


















### Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  **MK** Kerngebiet
- GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  Zahl der Vollgeschosse, bei Garagen Zahl der Geschosse, zwingend
-  Baugrenze
-  Durchgang, Durchfahrt, Brücke
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche (privat)
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen
-  Sonstige Abgrenzung
- LH mind. 4,0 Lichte Höhe, als Mindestmaß
- z.B. (b) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
-  Erhaltung von Einzelbäumen

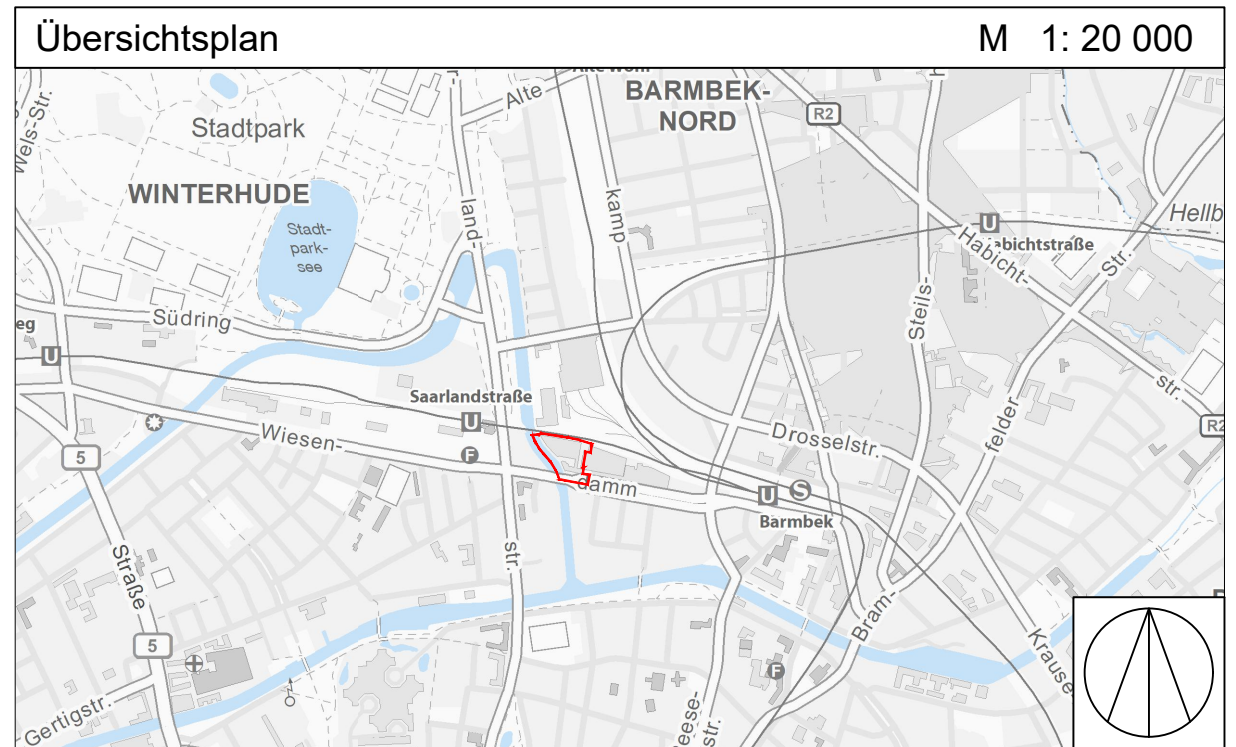
### Nachrichtliche Übernahmen

-  Risikogebiet Sturmflut Hochwasser
-  Wasserfläche
-  Vorhandene Gebäude
-  Denkmalschutz Einzelanlage

### Kennzeichnungen

-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  7.89 Straßenhöhe bezogen auf NHN

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).  
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern.  
 Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Februar 2023.  
 Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



# Bebauungsplan - Entwurf - Barmbek-Nord 41

Maßstab 1 : 1000 ( im Original )

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 427

Verordnung  
über den Bebauungsplan Barmbek-Nord 41  
Vom .....

