

Vorlage Arbeitskreis II (Überarbeitung nach AK II)

Bebauungsplan Hammerbrook 13 Textplanänderung

Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf Hammerbrook 13 im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung informiert.

Auslegungszeitraum: 04. Juni 2018 bis 04. Juli 2018

Es gingen bis zum 04. Juli 2018 fristgerecht 4 Stellungnahmen von Bürgern bzw. Grundeigentümern zum Bebauungsplanentwurf Hammerbrook 13 ein. Eine Stellungnahme wurde zurückgezogen.

Im Rahmen der Kennzettelversandung gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB gingen 5 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein.

Nach der Einladung zum Arbeitskreis II gingen weitere 6 Stellungnahmen ein, die im Arbeitskreis besprochen wurden und hier am Ende aufgeführt werden.

Die Stellungnahmen wurden thematisch sortiert. Des Weiteren wurden redaktionelle und allgemeine Hinweise in die Abwägungssynopse aufgenommen.

Einwender	Stellungnahme vom	gefolgt	Teilw. gefolgt	Nicht gefolgt	Hinweise	Nummer
Eigentümerin eines Grundstückes in der Frankenstraße, innerhalb des Plangebietes, vertreten durch Rechtsanwälte	21. Juni 2018				X	21
Eigentümerin eines Grundstückes in der Straße Grüner Deich, außerhalb des Plangebietes, vertreten durch Rechtsanwälte	26. Juni 2018		X			1, 2, 3
Eigentümerin eines Grundstückes in der Wendenstraße, innerhalb des Plangebietes, vertreten durch Rechtsanwälte	04. Juli 2018			X	X	5, 7, 18, 22

Träger öffentlicher Belange						
Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Verbraucherschutz VS	27. Februar 2018	X				17
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung LP	05. März 2018	X				6
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Amt für Verwaltung, Recht und Beteiligungen RS	06. März 2018	X				8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16
Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation - BWVI Amt für Wirtschaftsförderung, Außenwirtschaft, Agrarwirtschaft - WF	12. März 2018	X				15
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen - LIG Abteilung Planungsbegleitung	09. April 2018			X		4

Nr. Inhalt der Stellungnahme

Stellungnahme Fachamt
Stadt- und Landschaftsplanung

Art der baulichen Nutzung

Eigentümerin eines Grundstückes in der Straße Grüner Deich, außerhalb des Plangebietes, vertreten durch Rechtsanwälte

1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter Bezugnahme auf die in der Anlage beige-fügte Vollmacht zeigen wir zunächst auf diesem Wege noch einmal an, dass uns die Einwenderin in der oben genannten Angelegenheit mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat.</p> <p>An dem von der Einwenderin betriebenen Standort an der Straße Grüner Deich befindet sich seit Jahrzehnten eine Produktionsstätte für die Herstellung von Stärke für die Lebensmittel-industrie. Der Betrieb beschäftigt heute 300 Mit-arbeiter, in den vergangenen Jahren wurden vor Ort rund 180 Mio. € investiert. Dies erfolgte im Vertrauen auf die von dem Senat der Freien Hansestadt Hamburg und dem Bezirk Hamburg-Mitte zu Beginn des Jahrtausends gegebene Zusicherung, dass der Verbleib und die Weiter-entwicklung des Unternehmens an diesem Standort gesichert sein werden. Das Unterneh-men wird in den nächsten Jahren auf dem nord-westlich angrenzenden Grundstück an der Stra-ße Grüner Deich auf der Grundlage des erteilten Vorbescheides vom 24.02.2017 weitere Produk-tions- und Lagergebäude errichten. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des Betriebes über die Bille hinweg auf der Südseite des Flusses vorgesehen.</p> <p>Für die von der Einwenderin betriebene industri-elle Lebensmittelproduktion bedarf es auch künftig der notwendigen Rechts- und Investiti-onssicherheit. Zur Sicherung des Standortes sowohl für das vorhandene Werk als auch die künftige Produktion ist die Entwicklung der Bau-leitplanung in den das Unternehmen umgeben- den Bereichen kritisch zu begleiten, vor allem unter immissionsschutzrechtlichen Gesichts-punkten, weil die Produktion unvermeidbar mit beachtlichen Geräusch- und Geruchsimmis-sionen verbunden ist. Dies vorausgeschickt, neh-men wir zu dem Entwurf für den Bebauungsplan Hammerbrook 13 wie folgt Stellung:</p> <p>Die Ausweisung eines Kerngebietes (MK) in dem Planbereich südlich der Süderstraße und vor allem im Bereich der entlang der Süderstraße dem Betriebsgelände unserer Mandantin gegen-überliegenden Gebäude (abgesehen von dem vorhandenen Altbestand der Wohnbebauung) begegnet erheblichen Bedenken, da die bei einer solchen Ausweisung erforderliche Einhal-tung von Lärmimmissionsrichtwerten von 60 dB</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Der B-Plan-Entwurf Hammerbrook 13 sieht für den Bereich südlich der Süder-straße die Ausweisung „Kerngebiet“ (MK) vor und schließt gleichzeitig die Wohnnut-zung als Ausnahme nach § 7 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO aus.</p> <p>In einer gemeinsamen Stellungnahme der BSW und BUE vom 28.09.2018 werden zur Einstufung der Schutzwürdigkeit eines Kerngebietes mit Ausschluss Wohnen folgende Ausführungen gemacht:</p> <p><i>Die Beurteilung, ob von Anlagen schädli-che Umweltauswirkungen durch Geräusche verursacht werden, richtet sich nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm). Entsprechend der Ziffer 6.1 TA Lärm betragen die zulässigen Immissi-onsrichtwerte in einem Kerngebiet 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Es besteht in der TA Lärm kein expliziter Hin-weis darauf, dass in Fällen, in denen eine Wohnnutzung bauplanungsrechtlich unzu-lässig ist, der Nachtwert ohne weiteres bis auf die Höhe des Tagwertes angehoben werden kann.</i></p> <p><i>Nach Ziffer 6.6 der TA Lärm ergibt sich die Art der in Ziffer 6.1 TA Lärm bezeich-neten Gebiete und Einrichtungen aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Teil der Festlegungen sind auch textliche Festsetzungen zur Beschränkung einzel-ner Nutzungsarten in Baugebieten, so-dass der Ausschluss einer ansonsten ausnahmsweisen zulässigen Wohnnut-zung bereits bei der Festlegung des Im-missionsrichtwertes berücksichtigt werden kann. Vor dem Hintergrund, dass aller-dings Wohnungen i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, d.h. für Aufsichts- und Bereit-schaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, nach den bisheri-gen Festsetzungen des Hammerbrook 13 nach wie vor zulässig bleiben, erscheint eine Anhebung des Nachtwertes auf 60 dB(A) nicht vertretbar zu sein. Zum Schutz der v.g. Wohnform wäre es daher angemessenen den Nachtrichtwert für Gewerbegebiete in Höhe von 50 dB(A) zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit her-</i></p>
---	--	--

