglich gesichert wird. Dies kann entweder im Zusammenhang mit der Grundstücksvergabe geschehen oder über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bezirk. Darin sollten verbindliche Vorgaben der wichtigsten Gestaltungsmerkmale, Gebäudestandards und Fördermittel enthalten sein.</p>	<p>Für den Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 wurde ein umfassender Gestaltungsleitfaden entwickelt, der sowohl die Gliederung, Farbgebung und Materialität der Fassaden, Eingänge, Fenster, Freisitze und Dächer als auch die Gestaltung der privaten Freiräume umfasst. Dieser Gestaltungsleitfaden wird bei der Vergabe der stadteigenen Grundstücke verpflichtende Vorgabe für die Bauherren.</p>
		<p>Um dem allgemeinen Wunsch nach niedrigen Baukosten zu entsprechen – und somit auch die Miet- und Kaufpreise zu senken -, schlagen wir vor, bei diesem Projekt auf Makler und deren Courtagen zu verzichten.</p>	<p>Im Plangebiet sind auf den städtischen Flächen einzelne Baufelder für die SAGA und zwei der Baufelder für eine Vergabe an Baugemeinschaften vorgesehen, die übrigen werden über Konzeptausschreibungen an Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften vergeben. Von der SAGA, den Baugemeinschaften</p>



Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
			<p>und den Genossenschaften werden Wohnungen in der Regel direkt vergeben, sodass keine Zusatzkosten für die Mieter anfallen. Bei privaten GrundeigentümerInnen, Wohnungsgesellschaften oder -unternehmen liegt dies in deren Ermessen, hier kann die FHH keine Vorgaben machen. Das Thema obliegt im Grundsatz nicht den Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans.</p> <p><b>Ergänzung der Tabelle:</b>  <i>Zwischenzeitlich sind die beiden für eine Vergabe an Baugemeinschaften vorgesehenen Baufelder an eine Baugemeinschaft vergeben worden.</i></p>
<b>Bürger Barmbek-Süd</b>			
31.03.2019		<p>Seite 72, 5.10: In Bezug auf die „gestalterische Festsetzung“ bin ich größtenteils einverstanden mit dem hier präsentierten Gestaltungshandbuch. Leider wird in diesem Zusammenhang keine Koordination, wie die Gestaltung integrativ umgesetzt werden soll, festgelegt.</p> <p>Generell plädiere ich für einen mit Befugnissen ausgestatteten Gestaltungsbeirat oder zumindest einen qualifizierten Gestaltungs Koordinator bzw. eine qualifizierte Gestaltungs Koordinatorin.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der für den Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 entwickelte Gestaltungsleitfaden macht sehr umfassende Vorgaben für die Gestaltung der Gebäude, der sowohl die Gliederung, Farbgebung und Materialität der Fassaden, Eingänge, Fenster, Freisitze und Dächer beinhaltet als auch die Gestaltung der privaten Freiräume umfasst. Die Einhaltung des Gestaltungsleitfadens wird bei der Vergabe der stadteigenen Grundstücke an die Bauherren verpflichtend über den Kaufvertrag gesichert.</p> <p>Die Einhaltung des Gestaltungsleitfadens bei Vorliegen der Entwürfe der Bauherren sowie der anschließenden Bauanträge wird durch das in Fragen der Hochbaugestaltung qualifizierte Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung geprüft und gewährleistet.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b>  <i>Die Festsetzung zur Fassadengestaltung unter 5.10 der Begründung wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Die Fassadengestaltung obliegt darüber hinaus nicht dem Regelungsbereich des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird – wie beschrieben – über die Vergabe der städtischen Grundstücke geregelt.</i></p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>Das „neue Quartier Mesterkamp“ ist für Hamburg eine Chance, ein hochwertig gestaltetes Wohnquartier zu werden. Die Bedingung für das Gelingen ist jedoch, dass bei der Konzeptausschreibung die hohe Qualität der teilnehmenden Architekten bzw. die hohe Qualität der Architektur als Entscheidungskriterium konsequent angewendet wird.