## Entwurf

*Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6, S. 1, 3) 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 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 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 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 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 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328) wird verordnet:*

### § 1

- (1) Der Bebauungsplan Barmbek-Nord 41 für das Gebiet Wiesendamm – Barmbeker Stichkanal – nördliche Grenze Flurstück 1952 – über das Flurstück 1952 der Gemarkung Barmbek (Bezirk Hamburg Nord, Ortsteil 427) wird festgestellt.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung 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 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. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

## **§ 2**

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende planungsrechtliche Vorschriften:

1. Im Kerngebiet werden Wohnungen gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 6 und 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6, S. 1, 3), sowie Ausnahmen für Wohnungen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausgeschlossen.

2. Im Kerngebiet werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 7 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
3. 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.
4. 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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75), 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.
5. Im Kerngebiet sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die ein nahversorgungsrelevantes Sortiment aufweisen und eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
  - Nahrungs- und Genussmittel,
  - Getränke,
  - Drogeriewaren,
  - Kosmetik, Parfümerie,
  - Pharmazeutische Artikel,
  - Schnittblumen,
  - Zeitungen, Zeitschriften.Ausnahmsweise können untergeordnete gewerblich geprägte Verkaufsstätten für andere Sortimente zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf) und die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn vom Hundert der Geschossfläche des Betriebes beträgt.
6. Im Kerngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Erker ausnahmsweise zulässig.
7. Die im Kerngebiet sowie in der privaten Grünfläche auf dem Flurstück 1952 der Gemarkung Barmbek festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen, zu unterhalten und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.

8. Im Kerngebiet sind über dem obersten zulässigen Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig. Erforderliche technische Aufbauten (zum Beispiel Haustechnik, Fahrstuhlüberfahrten, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Dachausstiege) sind bis zu einer Höhe von 2,00 m ab Oberkante Dachhaut zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zur Dachaußenkante einhalten. Ausnahmen für erforderliche Rettungswege und Anlagen für erneuerbare Energien sowie erforderliche technische Aufbauten, die zu dem als zwingend zweigeschossig ausgewiesenem Innenhof ausgerichtet sind, können zugelassen werden. In dem mit „(e)“ gekennzeichneten Bereich des Kerngebiets sind erforderliche technische Aufbauten ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3,00 m ab Oberkante Dachhaut zulässig.
9. Die Dachflächen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad herzustellen. Sie sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder die als Dachterrassen dienen. Es sind jedoch mindestens 75 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen eines Gebäudes zu begrünen. Eine Reduzierung auf bis zu 65 v. H. kann nach folgender Maßgabe zugelassen werden: je angefangene 5 v.H. Reduzierung ist der durchwurzelbare Substrataufbau auf der jeweils verbleibenden zu begrünenden Dachfläche um mindestens 3 cm zu erhöhen. Begrünte Dachflächen unterhalb von mindestens 50 cm über Substrataufbauoberkante aufgeständerter Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und sonstigen technischen Dachaufbauten können auf die Dachbegrünungsfläche angerechnet werden.
10. Die mit „(d)“ bezeichneten Außenwände sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß sein und mindestens 50 cm durchwurzelbares Substrat pro 1 Pflanze aufweisen.
11. Im Kerngebiet sind Stellplätze nur in einer Tiefgarage zulässig. Die Tiefgarage sowie ihre Zu- und Ausfahrten sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dabei darf die Deckenoberkante der Tiefgarage einschließlich Überdeckung eine Höhe von maximal 1,30 m über öffentlicher Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise können maximal zwei behindertengerechte Stellplätze oberirdisch zugelassen werden.
12. Im Kerngebiet sind an den mit „(b)“ bezeichneten Fassaden 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.