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>(A) tags und 45 dB (A) nachts nicht möglich sein wird. Im Rahmen der fachgutachterlichen Untersuchungen, die vor dem Erlass des Bauvorbescheides vom 24.2.2017 durchgeführt wurden, hat sich gezeigt, dass es auch bei einer unter Lärmemissionsgesichtspunkten optimierten Gebäude- und Anlagenkonfiguration auf dem Grundstück an der Straße Grüner Deich und einer auf ein Höchstmaß an Lärmvermeidung ausgerichteten Organisation aller betrieblichen / betriebsbezogenen Verkehre unerlässlich ist, im Kontext der Gesamtbelastung höhere Lärmimmissionsrichtwerte für die nördlich und nordöstlich angrenzenden Bereiche vorzusehen.</p>	<p><i>anzuziehen. Der Tagrichtwert bliebe im Übrigen in Höhe von 60 dB(A) unverändert, da die gebietstypisch prägenden zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung, d.h. insbesondere Büronutzungen, nach wie vor in Hinblick auf deren Lärmsensibilität und der Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind.</i></p> <p>Im Anzschluss gilt deshalb ein Lärmimmissionsrichtwert von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. In Bezug auf die Nachtwerte ist dies für die Einwenderin mit einer Ausweisung als „Gewerbegebiet“ (GE), in dem der Richtwert 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts beträgt, gleichzusetzen. Insofern wird mit der getroffenen Ausweisung den Belangen des Unternehmens weitestgehend entsprochen. Im Übrigen handelt es sich hier überwiegend um einen klassischen Bürostandort, für den die Ausweisung MK grundsätzlich richtig ist.</p>
2	<p>Es wird deshalb für den Planbereich südlich der Süderstraße die Ausweisung einer anderen Gebietsart als bislang vorgesehen erfolgen müssen. Nach diesseitiger Auffassung sollte der Bereich entweder insgesamt als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen oder zumindest eine ausgedehnte GE-Zone östlich und nördlich der Straße Grüner Deich geplant werden. Eine Ausweisung als urbanes Gebiet (MU) würde den stadtplanerischen Anforderungen sowohl wegen der in einem solchen Gebiet geltenden niedrigeren Lärmimmissionsrichtwerte als auch wegen der mit dieser Gebietsart verbundenen Zulassung des Wohnens - insbesondere auch im Hinblick auf die Geruchsmissionen - nicht gerecht werden.</p> <p>Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes würde auch der historischen Gebietsentwicklung entsprochen, die seit Jahrzehnten von der gewerblich-industriellen Nutzung der südlich angrenzenden Betriebsflächen der Einwenderin geprägt wurde. Soweit sich nördlich der Straße Grüner Deich vor Jahrzehnten teilweise eine Wohnnutzung entwickelt hat, dürfte dies eher auf die Einflüsse der Nachkriegszeit zurückzuführen sein als auf eine vormals bewusste stadtplanerische Zielsetzung. Der Bereich südlich der Süderstraße weist zudem bis zum heutigen Tage einige typisch gewerbliche Nutzungen auf, wie etwa die Kfz- Werkstatt in der Süderstraße 26. Um den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerecht zu werden, bedarf es deshalb der Planung eines als Gewerbe-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Argumentation, dass ein Urbanes Gebiet (MU) hier nicht festgesetzt werden kann, ist nachvollziehbar und wird geteilt.</p> <p>Zum Vorschlag einer GE Ausweisung ist Folgendes festzustellen: Die „Schalltechnische Stellungnahme“ des TÜV Nord im Rahmen der Bauvoranfrage für die geplante Betriebserweiterung auf dem westlich angrenzenden Grundstück an der Straße Grüner Deich wurde von der Einwenderin zur Verfügung gestellt. Daraus geht hervor, dass für einen Immissionspunkt – an der Westseite des Bürogebäudes Grüner Deich 17 – der Richtwert von 60 dB(A) tags im Kerngebiet bei Ausschluss der Wohnnutzungen um 2 dB(A) überschritten wird. Ursache ist vermutlich die dortige Öffnung der geplanten Gebäudefront zu der Straße Grüner Deich. Diese Überschreitung wird für heilbar gehalten, z.B. durch eine Schallschutzbebauung an der Straße Grüner Deich. Eine Änderung der Gebietsausweisung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Der Bereich zwischen Süderstraße und Grüner Deich entspricht, aufgrund der bestehenden Nutzungen, der Gebietskategorie Kerngebiet nach Baunutzungsverordnung. Außer der erwähnten Kfz-Werkstatt gibt es hier die Mercedes-Benz Niederlassung Hamburg mit Verwaltung.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>gebiet ausgewiesenen Übergangsbereiches zwischen dem Werksgelände der Einwanderin und dem angrenzenden Bebauungsplanbereich.</p>	<p>Ansonsten aber sind es überwiegend Bürogebäude, z.B. der Spieleentwickler InnoGames, die R+V Versicherung, die Kravag Versicherung und andere Büronutzungen. Außerdem gibt es die Kindertagesstätte Kids Castle, eine Anlage mit Wohncontainern für Flüchtlinge sowie weitere Einrichtungen von Fördern und Wohnen. Direkt gegenüber dem bestehenden Firmengelände befinden sich 3 größere Bestandswohngebäude aus der Nachkriegszeit. Hier setzt das bestehende alte Planrecht einen Streifen „Mischgebiet“ nach BPVO fest. Auch dieser Bereich soll mit dem B-Plan-Hammerbrook 13 zu „Kerngebiet“ (MK) mit Ausschluss des Wohnens umgewidmet werden. D.h. die bestehenden Wohngebäude hätten noch den einfachen Bestandsschutz; neue Wohngebäude dürften aber nicht mehr errichtet werden. Dadurch würde dieser Konflikt planungsrechtlich gelöst werden. Auch das trägt mittel- bis langfristig zur Sicherung des Standortes der Einwanderin bei.</p> <p>Die Ausweisung eines Streifens nördlich und östlich Grüner Deich als GE widerspricht den Gegebenheiten. In diesem Streifen befinden sich mehrere Bürogebäude, Fördern und Wohnen, 2 Wohngebäude, ein Parkplatz der Firma Ingredion, noch ein Wohngebäude und ein Bürogebäude im Eckbereich zum Heidenkampsweg. Der bestehende Gebietscharakter entspricht hier somit einem Kerngebiet (MK). Die bestehenden Wohngebäude unterliegen dem Bestandschutz und lösen somit ein Schutzbedürfnis aus. Durch die Ausweisung von MK mit Ausschluss der Wohnnutzung wird der Konflikt planungsrechtlich gelöst. Eine kurzfristige Lösung könnte hier durch Ankauf der Häuser und Umnutzung erreicht werden. Im Übrigen siehe die Ausführungen zu Ziffer 3.</p>
3	<p>Sollte eine Planänderung in dem vorstehend dargestellten Sinne nicht vorgenommen werden, würden wir unserer Mandantin zu empfehlen haben, im Wege einer Normenkontrolle tätig zu werden. Zum anderen sähe sie ihren Standort in Hamburg dadurch grundsätzlich infrage gestellt. Beides ist ausdrücklich nicht gewollt und sollte durch eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplanentwurfes vermieden werden.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird eine Lösung verfolgt, die eine Klage vermeiden lässt. Siehe die nachfolgenden Ausführungen.</p>

Nr. Inhalt der Stellungnahme

**Stellungnahme Fachamt
Stadt- und Landschaftsplanung**

<p>Nach intensiven Gesprächen mit den Fachämtern M/SL, M/RA, BSW/LP; BWVI u.a. hat sich die Einwenderin mit Datum vom 14.12. bzw. 17.12.2018 noch einmal schriftlich geäußert:</p> <p>Die Einwenderin bedankt sich zunächst noch einmal für das im Bezirksamt Hamburg-Mitte am 30.11.2018 geführte Gespräch.</p> <p>Die Einwenderin hatte sich in dem Gespräch für den Planbereich zwischen den Straßen Grüner Deich, Süderstraße und Friesenstraße für eine - gegebenenfalls zonenweise - Ausweisung als Gewerbegebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet) ausgesprochen.</p> <p>Bezogen auf die tatsächlichen Verhältnisse im Bebauungsplangebiet südlich der Süderstraße, insbesondere nord-östlich entlang der Straße Grüner Deich, weisen die beiden Gebietsarten GE und MK starke Überschneidungen auf. Dies gilt sowohl bezüglich der Wohnnutzung, die sich auf unmittelbar betriebsbezogene Wohnungen beschränken lässt, als auch für die sonstige überwiegende Nutzung der Grundstücke. Nähme man im Hinblick auf vorhandene zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung, d. h. insbesondere Büronutzungen, eine MK-Ausweisung vor, würde zwar möglicherweise die gegenwärtige gebietstypische Prägung erfasst. Es würde dabei aber nur der Gebietscharakter des Plangebietes für sich betrachtet.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Es wurden mehrere Gespräche mit der Einwenderin geführt. Im Ergebnis wurden 4 Varianten eingehend geprüft:</p> <p><u>Ausweisung von MK mit Ausschluss Wohnen entsprechend § 7 (3) 2 BauNVO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit Ausnahme der vorhandenen Wohnhäuser (Ausweisung Mischgebiet nach BPVO) entspricht dies für die betroffenen Grundstücke im Analogieschluss der Ausweisung Geschäftsgebiet nach BPVO • In Bezug auf die Lärmimmissionen sind laut BSW und BUE für das Geschäftsgebiet wie für das Kerngebiet ohne Wohnen 60/50 dB(A) tags/nachts zulässig • Für das Mischgebiet gelten 58/43 dB(A) tags/nachts. Diese Ausweisung würde aufgehoben und durch die Ausweisung von MK mit Ausschluss Wohnen ersetzt • Die Einwenderin lehnt diese Lösung ab • Vermutliche Folge Widerspruch / Klage der Einwenderin. <p><u>Ausweisung MK mit Ausschluss von jeglichem Wohnen, auch nach § 7 (2) 6 BauNVO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Würde laut BSW und BUE keinen höheren Tagwert rechtfertigen aufgrund der Schutzwürdigkeit der vorhandenen Büronutzungen, jedoch einen höheren Nachtwert • Erneute öffentliche Auslegung wäre erforderlich • Keine Lösung des Konflikts, weil das Unternehmen einen höheren Tagesimmissionswert erreichen möchte.
<p>Dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung würde jedoch insgesamt besser entsprochen, wenn bezüglich des Faktors Lärm das Spannungsverhältnis stärker berücksichtigt würde, das durch westlich des Plangebietes vorhandene oder zu erwartende Lärmquellen besteht und größer werden dürfte.</p> <p>Dies gilt zum einen für das Betriebsgelände der Einwenderin. Dabei ist zu beachten, dass in der schalltechnischen Stellungnahme des TÜV Nord</p>	<p><u>Ausweisung von GE (eingeschränkt)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der vorhandene Gebietscharakter entspricht eher einem MK als einem GE-Gebiet. Derzeit ist nur <u>eine</u> klassische GE-Nutzung (Euromaster Süderstraße 26) vorhanden (die laut LTU vom 22.01.2018 mit einer Wohnnutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite verträglich wäre)