</p> <p>Vermeiden Sie unbedingt die einförmige, so genannte „Makler-Architektur“!</p> <p>Vermeiden Sie Fassaden ohne Fenster!</p> <p>Integrieren Sie die Fallrohre für die Regenwasserableitung in den architektonischen Fassadenentwürfen. (Der Klempner ist kein Architekt.)</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der vom Sieger des städtebaulichen Wettbewerbs entwickelte Gestaltungsleitfaden sichert eine einheitliche Qualität für die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen, in dessen vorgegebenem Rahmen gestalterische Variationen der einzelnen Gebäude ermöglicht werden. Bei frei stehenden Wohngebäuden ist nicht davon auszugehen, dass Fassaden ohne Fensteröffnungen entstehen werden. Die Einhaltung des Gestaltungsleitfadens bei Vorliegen der Entwürfe der Bauherren sowie der anschließenden Bauanträge wird durch das in Fragen der Hochbaugestaltung qualifizierte Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung geprüft und gewährleistet.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b></p> <p><i>Die Fassadengestaltung obliegt nicht dem Regelungsbereich des Bebauungsplanverfahrens. Die Einhaltung des Gestaltungsleitfadens wird bei der Vergabe der stadteigenen Grundstücke an die Bauherren verpflichtend über den Kaufvertrag gesichert.</i></p>
		<p>Die vertiefte Gestaltung von Hauseingängen und Zufahrten erschwert die Maßnahmen (wie Überdachungen) für den gewünschten Wetterschutz für Fahrräder, Rollstühle etc. (Der inklusive Gedanke sollte auch hier konsequent umgesetzt werden.)</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Für die Gestaltung der Gebäude und ihre wesentlichen baulichen Elemente wurde ein Gestaltungsleitfaden entwickelt. Für Hauseingänge wird eine vertiefte Ausführung vorgegeben, wodurch automatisch ein überdachter Bereich entsteht. Vordächer etc. sind nicht erwünscht. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren etc. sind im Gebäude möglichst ebenerdig bzw. gut erreichbar vorzusehen. Dies wurde und wird im Rahmen der Konzeptausschreibungen im Sinne der Entwicklung eines inklusiven Quartiers erwünscht und entsprechend bewertet.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b></p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
			<p><i>Die Gestaltung obliegt nicht dem Regelungsbereich des Bebauungsplanverfahrens. Die Einhaltung des Gestaltungsleitfadens wird bei der Vergabe der stadteigenen Grundstücke an die Bauherren verpflichtend über den Kaufvertrag gesichert.</i></p>
		<p>Vermeiden Sie die Beteiligung von Maklern. Die Höhe der Courtagen ist irrsinnig und sollte unbedingt vermieden oder zumindest vertraglich drastisch reduziert werden, so dass die Kosten und somit die Mietkosten sowie die Erwerbskosten von Eigentum hier gedrosselt werden.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Plangebiet sind auf den städtischen Flächen einzelne Baufelder für die SAGA und zwei der Baufelder für eine Vergabe an Baugemeinschaften vorgesehen, die übrigen werden über Konzeptausschreibungen an Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften vergeben. Von der SAGA, den Baugemeinschaften und den Genossenschaften werden Wohnungen in der Regel direkt vergeben, sodass keine Zusatzkosten für die Mieter anfallen. Bei privaten GrundeigentümerInnen, Wohnungsgesellschaften oder -unternehmen liegt dies in deren Ermessen, hier kann die FHH keine Vorgaben machen. Das Thema obliegt im Grundsatz nicht den Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans.</p> <p><b>Ergänzung der Tabelle:</b>  <i>Zwischenzeitlich sind die beiden für eine Vergabe an Baugemeinschaften vorgesehenen Baufelder an eine Baugemeinschaft vergeben worden.</i></p>