13. Für die mit „(c)“ bezeichneten Gebäude ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 2 (Gewerbegebiete nach BauNVO) eingehalten werden (Einsichtnahmestelle der DIN 4150-2: Freie und Hansestadt Hamburg, Staatsarchiv, Bezugsquelle der DIN 4150-2: Beuth Verlag GmbH, Berlin). Zusätzlich ist durch bauliche und technische Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Einsichtnahme im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26/1998, S. 503) nicht überschreitet.
14. Im Kerngebiet ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in den Barmbeker Stichkanal einzuleiten, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird.
15. Bauliche und technische Anlagen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig.
16. Auf der mit „(a)“ bezeichneten Fläche sind mindestens 4 standortgerechte, mittelkronige Laubbäume in Pflanztrögen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> und 1 m Tiefe anzulegen und zu begrünen. Mindestens 15 v.H. der mit „(a)“ bezeichneten Fläche sind als offene Vegetationsfläche herzustellen.
17. Für den mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Baum ist bei Abgang eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich des Baumes sind unzulässig. Eine geringfügige Abweichung bei Neupflanzung vom festgesetzten Baumstandort kann zugelassen werden.
18. Die festgesetzte private Grünfläche ist mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten und langfristig zu einem mehrschichtigen Gehölz- und Baumbestand weiterzuentwickeln. Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine zusammenhängende Treppenanlage mit einer an der Böschungsunterkante gemessenen Maximalbreite von 21 m zulässig.
19. In der Böschung sind Bäume mit Habitatfunktionen (zum Beispiel Bruthöhlen und Paarungsquartiere) für Vögel oder Fledermäuse zu erhalten. Wenn diese Bäume aufgrund der Verpflichtung des Grundeigentümers zur Verkehrssicherheit nicht erhalten werden können, ist

die Verkehrssicherheit durch Kroneneinkürzungen unter Erhalt der Höhlungen wiederherzustellen. Andernfalls sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) umzusetzen.

20. Außenleuchten zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur, maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.
21. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Flächen aus Glas durch geeignete Maßnahmen erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren bzw. als Hindernis sichtbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassade größer als 75 v.H. ist oder zusammenhängende Glasflächen mit Glasscheiben von größer 6 m<sup>2</sup> vorgesehen sind. Diese Festsetzung gilt für Glasflächen, die zum Barmbeker Stichkanal ausgerichtet sind und sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen und Gewässern befinden. Satz 1 gilt nicht für Schaufenster im Erdgeschoss.

### § 3

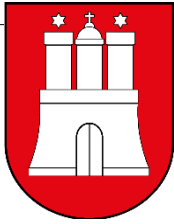
Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den .....