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>vom Oktober 2016 in einer Studie von einem Endausbauzustand im nord-westlichen Erweiterungsbereich des Werksgeländes ausgegangen wurde, mit dem so in den nächsten Jahren nicht unbedingt gerechnet werden kann. Die der Begutachtung zugrunde gelegte Anlagenkonfiguration, die zu einer hohen Abschirmwirkung der Emissionsquellen führen würde, ist nur eine von mehreren Entwicklungsmöglichkeiten. Eventuell entsteht entlang der Süderstraße auch keine oder nur eine niedrigere Randbebauung (etwa mit einem Verwaltungsgebäude).</p> <p>Zum anderen sind die Vorbelastungen aus der Nachbarschaft zu beachten. Dazu zählen das McDonald's-Schnellrestaurant, der Wohnmobilhafen, die Fläche für die roten Doppeldecker, eine Tankstelle und -nach Maßgabe der Ziffer 7.4 der TA Lärm -unter Umständen der Lärm auf Verkehrsflächen im Umkreis von bis zu 500 m. Diese und möglicherweise noch weitere Lärmquellen stellen eine erhebliche Vorbelastung dar, sodass die Einwenderin auch künftig mit einer Anwendung der Ziffer 3.2.1 der TA Lärm rechnen muss. In der Vergangenheit wurde dem Unternehmen deshalb bekanntlich schon eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um bis zu 10 dB(A) abverlangt.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm liegen für ein Gewerbegebiet (GE) mit 65/50 dB(A) deutlich höher als für ein Kerngebiet (MK) mit 60/45 dB(A). Zwar lässt sich, wie die Stellungnahme der BSW vom 28.9.2018 zeigt, vorliegend eine Anhebung des Nachtwertes für ein MK auf 50 dB(A) gut vertreten. Es darf aber nicht übersehen werden, dass der Spielraum, den eine MK-Festlegung vorgibt, damit stark „ausgereizt“ würde. Die weitere Entwicklung der Einwenderin wäre deshalb bei einer MK-Ausweisung erheblich stärker eingeschränkt als bei einer Ausweisung als Gewerbegebiet (GE).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In Bezug auf die Lärmimmissionen gelten im GE 65/50 dB(A) tags/nachts • Die vorhandenen Bürogebäude am Grünen Deich werden damit schlechter gestellt, sie müssen zukünftig höhere Lärmimmissionen hinnehmen • Die sozialen Einrichtungen (fördern & wohnen) werden tendenziell gefährdet, weil sie im GE nur ausnahmsweise zulässig sind und der § 246 (11) BauGB (Genehmigungsgrundlage) zum 31. Dezember 2019 ausläuft. Insofern wäre nach Auslaufen des Sonderplanungsrechts eine Flüchtlingsunterkunft in dieser Größenordnung nicht mehr zulässig • Es ist unwahrscheinlich, dass sich nach Rückbau der Container eine gewerbliche Nutzung dort ansiedelt, aller Voraussicht nach wird dies eher eine MK-Nutzung sein • Es stellt sich die Frage, ob eine Ausweisung als GE – nur um die höheren Lärmimmissionsrichtwerte (65 dB(A) tags statt 60 dB(A) im MK) in Anspruch nehmen zu können – nicht ein „Etikettenschwindel“ ist • Erneute öffentliche Auslegung wäre erforderlich • Es ist sehr fragwürdig, ob die Abwägung rechtssicher geführt werden kann.
	<p>(Nur) für den Fall, dass sich eine Ausweisung des hier in Rede stehenden Bereichs als Gewerbegebiet entgegen der diesseitigen Auffassung nicht herbeiführen lassen sollte, würde sich unsere Mandantin dafür aussprechen, diesen Teilbereich aus dem Bebauungsplangebiet zumindest vorläufig herauszunehmen. In dem Fall würde es unsere Mandantin nämlich bevorzugen, wenn es bei der bisherigen Gebietsausweisung gemäß dem Durchführungsplan D 83 als Geschäftsgebiet (G 4) und Mischgebiet (M 4 g) bliebe. Auch wenn auf diese Weise in punkto Rechtssicherheit nichts gewonnen wäre, wäre die bisherige Ausweisung für die Einwenderin immer noch verträglicher als eine Ausweisung als MK - Gebiet.</p>	<p><u>Herausnahme der Baublöcke zwischen Süderstraße und Grüner Deich aus dem Plangebiet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit dieser Lösung wäre die Einwenderin einverstanden; sie entspricht ihren Vorschlägen, wenn eine GE-Ausweisung nicht möglich ist • Die Umsetzung der planerisch gewünschten Nutzungsmischung und des Wohnungsbaus im Bereich nördlich Südkanal wird in absehbarer Zeit möglich • In dem verbleibenden Bereich südlich des Südkanals soll Wohnen auf jeden

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Nach all dem würden wir es begrüßen, wenn den Vorstellungen unserer Mandantin, nicht zuletzt auch -im Interesse der Stadt Hamburg, entsprochen werden könnte. Damit würden die Entwicklungsmöglichkeiten und die Standort-sicherung für unsere Mandantin gewahrt und eine - diesseits nicht gewollte - streitige Ausein-der-setzung vermieden.</p>	<p>Fall ausgeschlossen werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die Baublöcke zwischen Süder-straße und Grüner Deich bleibt das bestehende Planungsrecht erhalten (Geschäftsgebiet und Mischgebiet nach BPVO) • Die Konfliktsituation kann dann im Zusammenhang mit einer großräumi-geren planerischen Betrachtung zu ei-nem späteren Zeitpunkt auf Basis der-zeit in Erarbeitung befindlicher Gutach-ten geklärt werden
	<p>Die Einwenderin möchte auf das am 15.02.2019 geführte Gespräch gern wie folgt zurückkom-men:</p> <p>Wir hatten in dem Gespräch noch einmal deut-lich gemacht, dass die Einwenderin sich darauf verlassen können muss, dass in dem nördlich und östlich der Straße Grüner Deich gelegenen Bereich des Bebauungsplans (in dem Treffen als Teilzonierung ausgewiesen) grundsätzlich eine Ausweisung als Gewerbegebiet vorgesehen wird, die Immissionswerte für den Lärm von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und 15 % für den Geruch ermöglicht sowie eine Wohnnutzung planerisch ausschließt.</p> <p>Wir halten deshalb die in dem Gespräch ange-sprochene Planungsvariante, das Gebiet bis hinauf zur Süderstraße als eingeschränktes Ge-werbegebiet mit einer Fremdkörperausweisung zu beplanen, für vorzugswürdig. Auf diese Weise könnte auch eine passende Abstufung zwischen dem westlich gelegenen Gewerbegebiet und der in dem übrigen Geltungsbereich des Bebau-ungsplans Hammerbrook 13 vorgesehenen MK-Ausweisung herbeigeführt werden.</p> <p>Wichtig wäre es dabei für uns, im weiteren Ver-lauf in die Planung eingebunden zu werden, welche Flächen/Gebäude genau als Fremdkör-per vorgesehen werden sollen.</p>	<p><u>Ausweisung von GE (eingeschränkt) mit Fremdkörperausweisung nach § 1 (10) BauNVO für die soziale Nutzung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Gebietscharakteristik, Umset-zungswahrscheinlichkeit usw. s.o. • In dem betreffenden Baublock ist för-dern & wohnen mit einer großflächigen Containerunterkunft für Flüchtlinge sowie mit einem ehemaligen Büroge-bäude genutzt für Verwaltung und Winternotprogramm sowie öffentlich-rechtlicher Unterbringung ansässig • Soziale Einrichtungen mit öffentlich-rechtlicher Unterbringung bzw. Unter-künfte für Flüchtlinge sind im GE nur ausnahmsweise – jedoch nicht in die-ser Größenordnung - zulässig. Der § 256 (11) BauGB läuft zum 31. Dezember 2019 aus • Wenn die o.g, sozialen Einrichtungen durch eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) BauNVO abgesichert werden sollten, würde das bedeuten, dass circa 32 % (rund ein Drittel) des Baublocks mit einer Fremdkörperfest-setzung belegt wäre. Damit wäre die Gebietscharakteristik eines GE nicht mehr gegeben.
	<p>Sollte sich die Planungsvariante eines einge-schränkten Gewerbegebietes mit Fremdkörper-ausweisung aus irgendwelchen Gründen als nicht umsetzbar erweisen, würde die Mandantin sich -nur als Ultima Ratio -weiterhin dafür aus-sprechen, den in Rede stehenden Bereich aus dem Bebauungsplangebiet herauszunehmen, was wir allerdings sehr bedauern würden.</p>	<p>Siehe oben.</p>

Nr. Inhalt der Stellungnahme

**Stellungnahme Fachamt
Stadt- und Landschaftsplanung**

**Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen – LIG
Abteilung Planungsbegleitung**

4 Berechnung eines möglichen Planungsschadens an den Grundstücken

Laut FHH-Atlas haben die Grundstücke folgende Flächen, Gebäudeflächen und Geschosse, aus denen sich die Geschossfläche und die GFZ errechnen lassen:

Lage	Flurstück	Berechnung Geschossflächenzahl (GFZ)				
		Berechnung Geschossfläche				
		Fläche- m ²	Gebäudeflä- che-m ²	Anz.-Ge- schosse	Geschoss- fläche-m ²	GFZ
Grüner Deich 23-29	1477	1215	551,2	5	2756	2,27
Grüner Deich 31, Friesenstraße 24-26	1476	731	419	5	2095	2,87
Grüner Deich 165-169	2332	1291	477,5	4	1910	1,48

Zzt. sind die Grundstücke mit Wohngebäuden (Mehrfamilienhäusern MFH) bebaut. Künftig soll jedoch eine MK-Ausweisung unter Ausschluss von Wohnnutzungen erfolgen, was einer Bürohausnutzung (BH) entspricht. Unter Zugrundelegung der oben errechneten GFZ liegt der jeweilige Wertverlust der Grundstücke dann bei knapp 30%:

Lage	Flurstück	GFZ	umgerechneter Bodenrichtwert in €/m ²		Wertverlust: BH zu MFH in %	Wertverlust in €
			MFH	BH		
Grüner Deich 23-29	1477	2,27	1.264,84	903,76	28,55	438.712,20
Grüner Deich 31, Friesenstraße 24-26	1476	2,87	1.543,95	1.096,38	28,99	327.173,67
Grüner Deich 165-169	2332	1,48	879,22	635,36	27,74	314.823,26

Die Gebäude wurden seinerzeit mit dieser GFZ genehmigt und gebaut. Würden jedoch die Bestandsgebäude abgebrochen und die Grundstücke unter der noch gültigen Ausweisung Mischgebiet M4g neu mit Wohngebäuden bebaut, ist davon auszugehen, dass eine höhere GFZ erreicht würde. Welche GFZ dabei maximal möglich wäre, kann der LIG nicht sagen.