**B11 – Gestaltung - Freiflächen**

Stadtteilrat Barmbek-Süd			
31.03.2019		<p>Der öffentliche Raum sollte einen angenehmen Aufenthalt ermöglichen, d.h. freundlich und im Zusammenhang mit dem Verkehrskonzept gestaltet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Möglichst frühzeitig ausgewachsene Bäume pflanzen                      - ansonsten dauert es Generationen, bis aus einer</li> </ul>	<p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>In der Verordnung (§ 2 Nr. 25) ist eine Mindestgröße für Baumpflanzungen festgesetzt, die sicherstellt, dass in kurzer Zeit ökologisch und visuell wirksame Freiraumstrukturen entstehen.</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>grauen Asphaltfläche eine hochwertige Umgebung wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Als Trennung von Gärten und halbprivaten Bereichen Hecken pflanzen (vorzugsweise in Doppelreihen), die in einer Stadt überleben können.</li> <li>• Die südliche Grünzone mit einer Fahrradstrecke zur U-Bahn Dehnhaide gestalten.</li> <li>• Der Quartierspark mit Quartierszentrum als grüne Mitte wird sehr positiv bewertet (öffentlich-kommunikative Bedeutung) und darf auf keinen Fall kleiner ausfallen, als in der vorliegenden Planung.</li> <li>• Vorhandene Grünflächen im Plangebiet erhalten.</li> </ul>	<p>In der Verordnung (§ 2 Nr. 25) sind Mindestgrößen und Pflanzenanzahl je Meter Hecke festgesetzt, so dass sichergestellt ist, dass die Heckenpflanzung unmittelbar nach Pflanzung gliedernd als Einfriedung funktioniert.</p> <p>Die südlich gelegene private Grünfläche und das urbane Gebiet beinhalten ein entsprechendes öffentliches Wegerecht als Geh- und Radweg.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b>  <i>Zwischenzeitlich wurde die vormals festgesetzte private Grünfläche planungsrechtlich neu konzipiert und wird nun durch die Festsetzung einer „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gesichert.</i></p> <p>Der Quartiersplatz wird als grüne Mitte und Aufenthaltsbereich des Quartiers gesichert, seine Gestaltung und genaue Abgrenzung wird im Rahmen eines Beteiligungs-Workshops und der Erschließungsplanung abgestimmt.</p> <p>Die Grünflächen der verbleibenden Bestandsgebäude bleiben unverändert. Der Anteil an Grünflächen auf dem ehemaligen Busdepot erhöht sich wesentlich.</p> <p><b>Ergänzung zur Tabelle:</b>  <i>Im November 2019 wurde ein öffentlicher Workshop zur Gestaltung des Quartiersplatzes durchgeführt.</i></p>
<b>Bürger Barmbek-Süd</b>			
31.03.2019		Seite 72, § 2 Nr. 26: Die hier erwähnten Hecken sollten doppelreihig gepflanzt werden. Es entstehen hierdurch zwar Mehrkosten, aber die Stabilität und Dichte werden	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>In der Verordnung (§ 2 Nr. 25) sind Mindestgrößen und Pflanzenanzahl je Meter Hecke festgesetzt, so dass sichergestellt ist, dass</p>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme N/SL
		<p>stark verbessert, so dass die Hecken auch tatsächlich eine Funktion bekommen.</p>	<p>die Heckenpflanzung unmittelbar nach Pflanzung gliedernd als Einfriedung funktioniert. Doppelreihige Heckenpflanzungen erzeugen in den Folgejahren Nachteile durch einseitigen Wuchs.</p>
		<p>Die Bäume der Freiraumgestaltung sollten bereits zu Beginn der Liegenschaftsarbeiten in halb erwachsener Größe gepflanzt werden. Nur so kann man in einer akzeptablen Zeit von der Betonwüste des Busbetriebshofes eine lebenswerte Wohnumgebung schaffen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>In der Verordnung (§ 2 Nr. 25) ist eine Mindestgröße für Baumpflanzungen festgesetzt, die sicherstellt, dass in kurzer Zeit ökologisch und visuell wirksame Freiraumstrukturen entstehen.</p> <p>In Neubaugebieten werden in der Regel erst die unterirdischen Versorgungsleitungen gelegt und Baustraßen geschaffen. Erst nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen ist es sinnvoll, die öffentliche Straße endgültig herzustellen und Straßenbäume zu pflanzen. Andernfalls müssten die Bäume aufwendig vor möglichen Beschädigungen durch Baufahrzeuge geschützt werden.</p>

# Barmbek-Süd 2 - Mesterkamp

## Anpassungen und Korrekturen seit der 1. öff. Auslegung

### Planzeichnung:

- **WA1:** Ergänzung der zwingenden Geschossigkeit für den südlichen Baukörper wg. zwischenliegender Knödellinie (Sicherung des städtebaulichen Konzepts)
- **WA2:** Anpassung des Baufelds an der Weidestraße (unbedingte Aufnahme der Straßenflucht und Schaffung eines unbebauten Hofbereiches)
- **WA2:** Anpassung der GRZ auf 0,6 (wg. Grundstückszuschnitte und -größen)
- **WA1 und WA2:** Anpassung bzw. Angleichung der Baufeldtiefen entlang der Weidestraße
- **WA2 und WA3:** Ergänzung einer sonstigen Abgrenzung „(e)“ für besondere Festsetzung zum Ausschluss von Balkonen (Sicherung der städtebaulichen Gestaltung)
- **WA2:** Ergänzung einer zwingenden Geschossigkeit auf den Neubauf lächen (Sicherung des städtebaulichen Konzepts)
- **WA3 und WA4:** Ergänzung einer zwingenden Geschossigkeit (Sicherung des städtebaulichen Konzepts)
- **WA4:** Anpassung der GRZ auf 0,5 (wg. geplanter Grundstückszuschnitte und -größen)
- **WA4:** Abrücken des Baufeldes an der Elsastraße um 1 m
- **private Grünfläche:** Ersatz durch eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (wg. Auswirkungen auf GRZ-Berechnung = konzeptionell ergeben sich keine Veränderungen)
- **WA5:** Anpassung bzw. Angleichung der Baufelder
- **MU1:** Entfernung der Knödellinie und Ersatz durch sonstige Abgrenzung für besondere Festsetzung
- **MU1:** Anpassung des Baufelds entlang der Weidestraße
- **MU2:** Ergänzung einer 1-Geschossigkeit im Innenhof (wg. Immissionsschutzeffekten und Bedürfnissen von „Nicht-Wohnnutzungen“ im EG)