**Das Bezirksamt Hamburg-Nord**



# FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



## Bebauungsplan

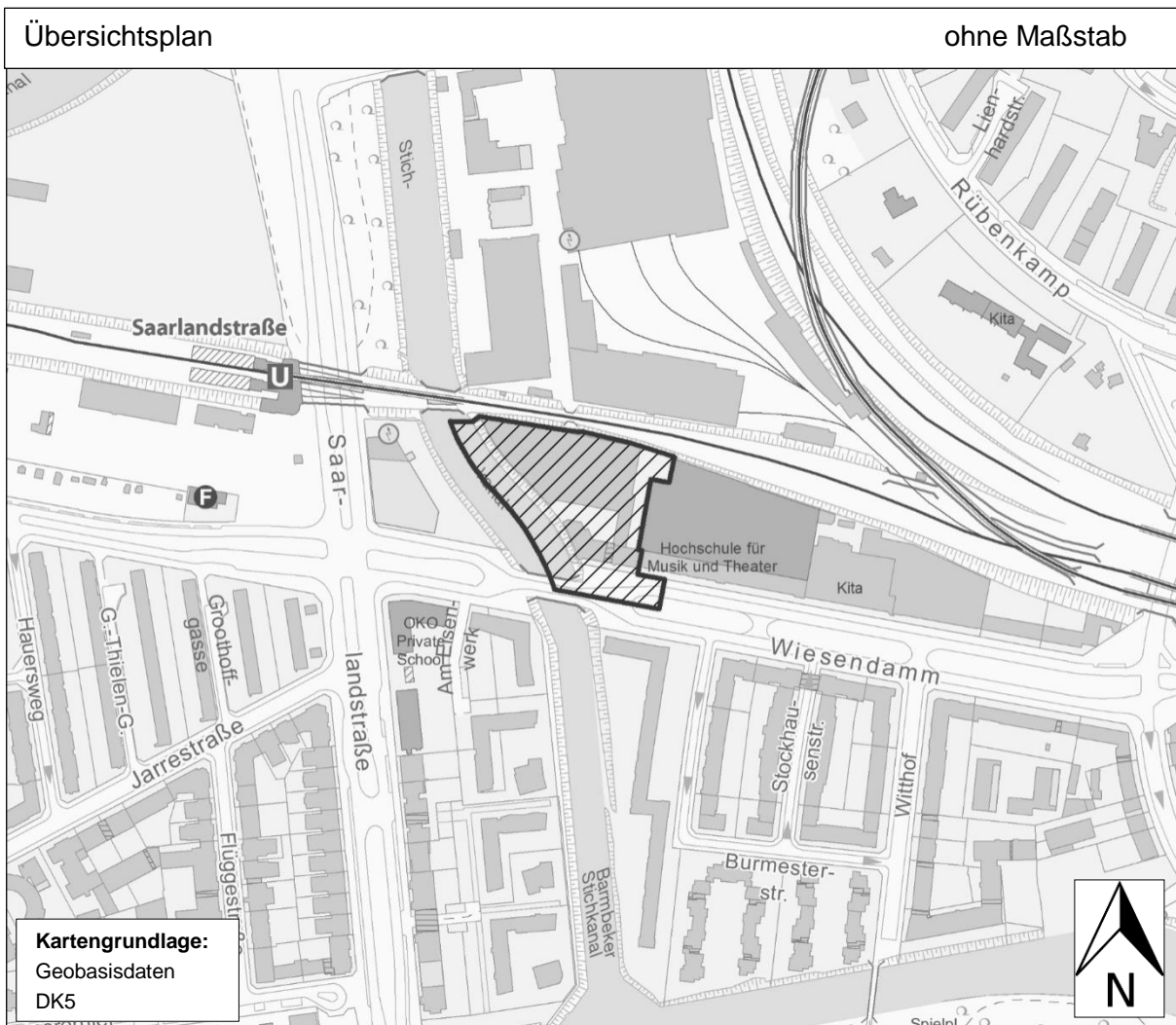
**Entwurf**

## Barmbek-Nord 41

## Begründung

**Bezirk Hamburg-Nord**

**Ortsteil 427**



Stand: 20.02.2023

Kenntnisnahme öff. Auslegung



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.1.1	Flächennutzungsplan	6
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	6
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	7
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	7
3.2.2	Denkmalschutz	7
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen	8
3.2.4	Kampfmittelverdacht	8
3.2.5	Bauschutzbereich	9
3.2.6	Baumschutz	9
3.2.7	Gesetzlich geschützte Biotope	9
3.2.8	Artenschutz	9
3.2.9	Besondere Bodenschutzbestimmungen	9
3.2.10	Risikogebiet Sturmfluthochwasser	9
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	10
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	10
3.3.1.1	Hamburger Maß	10
3.3.1.2	Hamburger Zentrenkonzept / Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel	10
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	11
3.4	Angaben zum Bestand	11
3.4.1	Stadträumliche Einbindung des Plangebietes	11
3.4.2	Historie des Plangebietes	12
3.4.3	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet	13
3.4.4	Erschließung und Infrastruktur	13
3.4.5	Technische Infrastruktur	14
3.4.6	Topografie, Boden, Grundwasser	16
3.4.7	Natur und Landschaft	17
3.4.8	Lokalklima und Lufthygiene	18
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>19</b>
5.1	Kerngebiet	19
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.1.2	Überbaubare Flächen, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	23
5.2	Straßenverkehrsflächen	28
5.3	Stellplätze und Garagen	29
5.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	30
5.5	Gestalterische Festsetzungen	31
5.6	Technischer Umweltschutz	32
5.6.1	Lärmschutz	32