Ein Anhaltspunkt für eine höhere Ausnutzbarkeit könnte die von BORIS vorgegebene WGFZ für die jeweilige Bodenrichtwertzone sein. Sie liegt bei 3,30 bei den Flurstücken 1477 und 1476 bzw. bei 4,50 beim Flurstück 2332. Auch unter Zugrundelegung dieser GFZ ergibt sich beim Vergleich der Nutzungen Mehrfamilienhaus und Bürohaus jeweils ein Wertverlust in Höhe von knapp 30%:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

Nach intensiven Recherchen in den Bauakten, beim Fachamt Bauprüfung, im Rechtsamt und in der Datenbank BORIS konnte die Frage nach dem postulierten Planungsschaden noch nicht abschließend beurteilt werden. Deshalb wurde eine gutachterliche Betrachtung eines betroffenen Grundstückes durch den Gutachterausschuss beauftragt, beispielhaft stellvertretend für alle drei Grundstücke.

Im Auftrag von M/SL hat der Gutachterausschuss für das Grundstück Grüner Deich 23-29 die Auswirkungen der geplanten Planrechtsänderung auf den Verkehrswert eingehender betrachtet. Das Ergebnis kann im Analogschluss auf die beiden anderen Grundstücke übertragen werden.

Verkehrswert für bestehendes Planrecht mit M4g-Ausweisung:

3.380.000 €

Verkehrswert bei Änderung des Planrechts auf MK-Ausweisung ohne Wohnen:

3.180.000 €

Verkehrswert bei Änderung des Planrechts auf GE-Ausweisung:

3.180.000 €

Es ergibt sich ein möglicher Planungsschaden von maximal 200.000 €. Das sind rund 6% des Verkehrswertes und damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10 %, ab der ein Planungsschaden regelmäßig als erheblich angesehen werden muss.

Dieser mögliche Planungsschaden relativiert sich, wenn man mit einbezieht, dass für eine Büronutzung an dieser Stelle mit ziemlicher Sicherheit eine Befreiung in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse ausgesprochen werden würde. Die Nachbargebäude mit Büronutzung haben VI bzw. VII Vollgeschosse. Für eine Wohnnutzung ist eine Befreiung nach Aussage von M/BP nicht in Betracht zu ziehen, weil die dann erforderliche immissionsschutzrechtliche Prüfung dies aufgrund der vorhandenen Situation nicht zulassen würde.

Nr. Inhalt der Stellungnahme

**Stellungnahme Fachamt
Stadt- und Landschaftsplanung**

Lage#	Flur- stück#	GFZ#	umgerechneter Boden- richtwert in €/m²#		Wertverlust- BH zu MFH- in-%#	Wertverlust in-€#
			MFH#	BH#		
Grüner-Deich-23-29#	1477#	3,30#	1.738,53#	1.230,01#	29,25#	617.851,80#
Grüner-Deich-31,-Friesen- straße-24-26#	1476#	3,30#	1.738,53#	1.230,01#	29,25#	371.728,12#
Grüner-Deich-165-169#	2332#	4,50#	2.263,09#	1.588,09#	29,83#	871.425,00#

BORIS wird vom LIG regelmäßig als Grundlage für die Wertermittlung von Grundstücken herangezogen. Erkenntnisse darüber, dass BORIS zu ungenau sein sollte, liegen hier nicht vor. Die Bodenrichtwertzonen umfassen relativ kleine Bereiche von wenigen Grundstücken. Allein die hier angesprochenen Grundstücke liegen in 3 verschiedenen Bodenrichtwertzonen. Eine angebliche Ungenauigkeit von BORIS kann von hier nicht nachvollzogen werden.

Verkehrswert bei MK-Ausweisung ohne Wohnen + Befreiung auf VI Vollgeschoss: 3.360.000 €

Die Rechnung des LIG ist im Übrigen nicht ganz richtig. Das Gebäude Grüner Deich 23-29 hat laut Gutachterausschuss und der Genehmigungslage IV Vollgeschoss, im Dachgeschoss ist lediglich eine Wohnung ausgebaut.

Auf den genannten Grundstücken kann - angesichts der heute bestehenden Situation sowie in Hinsicht auf die geplante Werkserweiterung von Ingredion auf dem Grundstück an der Straße Grüner Deich - auf keinen Fall Wohnen planungsrechtlich ermöglicht werden, auch nicht als Fremdkörperfestsetzung.

Maß der baulichen Nutzung

Eigentümerin eines Grundstückes in der Wendenstraße, innerhalb des Plangebietes, vertreten durch Rechtsanwälte

<p>5</p>	<p>Der Plangeber hätte das Maß der Nutzung konkret festsetzen müssen. Es wird ausweislich des Gesetzes zum Bebauungsplanentwurf sowie der Begründung nicht klar, ob das Maß der baulichen Nutzung (Baugrenzen, Geschossigkeit, GRZ, GFZ) in Zukunft nach § 34 BauGB bestimmt oder nach § 17 BauNVO 2017. § 17 weist für das Kerngebiet eine GFZ von 3,0 bei einer GRZ von 1,0 aus. Mit Blick auf die Geschossigkeit käme es allerdings bei einer Beurteilung nach § 34 zu einer höheren GFZ (?). Hier hat der Plangeber bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht das nötige Maß an Konfliktlösung aufgewandt, um diese Streitige Frage eindeutig zu regeln. Sobald sich die Geschossigkeit nach § 34 BauGB ermittelt, kommt es zwangsläufig zu einer GFZ, die über derjenigen des § 17 BauNVO 2017 liegt. Entscheidend ist dabei die Frage, ob dann eine planungsrechtliche Befreiung erforderlich wird, oder ob sich die GFZ in Zukunft ebenfalls nach § 34 BauGB berechnet. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans ist es wesentlich, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieser Grundsatz bezeichnet das sogenannte Abwägungsgebot. Obwohl diese in § 1 Abs. 7 BauGB geregelt ist, bezeichnet es eine dem Wesen rechtsstaatlicher Planung innewohnenden Grundsatz, dem die Bauleitplanung stets Rechnung tragen muss. Hierfür ist aber zunächst erforderlich, dass sämtliche Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, umfassend ermittelt und richtig bewertet</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine neue Festlegung für das Maß der baulichen Nutzung wird nicht für sinnvoll und erforderlich gehalten. Es handelt sich um eine Textplanänderung, die altes und in vielen Bereichen überholtes Planungsrecht nach BPVO durch aktuelles Planungsrecht nach BauNVO ersetzen soll. Außerdem sollte das städtebauliche Ziel der Durchmischung von Arbeiten und Wohnen ermöglicht werden. Das Maß der Nutzung kann weiterhin nach § 34 BauGB bestimmt werden.</p> <p>Die Festlegungen für die Obergrenze der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 2 BauNVO können überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Tatsächlich werden in den Innenstädten regelmäßig höhere bauliche Dichten erreicht.</p>
----------	---	---

Nr. Inhalt der Stellungnahme

**Stellungnahme Fachamt
Stadt- und Landschaftsplanung**

	werden. Hieran fehlt es bei der vorliegenden Planung offensichtlich, die nicht klar, abschließend und verständlich ist, sondern wichtige Fragen ungeregt lässt und sogar neue Fragen aufwirft.	
--	--	--

Immissionsschutz

**Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung - LP**

6	<p>Betrifft die ergänzte Lärmuntersuchung vom 22.01.2018. Bzgl. des untersuchten Betriebes am Heidenkampsweg ist unklar, warum nur Immissionsorte im Bereich Frankenstraße 29 betrachtet worden sind und nicht auch im Bereich Frankenstraße 18c und 18b. In letztgenanntem Bereich wäre eine Wohnnutzung im Kerngebiet ja nach aktuellem Entwurfsstand zulässig.</p> <p>Die Rasterkarte zeigt für den Bereich Frankenstraße 18b/18c zumindest Überschreitungen des Tagrichtwertes (anliegend markiert). Vermutlich ist aber auch der Nachtrichtwert überschritten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt</p> <p>Die LTU wurde durch Immissionsorte im Bereich Frankenstraße 18c und 18b ergänzt. Aufgrund der dort berechneten Überschreitungen insbesondere des Nachtrichtwertes wurde das Flurstück 1434 der Gemarkung St. Georg-Süd in den Bereich mit Ausschluss des Wohnens einbezogen.</p>
---	---	---

Eigentümerin eines Grundstückes in der Wendenstraße, innerhalb des Plangebietes, vertreten durch Rechtsanwälte