- **MU2:** Verzicht auf Festsetzung der Durchfahrt mit lichter Höhe (Vermeidung von Befreiungstatbeständen)
- **MU1 und MU2:** Ergänzung einer zwingenden Geschossigkeit und geschlossenen Bauweise (Sicherung des städtebaulichen Konzepts und wg. Immissionsschutz)
- **MU3:** Ergänzung einer zwingenden Geschossigkeit (Sicherung des städtebaulichen Konzepts)
- **MU2 und MK:** Verschiebung der Knödellinie (Verortung auf Flurstücksgrenze)
- **MK:** Entfernung der Knödellinie und Ersatz durch sonstige Abgrenzung für besondere Festsetzung
- **Fläche für Gemeinbedarf „Kirche/ Kloster“:** Entfernung der II-Geschossigkeit (wg. Denkmalschutz)
- **Fläche für Gemeinbedarf „Schule/ Kita“:** Ergänzung der Begünstigten
- **Fläche für Gemeinbedarf „Schule/ Kita“:** Anpassung der Baugrenze und Anpassung der GRZ auf 0,6 (wg. zugrunde liegendem städtebaulichen Entwurf)
- **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:** Anpassung Ecke Quartiersplatz/ Planstraße 2 (nach Abstimmung mit MR und PK - wg. Vermeidung Parken)

#### **Verordnung:**

- **§ 2 Nr. 2 und Nr. 3:** Korrektur/ Klarstellung zum Ausschluss von Wohnungen im MU1, MU2 sowie WA2
- **§ 2 Nr. 4:** Ausschluss von Wohnen im MU3 und Klarstellung zum Ausschluss von Wohnen im MU1 und MK
- **§ 2 Nr. 5:** Anpassung für potenzielle Zulässigkeit von Musikclubs wg. Stellungnahme BSW/LP
- **§ 2 Nr. 9 (vormals Nr. 10):** Ergänzung/ Klarstellung zu technischen Dachaufbauten und Rücksprung von der Dachaußenkante
- **§ 2 Nr. 10 (neu):** Ausschluss von Nebenanlagen im MU3, WA2, WA3, WA4 mit Ausnahmen
- **§ 2 Nr. 11 (neu):** Anteilige Herstellung von förderfähigen Wohneinheiten in den WAs und MU1 und MU2 entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- **§ 2 Nr. 12 (vormals Nr. 9):** Anpassung/ Klarstellung bei gestalterischer Festsetzung zum Ausschluss von Balkonen
- **§ 2 Nr. 13 (vormals Nr. 11):** Anpassung der Festsetzung zum Dachgrün im Hinblick auf ausnahmsweise zulässige Reduzierung (u.a. wg. Gewerbekonformität)
- **§ 2 Nr. 14 (vormals Nr. 12):** Ergänzung der Dachbegrünung im Innenhof um das MU2
- **§ 2 Nr. 15 (vormals Nr. 13):** Anpassung der Formulierung zum Charakter des Quartiersplatzes

- **§ 2 Nr. 16 (vormals Nr. 14):** Konsequenter Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen, Ausnahmen möglich für Nutzungen gemäß § 6a Absatz 2 Nummer 4 BauNVO (Gewerbebetriebe) im MU1 und MU2
- **§ 2 Nr. 17 (vormals Nr. 15):** Klarstellung zur Zulässigkeit von Tiefgaragenzu- und ausfahrten außerhalb der Baugrenze
- **§ 2 Nr. 18 (vormals Nr. 16):** Klarstellung zur Überschreitung der GRZ für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3
- **§ 2 Nr. 19 (vormals Nr. 17):** Ergänzung der Festsetzung zur Tiefgaragenbegrünung im Bereich der Zu- und Ausfahrt
- **§ 2 Nr. 20 & 22 (vormals Nr. 18 & 20):** Streichung von „Wintergärten“ in Lärmschutzfestsetzungen (gestalterisch nicht zulässig)
- **§ 2 Nr. 28 (vormals Nr. 26):** Klarstellung bei Festsetzung zu Einfriedungen
- **§ 2 Nr. 29 (vormals Nr. 27):** Klarstellung/ Korrektur bei Festsetzung zu wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von Oberflächen