---

5.6.2	Luftschadstoffe	35
5.6.3	Erschütterungen	35
5.6.4	Altlasten und Bodenschutz	37
5.6.5	Klimaschutz	39
5.7	Entwässerung	40
5.7.1	Oberflächenwasser	40
5.7.2	Schmutzwasser	42
5.8	Grünflächen	42
5.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	42
5.9.1	Baumschutz	42
5.9.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	43
5.9.3	Grundwasserschutz	46
5.9.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb/außerhalb des Plangebietes	47
5.9.5	Maßnahmen zum Artenschutz	48
5.10	Abwägungsergebnis	50
5.11	Nachrichtliche Übernahmen	51
5.11.1	Denkmalschutz	51
5.11.2	Wasserfläche	52
5.11.3	Risikogebiet Sturmfluthochwasser	52
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>52</b>
<b>7.</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne</b>	<b>52</b>
<b>8.</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>53</b>
8.1	Flächenangaben	53
8.2	Kostenangaben	53

## 1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Barmbek-Nord unmittelbar nördlich des Wiesendamms und östlich des Barmbeker Stichkanals im Bezirk Hamburg Nord, Ortsteil 427. Es umfasst den westlichen Teil des Flurstück 1952 der Gemarkung Barmbek und hat eine Größe von ca. 10.650 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet liegt ca. 300 m entfernt von der U-Bahnhaltestelle „Saarlandstraße“ und ca. 600 m entfernt vom U-/S-Bahnhof „Barmbek“. Damit ist es überdurchschnittlich gut an den ÖPNV angeschlossen und prädestiniert für eine Innenentwicklung.

Das Plangebiet ist Teil eines großen Flurstücks (Nr. 1952), das sich entlang des Wiesendamms erstreckt (siehe S. 13, Abb. 4). Auf diesem Grundstück (Wiesendamm 22-30) befand sich von 1917 bis 2007 eine Werkzeugmaschinenfabrik. Das Plangebiet umfasst dabei den westlichen Grundstücksteil des ehemaligen Betriebsgeländes (Wiesendamm 30). Nach Aufgabe dieser Nutzung wurden die historischen Gewerbehallen und Verwaltungsgebäude als Lagerflächen und für weitere temporäre Zwischennutzungen verwendet. Auf dem östlichen Grundstücksteil, der sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet, wurde als Konversionsmaßnahme in den alten Gewerbehallen ein neues kulturelles Zentrum, die „Theatermeile“ für unterschiedliche Nutzer aus der Theaterszene entwickelt (Wiesendamm 24-28).

Der westliche Bereich des Grundstücks (Wiesendamm 30) wird für diese Nutzungen nicht benötigt und bietet sich daher für eine ergänzende Neubebauung an. Die Flächen in direkter Lage am Barmbeker Stichkanal sollen mit einer Neubebauung für eine Nachnutzung entwickelt und durch öffentlichkeitswirksame Nutzungen in den Erdgeschossen aufgewertet werden. Durch eine bauliche Öffnung zum Kanal hin sollen erstmalig für die Öffentlichkeit attraktive Außenräume mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Zur Ermittlung der optimalen städtebaulichen und hochbaulichen Konfiguration, der Dichte und Höhenentwicklung sowie der Erschließungsmöglichkeiten hat die städtische Sprinkenhof GmbH in 2018/2019 ein städtebaulich-hochbauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Insgesamt wurden vier Architekturbüros an dem Verfahren beteiligt und deren Konzepte von einer interdisziplinär besetzten Jury unter Beteiligung des Oberbaudirektors, des Bezirksamts Hamburg-Nord sowie der Bezirkspolitik ausgewertet und beurteilt. Hieraus ist das vorliegende Planungskonzept einstimmig zur Umsetzung ausgewählt worden (siehe S. 5, Abb. 1).

Die besondere städtebauliche und architektonische Qualität des ausgewählten Siegerentwurfs besteht darin, dass diesem ein überzeugender Abschluss der vorhandenen Hallenstrukturen gelingt und gleichzeitig eine neue markante Adressbildung für das Gesamtareal formuliert wird (siehe S. 5, Abb. 1). Durch die geschickte Komposition unterschiedlich hoher Baukörper erfolgt nur eine verhältnismäßig geringe Überbauung der Grundstücksfläche und es verbleibt ausreichend Raum für die Gestaltung eines attraktiven städtischen Platzes am Wasser, der den Barmbeker Stichkanal erlebbar macht. Gleichzeitig eröffnet er die Option, dass perspektivisch das nördlich angrenzende denkmalgeschützte Areal der Hochbahn durch die ebenfalls denkmalgeschützte Bahndammunterführung zu erreichen ist. Zudem wird eine flexible Aufteilung für die unterschiedlichen zukünftigen Nutzungen ermöglicht. Der prämierte Siegerentwurf soll auf dem ca. 7.700 m<sup>2</sup> großen Grundstücksteil umgesetzt werden.