7	<p>Weiter leidet der Bebauungsplanentwurf aber auch an Fehlern im Abwägungsergebnis.</p> <p>Das Abwägungsgebot ist die zentrale Verpflichtung einer den rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechenden Planung. Es ist Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.04.1969 - Az.: 4 C 6.68; Urteil vom 12.12.1969 - Az.: 4 C 105.66; Urteil vom 05.07.1974 - Az.: 4 C 50.72; BGH, Urteil vom 30.01.1975, Az.: 3 ZR 18.72; BGH, Urteil vom 28.05.1976 - Az.: III ZR 137.74). Die Beachtung des Abwägungsgebots ist grundsätzlich Wirksamkeitsvoraussetzung für den Bauleitplan. Dem Abwägungsgebot kommt eine zentrale Aufgabe zu, weil der Bebauungsplan eine Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne des Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz trifft und die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange mit den der betroffenen Eigentümer zu einem gerechten Ausgleich zu bringen hat (vgl. Söfker in Ernst / Zinkahn / Bielenberg, BauGB 110. EL 2013 § 1 Rn 179).</p> <p>Die rechtsstaatlichen Grundsätzen genügende Bauleitplanung kann auf der Grundlage entsprechender Gesetze privates Eigentum neu bewerten und ggf. auch in verfassungsrechtlich geschützte Rechte eingreifen. In der Bauleitplanung konkretisiert sich daher die dem Gesetzgeber zukommende Inhalts- und Schrankenbe-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannte Anlage 2 wurde nach der öffentlichen Auslegung nachgereicht. Es handelt sich um ein Lärmtechnisches Gutachten auf der Basis einer Lärmmessung. Die Campus Hamburg I wurde mehrfach darauf angesprochen und um Übersendung des Gutachtens bzw. der Ergebnisse gebeten, bislang leider erfolglos. Insofern lagen hier keine anderen Werte bzw. Erkenntnisse vor. Das vorgelegte Gutachten ist insofern unzureichend, weil eine Prognose zur zukünftigen Verkehrslärmentwicklung an diesem Standort fehlt.</p> <p>Die angesprochenen Festsetzungen sind eindeutig formuliert. Sie werden verbindlich, wenn an den Gebäuden Pegel von 60 dB(A) nachts bzw. 70 dB(A) tags überschritten werden. Wenn der Vorhabenträger nachweist, dass dies nicht der Fall ist, sind die dort geforderten Maßnahmen nicht erforderlich.</p> <p>Im Übrigen wird durch die Festsetzung des Bebauungsplans die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und</p>
---	---	---

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>stimmung in Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz die in der gemeindlichen Planungsentscheidung ihre Umsetzung findet (vgl. Stüer, der Baubauungsplan, 4. Auflage, Rn 656). Aufgrund dieser Eingriffs-, Gestaltungs- und Bewertungsbefugnisse bedarf die Bauleitplanung aber, wie jede andere staatliche Planung, einer besonderen verfassungsrechtlichen Legitimation, die durch das Abwägungsgebot vermittelt wird (vgl. Stüer, aaü.). Die Abwägung bildet somit den eigentlichen Kern der Planungsentscheidung (vgl. Dirnberger in Spannowsky Uechtritz, BauGB § 1 Rn 132).</p> <p>Voraussetzung ist für eine rechtmäßige Abwägungsentscheidung neben der Erforderlichkeit (s.o.), die Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit der getroffenen Entscheidung zugunsten des bevorzugten Belangs. Das Erfordernis der Geeignetheit verlangt dabei die Erreichbarkeit der mit der Planung verfolgten Ziele und Zwecke. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wiederum verlangt, dass die schutzwürdigen Interessen in einem gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden. Die Zurückstellung der Belange muss in Bezug auf die angestrebten Ziele und Zwecke daher angemessen sein. Das schließt wiederum die Pflicht zur Prüfung ein, ob das planerische Ziel nicht auch auf andere Weise mit geringerer Eingriffsintensität erreicht werden kann.</p> <p>Vorliegend ist die Abwägungsentscheidung bereits deshalb unverhältnismäßig, da bei der Aufstellung des Plans mit Blick auf die lärmschutzrechtliche Betrachtung von unrichtigen Ergebnissen ausgegangen wird.</p> <p>Als Anlage 2 wird die schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms für das Bauvorhaben an der Wendenstraße in Hamburg überreicht. Diese Untersuchung kommt zu abweichenden Messergebnissen (Seite 11):</p> <p><i>„Abschließend ist festzustellen, dass sich eine Reduzierung der Beurteilungspegel verglichen mit der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung zum B-Plan Hammerbrook 13 ergibt.“</i></p> <p>Mit Blick auf den Immissionsschutz trifft die Begründung zum Bebauungsplan ab Seite 17 Festsetzungen für die zukünftige Bebauung. Bei Einhaltung der Lärmwerte kommt es daher nicht zu den in der Begründung zum Bebauungsplan vorgesehenen Grundrissgestaltungen. Unsere Mandantin beabsichtigt die Erstellung von Studentenwohnungen und kann die in der Begründung zum Bebauungsplan vorgesehene Grundrissgestaltung mit einer Orientierung zu den lärmabgewandten Seiten nicht einhalten. Bei Zugrundelegung der korrekten Messergebnisse</p>	<p>Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.</p>

Nr. Inhalt der Stellungnahme**Stellungnahme Fachamt
Stadt- und Landschaftsplanung**

	<p>käme es zu einer Anordnung der Wohnungen, die die Belange unserer Mandantin berücksichtigt. Dieser Belang ist in der hier vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan nicht ausreichend und korrekt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gewürdigt und gegeneinander und untereinander abgewogen worden.</p> <p>Es findet ein Eigentumseingriff statt, der gegen das Verhältnismäßigkeitsprinzip verstößt. Denn die vorgenommene, nahezu vollständige Zurückstellung der Belange unserer Mandantin ist mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht zu vereinbaren. Je stärker die Befugnisse des Eigentümers eingeschränkt werden oder Grundstücke von der Privatnützigkeit ausgeschlossen werden, desto gewichtiger müssen die beachtlichen Allgemeinwohlbelange sein, um das Zurückstellen der privaten Eigentumsinteressen zu rechtfertigen. Ein Vorrang der Allgemeinwohlbelange ist insbesondere im vorliegenden Fall nicht ersichtlich, da es zu einem massiven Eigentumseingriff kommt, ohne dass gewichtige Gründe dies rechtfertigen. Das Vorhaben unserer Mandantin wird ohne Not unmöglich gemacht, bei Beachtung korrekter Lärmwerte käme es nicht zu einer solchen Beeinträchtigung.</p> <p>Die vorgenommene fast einseitige Zurückstellung der Belange unserer Mandantin ist mithin nicht Ausdruck einer sachgerechten Abwägung.</p> <p>Das Gebot der Normenklarheit soll den Betroffenen befähigen, die Rechtslage anhand der gesetzlichen Regelungen zu erkennen, damit er sein Verhalten danach ausrichten kann. Dieses Ziel kann mit dem B-Planentwurf Hammerbrook 13 nicht erreicht werden.</p>	
Redaktionelles - Verordnung		

**Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen,
Amt für Verwaltung, Recht und Beteiligungen - RS**

8	<p>Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 3. November 2017 (BGBl. I S. 2415 3635), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 39 19, 27), sowie § 1 der Weiterübertragungsverordnung - Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 142, 147 19, 27), wird verordnet:</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt, die Verordnung wird angepasst.
---	--	--

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
9	<p>Zu § 1 Nummer 2:</p> <p>Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Heidenkampsweg - Grüner Deich - über das Flurstück 1034 (Süderstraße) der Gemarkung St. Georg-Süd - Hammerbrookstraße - Nordkanalstraße der Gemarkung St. Georg-Süd, über das Flurstück 454 (Anckelmannsplatz) der Gemarkung Borgfelde - Heidenkampsweg, - Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2010, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2220 (Hochwasserbassin), Ostgrenze des Flurstücks 2220, über das Flurstück 2220 (Hochwasserbassin) der Gemarkung St. Georg-Süd - Süderstraße - Heidenkampsweg der Gemarkung St. Georg-Süd.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt, die Verordnung wird angepasst.
10	<p>Zu § 1 Nummer 4.3:</p> <p>Unbeachtlich werden:</p> <p>a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,</p> <p>b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und</p> <p>c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,</p> <p>wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a beachtlich sind.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt, die Verordnung wird angepasst.
11	<p>Zu § 2 Nummer 1:</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in den zeichnerischen Darstellungen der Bebauungspläne:</p> <p>a) Durchführungspläne D 83 / 51 vom 16. Juni 1953 (Amtl. Anz. S. 110); und</p> <p>b) Durchführungsplan D 83 – 3 vom 28. Februar 1961 (HmbGVBl. S. 44),</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Festsetzung „Geschäftsgebiet“ nach der Baupolizeiverordnung vom 08. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 21302-n) und • die Festsetzung „Mischgebiet“ nach der Baupolizeiverordnung sowie 	Der Stellungnahme wird gefolgt, die Verordnung wird angepasst.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<ul style="list-style-type: none"> • die „Fläche für besondere Zwecke“ zwischen Sachsenstraße und Wendenstraße und • die „Grünflächen“ südlich der Wendenstraße <p>in die Festsetzung Kerngebiet nach § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 21. November 2017 (BGBl. I S. 133 3787), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062), geändert.</p>	
12	<p>Zu § 2 Nummer 2:</p> <p>In den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der Kerngebieten südlich der Süderstraße, und östlich beiderseits des Heidenkampswegs sowie südlich Nordkanalstraße und westlich Heidenkampsweg werden Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt, die Verordnung wird angepasst.
13	<p>Zu § 2 Nummer 3:</p> <p>Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche ist die dort ansässige Tankstelle mit Reifenhandel und Kfz-Werkstatt (Flurstücke 640, und 685 der Gemarkung St. Georg-Süd) zulässig. Änderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anwendung des Standes der Technik und bauliche Vorkehrungen, wie z.B. zum Beispiel Einhausungen sichergestellt wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die angrenzende Nachbarschaft vermieden werden. Dies gilt vor allem für alle immissionsrelevanten Betriebsaktivitäten, Fahrzeugbewegungen, z.B. zum Beispiel von Lastkraftwagen und Gabelstaplern, Materialtransporte sowie der Betrieb der Maschinen.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt, die Verordnung wird angepasst.
14	<p>Zu § 2 Nummer 6.6.2</p> <p>Entlang der Straßen Heidenkampsweg und Nordkanalstraße ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung vorzusehen, wenn die vor den Fenstern der Aufenthaltsräume ermittelte Konzentration für Stickstoffdioxid (NO₂) über dem in der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 10. Oktober 2010 (BGBl. I S. 2244) aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO₂ liegt. In diesem Fall ist nachzuweisen, dass die Konzentration für NO₂ an dem Ort, an dem die Frischluft angesaugt wird, unter dem in der 39. BImSchV aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO₂ liegt. Alternativ sind geeignete Systeme zur Schadstofffilterung am Ort der Frischluftzufuhr zulässig.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt, die Verordnung wird angepasst.

Nr. Inhalt der Stellungnahme

**Stellungnahme Fachamt
Stadt- und Landschaftsplanung**

**Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
Abt. Wirtschaftsbezogene Stadt- und Regionalentwicklung WF**

15	<p>BWVI/WF 2 ist grundsätzlich einverstanden mit der erfolgten Abwägung. Die Festsetzung § 2 Nummer 2 ist missverständlich formuliert und muss d.E. konkretisiert werden. In der vorliegenden Form wird suggeriert, dass nur für den Bereich südlich der Süderstraße das Wohnen westlich Heidenkampsweg ausgeschlossen ist, für den Bereich nördlich der Süderstraße jedoch nicht. Es wird angeregt wie folgt zu formulieren:</p> <p>In den mit "(A)" bezeichneten Kerngebieten beiderseits Heidenkampsweg, südlich Nordkanalstraße und südlich der Süderstraße werden Ausnahmen (...)."</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt (siehe 12).</p>
----	--	---

Planzeichnung

**Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen,
Amt für Verwaltung, Recht und Beteiligungen - RS**

16	<p>Anlage zur Verordnung</p> <p>Kennzeichnung der Flurstücke 454, 2010, 2220, 1034 im Planbild</p> <p>Legende:</p> <p>Vorgesehener Geltungsbereich zum Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfs Hammerbrook 13</p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p> <p>Ergänzung der Legende um:</p> <p>z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)</p> <p>----- Sonstige Abgrenzung</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt, die Anlage zur Verordnung wird angepasst.</p>
----	--	--

Begründung

**Bezirksamt Hamburg-Mitte,
Fachamt Verbraucherschutz – M/VS**

17	<p>Zu Kapitel 3.2.3 der Begründung:</p> <p>Überschrift – Altlastverdächtige Flächen statt Altlastenverdächtige Flächen</p> <p>1. Satz – hier fehlt die Altlast in der Aufzählung – sieben Altlastverdächtige Flächen, ein Grundwasserschaden sowie eine Altlast</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt, die Begründung wird angepasst</p>
----	---	--

Nr. Inhalt der Stellungnahme**Stellungnahme Fachamt
Stadt- und Landschaftsplanung****Eigentümerin eines Grundstückes in der Wendenstraße, innerhalb des Plangebietes,
vertreten durch Rechtsanwälte**

18	<p>3. Der Bebauungsplanentwurf Hammerbrook 13 leidet auch aus verschiedenen Gründen an Abwägungsfehlern und verstößt gegen den Grundsatz der Normenklarheit.</p> <p>Zum einen sind nicht alle abwägungserheblichen Tatsachen umfassend ermittelt und bewertet worden die sich nach Lage der Dinge aufgeklärt haben (a.). Zum anderen ist es im Rahmen der Abwägung jedenfalls zu einer unangemessenen Benachteiligung der Belange unserer Mandantin gekommen (b.).</p> <p>a) Zunächst sind schon nicht sämtliche bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für die Abwägung bedeutungsvollen Belange ermittelt worden, vgl. § 2 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan enthält folgende Formulierung (Seite 17):</p> <p>Nach dem Urteil des Hamburgischen Obergerichtes vom 28.02.2013 (2 BE 17111) sind zumindest die Ausweisungen „G 4“ funktionslos. Neue Regelungen für das zulässige Maß der Nutzung sind nicht vorgesehen. Die zulässige Geschosshöhe kann weiterhin nach § 34 BauGB bestimmt werden. Das gilt auch für die bisherigen Grünflächen sowie für die Fläche für besondere Zwecke. Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen bleibt bestehen.“</p> <p>Nach der Entscheidung des Hamburgischen Obergerichtes ist die vorgesehene Geschosshöhe des zugrundeliegenden Durchführungsplans funktionslos, nicht jedoch die Festsetzung als Geschäftsgebiet. Mithin ist diese abwägungserhebliche Frage unrichtig in der Begründung zitiert.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt, die Begründung wird angepasst.
----	---	--

Formalien, Verfahren**Eigentümerin eines Grundstückes in der Wendenstraße, innerhalb des Plangebietes,
vertreten durch Rechtsanwälte**

19	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans ist in der vorliegenden Form rechtswidrig.</p> <p>Zunächst besteht bereits ein formeller Fehler (1.). Die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanentwurfs ergibt sich überdies aus Verstößen gegen die baugesetzlichen Gebote der Erforderlichkeit (2.) sowie der gerechten Abwägung und den Grundsatz der Normenklarheit (3.).</p> <p>1. Zunächst sind bereits nicht - wie erforderlich - alle wesentlichen Unterlagen öffentlich ausgelegt worden. Denn jedenfalls hätte die Entscheidung</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das OVG-Urteil wurde im Zusammenhang mit dem Textplanänderungsverfahren nur nachrichtlich aufgeführt. Eine öffentliche Auslegung dieses Urteils war daher nicht notwendig.</p> <p>Für die Festsetzungen zum Lärmschutz sind hilfsweise die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. De-</p>
----	--	--

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>des Hamburgischen Obergerichts vom 28.02.2013 (2 BE 17/11), die zur Funktionslosigkeit entscheidender Ausweisungen des geltenden Planrechts geführt hat, ausgelegt werden müssen.</p> <p>Gleiches gilt für das „Rechtsgutachten zum Spannungsfeld zwischen Hafenenwicklungsgesetz und dem Städtebaurecht“ aus dem Jahr 2004, welches als Grundlage für die gefundene Regelung über die Festsetzung eines nächtlichen Innenraumpegels von kleiner als 30 dB herangezogen wurde.</p> <p>Die Gemeinde hat das abwägungsrelevante Material gemäß § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen, damit eine Einlassung im Rahmen einer Stellungnahme für den Planbetroffenen möglich ist. Da ein wesentlicher Teil des Planentwurfes auf der Stellungnahme beruht hätte diese dem Planentwurf beiliegen müssen.</p>	<p>zember 2014 (BGBl. I S. 2269) sowie in Hamburg der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“, herausgegeben von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landesplanung aus dem Jahr 2010 heranzuziehen, wie in der Begründung aufgeführt. Das Rechtsgutachten zum Spannungsfeld zwischen Hafenenwicklungsgesetz und dem Städtebaurecht wurde zur Erläuterung zitiert. Keineswegs beruht ein wesentlicher Teil des B-Plan-Entwurfes auf diesem Gutachten.</p>
20	<p>2. Der Entwurf des Bebauungsplans Hammerbrook 13 verletzt überdies das Gebot der Erforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB aus mehreren Gründen.</p> <p>Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Planungspflicht und Planungsbefugnis sind an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht nicht nur keine Planungspflicht, sondern es fehlt jegliche Befugnis zur Planung (Söfker in Ernst/Zinkahn / Bielenberg, BauGB, 110. EL 2013 § 1 Rn 30).</p> <p>Der Bauleitplanung liegt zwar grundsätzlich nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der eigenen Verantwortung der Gemeinde als Teil der in Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz geregelten Selbstverwaltungsgarantie. § 1 Abs. 3 BauGB bildet jedoch eine inhaltliche Einschränkung der gemeindlichen Planungsverantwortung. Erforderlich ist ein bodenrechtlicher Bezug im Sinne einer Rechtfertigung aus städtebaulichen Gründen (vgl. BVerwG, NVwZ 1999, 1338). Dementsprechend muss der Erlass eines Bebauungsplans „vernünftigerweise geboten sein“.</p> <p>Dieser Erforderlichkeitsmaßstab bezieht sich sowohl auf das ob und wann („sobald“) als auch auf den Umfang und den Inhalt („soweit“) der Bauleitpläne (vgl. Gaentzsch in Berliner Kommentar, BauGB, § 1 Rn 16). Die Planung darf nur soweit gehen, wie Ordnungsbedürfnisse</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es werden mehrere städtebauliche Zielsetzungen verfolgt wie auch oben zitiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die vorhandenen Qualitäten des Bürostandortes sollen nicht beeinträchtigt werden • Der derzeit stark auf das Bürosegment ausgerichtete Gebäudebesatz soll durch verstärkten Wohnungsbau und entsprechende Folgeeinrichtungen (Nahversorgung, gastronomische Angebote, Qualifizierung von Freianlagen etc.) erweitert werden • Städtebauliches Ziel, die Wohnfunktion im Stadtteil Hammerbrook zu stärken <p>Um also einerseits die Büro- und Gewerbenutzungen nicht zu beeinträchtigen und andererseits anteiliges Wohnen zu ermöglichen sowie den Stadtteil durch Nutzungsmischung zu beleben, ist die Ausweisung „MK“ als beste Möglichkeit gewählt worden, da diese Ausweisung dem tatsächlich vorhandenen Gebietscharakter entspricht. Wohnen als Ausnahme im Kerngebiet bedeutet einen Wohnungsanteil an den Bruttogeschossflächen von bis zu 35%. Das ist ein Anteil, der noch als gebietsverträglich gelten kann und nicht zur Verdrängung der vorhandenen Nutzungen führt.</p>

Nr. Inhalt der Stellungnahme**Stellungnahme Fachamt
Stadt- und Landschaftsplanung**

<p>bestehen (vgl. Gaentzsch in Berliner Kommentar, BauGB, § 1 Rn 17). Die Gemeinde darf also nur dann planen, wenn es dafür Gründe der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gibt, und sie darf im Bebauungsplan nur solche Festsetzungen treffen, für die es städtebauliche Gründe gibt. Die Planung muss das aus dem Verhältnismäßigkeitsmaßstab folgende Übermaßgebot dabei beachten.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf Hammerbrook 13 ist nicht erforderlich in diesem Sinne.</p> <p>Planungsziel ist nach Begründung des Bebauungsplans der Erhalt der vorhandenen überwiegenden Büronutzung und die Ansiedlung von Wohnnutzungen. Hierzu sieht der Bebauungsplanentwurf unter „Anlass der Planung“ folgendes vor (Seite 3):</p> <p>„Ausdrücklich ohne die vorhandenen Qualitäten des Bürostandorts „City Süd“ zu beeinträchtigen, soll in Hammerbrook ganz gezielt eine zukunftsfähige Nutzungsmischung etabliert werden und der derzeit stark auf das Bürosegment ausgerichtete Gebäudebesatz durch verstärkten Wohnungsbau und entsprechende Folgeeinrichtungen (Nahversorgung, gastronomische Angebote, Qualifizierung von Freianlagen etc.) erweitert werden.“</p> <p>Weiter gilt Folgendes (Seite 3):</p> <p>„Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von anteiligen Wohnnutzungen in Teilbereichen von Hammerbrook geschaffen werden, die in übergeleiteten Bebauungsplänen als Geschäftsgebiete festgesetzt sind und in denen aufgrund von Vorschriften der Baupolizeiverordnung von 1938 (BPVO) das Wohnen zurzeit noch ausgeschlossen ist. Damit soll ein Beitrag zur Nutzungsmischung und zur Belebung in Hammerbrook außerhalb der Büro- und Geschäftszeiten geleistet werden.“</p> <p>Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 13) wird das bestehende Geschäftsgebiet nach § 10 Abs. 4 BPVO von 1938 in Kerngebiet nach § 7 BauNVO 2017 geändert:</p> <p>„Damit werden Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als planungsrechtliche Ausnahme zulässig.“</p> <p>Die Planrechtsänderung von Geschäftsgebiet in Kerngebiet dient ausweislich der Begründung dem städtebaulichen Ziel, die Wohnfunktion im Stadtteil Hammerbrook zu stärken. Dieses Planziel wird durch die Festsetzung MK gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht erreicht, denn Wohnungen bleiben weiterhin nicht regelhaft zulässig</p>	
---	--

Nr. Inhalt der Stellungnahme

**Stellungnahme Fachamt
Stadt- und Landschaftsplanung**

	<p>sondern ausnahmsweise. Die Festsetzung MK in dieser Form führt also nicht zur Erreichung des Zwecks der Planung und ist damit nicht erforderlich. Es werden auch keine städtebaulichen Gründe für die Änderung der Art der baulichen Nutzung benannt sondern lediglich das Ziel, Wohnungen zu ermöglichen. Hierbei handelt es sich allerdings nicht um ein städtebauliches Kriterium im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.</p>	
--	--	--

Hinweise

Eigentümerin eines Grundstückes in der Frankenstraße, innerhalb des Plangebietes, vertreten durch Rechtsanwälte

<p>21</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll in den zeichnerischen Darstellungen des Durchführungsplans vom 16. Juni 1953 die Festsetzung „Geschäftsgebiet“ nach der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 in die Festsetzung „Kerngebiet“ nach § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 geändert werden.</p> <p>Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan sollen damit Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als <i>planungsrechtliche Ausnahme</i> zulässig werden. Im Kerngebiet sind zukünftig nur noch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.</p> <p>Damit wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, die Wohnfunktion im Stadtteil Hammerbrook zu stärken. Es sollen erstmalig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die regelhafte Genehmigung von Wohnungen geschaffen werden.</p> <p>Generelle Bedenken werden gegen diese planungsrechtliche Konzeption nicht erhoben. Wir weisen indes auf Folgendes hin:</p> <p>Unsere Mandantin beabsichtigt auf dem Grundstück an der Frankenstraße ein siebengeschossiges Hotel mit 236 Zimmern und einer Tiefgarage mit 32 Stellplätzen zu errichten. Seit dem 3. August 2017 ist für das Vorhaben unter dem Aktenzeichen M/BP/02462/2017 ein Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO beim Bezirksamt Hamburg-Mitte anhängig. Der Bauantrag ist bisher nicht beschieden, obwohl die Regelbearbeitungszeit nach § 62 Abs. 2 S. 1 HBauO überschritten ist.</p> <p>Der Bauantrag fußt auf einem positiven Vorbescheid nach § 63 HBauO, der unter dem 2. Dezember 2016 zum Aktenzeichen M/BP/01989/2016 erteilt wurde. Im Rahmen der Planaufstellung ist zu berücksichtigen, dass auch im Fortgang der Planungen die Realisie-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplante Hotelnutzung ist grundsätzlich im „MK“ zulässig.</p>
-----------	---	--

Nr. Inhalt der Stellungnahme**Stellungnahme Fachamt
Stadt- und Landschaftsplanung**

	<p>zung des Bauvorhabens unserer Mandantin nicht erschwert werden darf.</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das setzt eine zutreffende Ermittlung und Bewertung der für die Abwägung erheblichen Belange voraus (§ 2 Abs. 3 BauGB). Von der Planung berührte schutzwürdige Eigentümerinteressen und die mit den Festsetzungen verfolgten Belange müssen im Rahmen der Abwägung unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitsgrundsatzes in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden (BVerfG, Beschluss vom 19. Dezember 2002 - 1 BvR 1402/01, juris). Dabei müssen sämtliche Belange zutreffend ermittelt, bewertet und gewichtet werden, die auf das Abwägungsergebnis Einfluss haben können.</p> <p>Als Eigentümer im Plangebiet hat unsere Mandantin als Planbetroffene ein schutzwürdiges Interesse daran, den bisherigen Zustand und die Möglichkeiten der Bebauung nach Maßgabe des Bauvorbescheides vom 2. Dezember 2016 aufrechtzuerhalten. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung des anhängigen Baugenehmigungsverfahrens: Auf Grundlage des positiven Bauvorbescheids sind die Planungen für das Bauvorhaben fortlaufend mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte abgestimmt worden. Die konkrete Bauabsicht ist damit hinreichend bestimmt, durch einen entsprechenden Bauantrag hinterlegt und nach den derzeitigen und künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigungsfähig.</p> <p>Die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens wird durch die beabsichtigte Textplanänderung nicht beseitigt, sodass diese Stellungnahme aus anwaltlicher Sorgfalt zur Wahrung der Fristen und zur Möglichkeit der Geltendmachung von Rechtsbehelfen dient.</p>	
--	---	--

Eigentümerin eines Grundstückes in der Wendenstraße, innerhalb des Plangebietes, vertreten durch Rechtsanwälte

22	<p>Nach allem bestehen erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf Hammerbrook 13. Tritt der Bebauungsplan tatsächlich in der jetzt präsentierten Form in Kraft, wird er einer gerichtlichen Kontrolle voraussichtlich nicht standhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
----	--	--

Nr. Inhalt der Stellungnahme**Stellungnahme Fachamt
Stadt- und Landschaftsplanung**

Tischvorlage zum Arbeitskreis II am 11. März 2019

Eingegangene Stellungnahmen vom 27.02., 28.02., 04.03., 05.03., 06.03. und 08.03.2019

Erschließung - Entwässerung**Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Wasser, Abwasser und Geologie
W2 – Abwasserwirtschaft, W**

23	<p>Gemäß der Abwägung unserer Stellungnahme vom 28.03.2017 soll auf die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes innerhalb des B-Planverfahren verzichtet werden. Dies wird damit begründet, dass mit der Änderung des B-Plans lediglich eine Anpassung an heutiges Planrecht verfolgt wird und aufgrund des bereits heute nahezu vollständig überbauten Plangebiets von einer ausreichenden abwassertechnischen Erschließung ausgegangen werden könne.</p> <p>Das Plangebiet weist insgesamt einen nahezu vollständigen Versiegelungsgrad bei gleichzeitig dichter Bebauung auf. Daraus ergibt sich eine entsprechende Gefährdung gegenüber starkregeninduzierter Überflutungen, wie sie infolge des Klimawandels verstärkt auftreten. Innerhalb des B-Planverfahrens sollten daher zumindest die wasserwirtschaftlichen Randbedingungen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorhandene/erforderliche Einleitmengenbegrenzungen für die RW-Einleitung in Siel oder Gewässer, • Orte und Häufigkeiten von Überstauereignissen aus den öffentlichen Abwasseranlagen, • Möglichkeiten zur Versickerung unter Berücksichtigung der Versickerungspotentialkarte und dem Altlastenkataster, • Kritische Ober-/ Unterliegerbeziehungen und • vorhandene/erforderliche Notwasserwege <p>zusammengestellt und mit entsprechenden Festsetzungen aus dem Maßnahmenkatalog zur RISA in die Verordnung bzw. Begründung des B-Plans eingehen. Somit kann zumindest sichergestellt werden, dass durch Erneuerung im Bestand eine sukzessive Anpassung an die gestiegenen abwassertechnischen Anforderungen gemäß den Vorgaben zur RISA erzielt wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Wie bereits im Papier zum Arbeitskreis I ausgeführt, handelt es sich um eine Textplanänderung für ein vollständig überbautes und erschlossenes Gebiet. Mit der Umstellung von "Geschäftsgebiet" nach Baupolizeiverordnung auf "Kerngebiet" nach Baunutzungsverordnung werden keine neuen Überbaumöglichkeiten und keine zusätzliche Versiegelung bewirkt. Durch die Umstellung des Planrechts soll lediglich ermöglicht werden, dass in geeigneten Teilbereich Wohnen als Ausnahme im Kerngebiet möglich wird. Von daher besteht auch nicht die Absicht, ein Entwässerungskonzept für das rund 37 ha große Plangebiet erstellen zu lassen.</p> <p>Eine sukzessive Anpassung an die Vorgaben der RISA kann auch im normalen Genehmigungsverfahren bei der Erneuerung im Bestand erreicht werden.</p> <p>(Siehe auch die Stellungnahme von Hamburg Wasser)</p>
----	---	--

**Hamburg Wasser, Infrastrukturkoordination und Stadthydrologie
Management Erschließungen und Baurechtsverfahren - IK**

24	Da der B-Plan keinen Erschließungscharakter hat, ist unsere Empfehlung nach einem Regenwasser-Entwässerungskonzept aus dem Jahr 2016 (zur GrobAbstimmung) nicht ganz passend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
----	---	--

Nr. Inhalt der Stellungnahme**Stellungnahme Fachamt
Stadt- und Landschaftsplanung**

	<p>Grundsätzlich hat die HSE im B-Planbereich eine Trennentwässerung, die RW- Siele leiten das Regenwasser (RW) anschließend in die Kanäle der Wasserwirtschaft ein. Trotz der kurzen Fließwege sind die vorhandenen RW- Siele gut ausgelastet, vereinzelt Feuerwehreinsätze sind bekannt.</p> <p>Durch die geplante Umstellung auf "Kerngebiet" wird in Teilbereichen des Plangebietes auch "Wohnen" ermöglicht. Die HSE wird dann im Zuge der Sielanschlussgenehmigung für diese Grundstücke nach Bedarf max. RW- Einleitmengen in das öffentliche RW- Sielnetz aussprechen. Diese Vorgehensweise wäre aber auch bei gewerblich genutzten Grundstücken erforderlich und gilt nur für den Fall Neubebauung. Für die Bestandsbebauung gilt der Bestandschutz. Somit bestehen seitens der Stadtentwässerung keine Bedenken, die Erstellung von einem Oberflächenentwässerungskonzept ist in diesem Fall nicht erforderlich und auch nicht möglich.</p>	
--	---	--

**Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Wasser, Abwasser und Geologie
W2 – Abwasserwirtschaft, W**

25	<p>Zu dem B-Plan Hammerbrook 13 wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Am 28.März 2017 wurde in einer Stellungnahme der BUE - IB 3120 auf die Notwendigkeit eines Entwässerungskonzepts für den B-Plan hingewiesen. Dazu heißt es in dem Protokoll / Niederschrift des AK1 auf S.6: "Herr Wiegand (M/SL 23) erläutert, dass der Stellungnahme nicht gefolgt werde, da es sich hier um eine einfache Textplan-Änderung für ein vollständig überbautes Gebiet handle. Es sei daher von einem vorhandenen und funktionierenden Oberflächenentwässerungssystem auszugehen. Ein (neues) Entwässerungskonzept sei im Rahmen der hier verfolgten Nutzungsänderung nicht erforderlich."</p> <p>Das ist nicht korrekt. Das vorhandene Oberflächenentwässerungssystem entspricht <u>nicht</u> den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, da in Hammerbrook viele stark befahrenen Straßen ungereinigt direkt in den Mittelkanal, das Hochwasserbassin und den Südkanal einleiten. Diese Kanäle sind wiederum direkt mit der Unteren Bille verbunden, die kurz später in den Oberhafen mündet. Sowohl Untere Bille als auch Oberhafen sind berichtspflichtige Gewässer nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Aus den Vorgaben der WRRL und des WHG ergibt sich, dass das Oberflächenentwässerungssystem in Hammerbrook zwar vorhanden, aber nicht "funktionierend" (im Sinne der wasserrechtlichen Anforderungen) ist. Deshalb wäre es eine gute</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Protokoll zum Arbeitskreis wurde am 23.02.2018 im Rahmen der Kenntnisnahmeversandung zur Verfügung gestellt mit der Bitte, evtl. Rückäußerungen bzw. evtl. erforderliche redaktionelle Änderungen bis zum <u>09. März 2018</u> an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zu übermitteln.</p> <p>Die Anpassung des Oberflächenentwässerungssystems an die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. an zukünftige klimatische Veränderungen sind nicht Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens. Vielmehr besteht das Ziel in der Umstellung von altem Planrecht nach BPVO auf modernes Planungsrecht nach der BauNVO, um Wohnen als Ausnahme im Kerngebiet zu ermöglichen und so das städtebauliche Ziel einer Nutzungsmischung zu erreichen.</p> <p>Die Grundstücke im Plangebiet sind fast vollständig überbaut und in privatem Eigentum. Im Zuge von konkreten Neupla-</p>
----	---	---

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Gelegenheit, im Rahmen des aktuellen B-Plan-Verfahrens Möglichkeiten zu prüfen, wie dieser Zustand perspektivisch überwunden und der Eintrag von Fest- und Schadstoffen aus dem Gebiet in die umliegenden Gewässer vermindert werden kann. Darüber hinaus werden bei der Annahme "vorhandenes und funktionierendes Oberflächenentwässerungssystem" zukünftig erwartete klimatische Veränderungen ausgeblendet. Spätestens seit dem verheerenden Starkregenereignis in Hamburg-Bergedorf im Mai vergangenen Jahres sollte uns bewusst sein, dass diese Annahme sehr gefährlich ist.</p>	<p>nungen und den dafür erforderlichen Genehmigungsverfahren können Verbesserungen hinsichtlich der Entwässerung bewirkt werden. Von daher besteht auch nicht die Absicht, ein Entwässerungskonzept für das rund 37 ha große Plangebiet erstellen zu lassen.</p> <p>(Siehe auch die Stellungnahme von Hamburg Wasser)</p>
Erschließung - Versorgungsanlagen		
Gasnetz Hamburg GmbH, Asset Management		
26	<p>Im Bereich der geplanten Maßnahme betreiben wir Versorgungsanlagen, die der öffentlichen Gasversorgung dienen. Bauliche Einwirkungen einschließlich des Errichtens von Bauwerken, sowie das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Gasversorgungsanlagen sind nicht gestattet. Annäherungen bedürfen einer vorherigen Absprache und Zustimmung der Gasnetz Hamburg GmbH.</p> <p>Die Lagerung von Material, der Auf- und Abtrag von Boden, sowie geplante Baustraßen im Bereich unserer Gasversorgungsanlagen sind im Vorfeld mit Gasnetz Hamburg abzustimmen. Der Vorhabenträger hat wirksame Maßnahmen vorzuschlagen und einzusetzen, sodass unsere Anlagen durch den Bau und den Betrieb nicht gefährdet und nachhaltig beeinflusst werden. Zwecks Voruntersuchung bitten wir um Zusendung detaillierter Informationen bezüglich der Ausführung der geplanten Baumaßnahme mit den dazugehörigen Planunterlagen (Querschnitte, Deckenhöhenpläne, Bauzeitenpläne).</p> <p>Informationen über den Umgang mit unseren Gasversorgungsanlagen finden Sie auf unserer Homepage unter dem unten genannten Link.</p> <p>Für weitere Informationen sprechen Sie uns gerne direkt an oder besuchen Sie unsere Internetseiten unter www.gasnetz-hamburg.de</p> <p>Zusätzliche Hinweise:</p> <p>Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens, insbesondere über Planungsänderungen im Bereich der Gasversorgungsanlagen. Wir weisen Sie vorsorglich darauf hin, dass die von Ihnen beauftragten Bauunternehmen spätestens 10 Werkzeuge vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen zur Bauausführung über</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	unsere Homepage anfordern müssen: www.gasnetzhamburg.de/planerundbauherren	
Erschließung - Verkehr		
Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Amt Verkehr und Straßenwesen Abteilung Verkehrsentwicklung VE		
27	<p>Die vorgesehenen Planausweisungen des B-Planentwurfes Hammerbrook13 (Textplan) werden verkehrlich keine relevanten Auswirkungen auf das umliegende Hauptverkehrsstraßennetz haben.</p> <p>Die Zuständigkeit der Beurteilung der verkehrlichen Belange liegt in diesem Fall ausschließlich bei M/MR. Daher wird BWVI, VE3 nicht an der GrobAbstimmung teilnehmen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Redaktionelles - Begründung		
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung, Arbeitsgruppe Stromaufwärts an Elbe und Bille – Hamburger Osten		
28	<p>Da die Arbeitsgruppe Stromaufwärts an Elbe und Bille – Hamburger Osten (BSW, LP1/ HO) an dem AKII für den Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 13 nicht teilnehmen wird, sende ich Ihnen hiermit nachstehende Anmerkungen zu dem vorliegenden B-Planentwurf zu:</p> <p>Es wird darum gebeten, in dem gesamten B-Planentwurf das Senatskonzept „Stromaufwärts“ vollständig zu zitieren. Daher sollte es in der B-Planbegründung auf Seite 3/ 3. Absatz/ letzter Satz wie folgt heißen:</p> <p><i>Diese Zielsetzung findet sich auch in dem übergeordneten Senatskonzept Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst wieder [...].</i></p> <p>Der Absatz zum Senatskonzept „Stromaufwärts“ auf Seite 11 sollte wie folgt geändert werden:</p> <p><i>Überschrift: Senatskonzept Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst</i></p> <p><i>2. Satz: Unter dem Titel Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst [...].</i></p> <p>Zudem sollte in dem Kapitel 5.5 Abwägungsergebnis (Seite 26 der Begründung im Entwurf) die Bezugsgröße für den dort genannten Wohnanteil von max. 35 % im MK-Gebiet angegeben werden.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt, die Begründung wird angepasst.