Abb. 1: Perspektive 1. Rang Jurysitzung 2019 (Wiesendamm 30) | Quelle: Störmer Murphy and Partners, Hamburg

Die Ausweisung des geltenden Baustufenplans Barmbek-Nord als Industriegebiet entspricht nicht mehr den heutigen Entwicklungszielen für diesen Stadtraum und wird daher planungsrechtlich nicht weiterverfolgt. Ziel des projektbezogenen Bebauungsplans Barmbek-Nord 41 ist es, neue Arbeitsstätten in zentraler und gut an den ÖPNV angeschlossener Lage zu schaffen, die Nachnutzung planungsrechtlich zu definieren sowie die neuen städtebaulichen Ziele zu sichern. Hierzu soll ein Kerngebiet festgesetzt werden.

## 2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6, S. 1,3). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, abwasserrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Wiesendamm – Barmbeker Stichkanal – nördliche Grenze Flurstück 1952 – über das Flurstück 1952 der Gemarkung Barmbek (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 427).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N4/21 vom 19.02.2021 (Amtl. Anz. Nr. 16, S.287) eingeleitet. Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom XX.XX.2023 wurde der Geltungsbereich des Plangebiets geringfügig vergrößert. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 11.02.2020 und xx.xx.xxxx (Amtl. Anz. Nr. 12, S. 179; Amtl. Anz. Nr. x, S. x) stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX (Amtl. Anz. S. XX) in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX stattgefunden.

Der Bebauungsplan Barmbek-Nord 41 wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3) bzw. die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. Ergänzende Erläuterungen finden sich in Kapitel 4.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt im Bereich des Plangebiets „Gemischte Bauflächen“ und für den Barmbeker Stichkanal „Wasserflächen“ dar. Nördlich angrenzend an das Plangebiet sind „Flächen für Bahnanlagen“ 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 das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ sowie „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ als milieuübergreifende Funktion dar. Der Barmbeker Stichkanal ist als ‚Gewässerlandschaft‘, der Bahndamm als ‚Oberirdische Gleisanlage‘ und der Wiesendamm als ‚Grünanlage‘ abgebildet.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist die Fläche als „Geschlossene und sonstige Bebauung“ dargestellt. Der Barmbeker Stichkanal wird als ‚Übrige Fließgewässer‘ und als ‚Prüffläche für den Biotopverbund‘ abgebildet. Die Straße Wiesendamm ist als Parkanlage dargestellt, der nördlich angrenzende Bahndamm als Gleisanlagen.

Die milieuübergreifende Funktion stellt „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

Es sind keine Änderungen bzw. Berichtigungen des Landschaftsprogramms erforderlich.



## 3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für den größten Teil des zukünftigen Plangebiets gilt der Baustufenplan Barmbek-Nord vom 04.03.1955 (siehe S. 7, Abb. 2). Er setzt ein Industriegebiet fest. Im Norden grenzen Verkehrsflächen an das Plangebiet an. Auf der anderen Seite der Verkehrsflächen sowie im Osten sieht der Baustufenplan ebenfalls Industriegebiete vor. Im Süden – auf der anderen Straßenseite des Wiesendamms und nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans Barmbek-Nord 41 – setzt der Baustufenplan eine viergeschossige Wohnbebauung fest.

Für einen kleinen Teilbereich des Barmbeker Stichkanals gilt der Bebauungsplan Barmbek-Nord 26 vom 06.05.1969, der dort öffentliche Straßenverkehrsflächen ausweist. Diese Planung entspricht nicht mehr den heutigen Entwicklungszielen für diesen Stadtraum, da sie Flächen für eine Stadtautobahn gesichert hat, die nicht mehr umgesetzt werden soll.

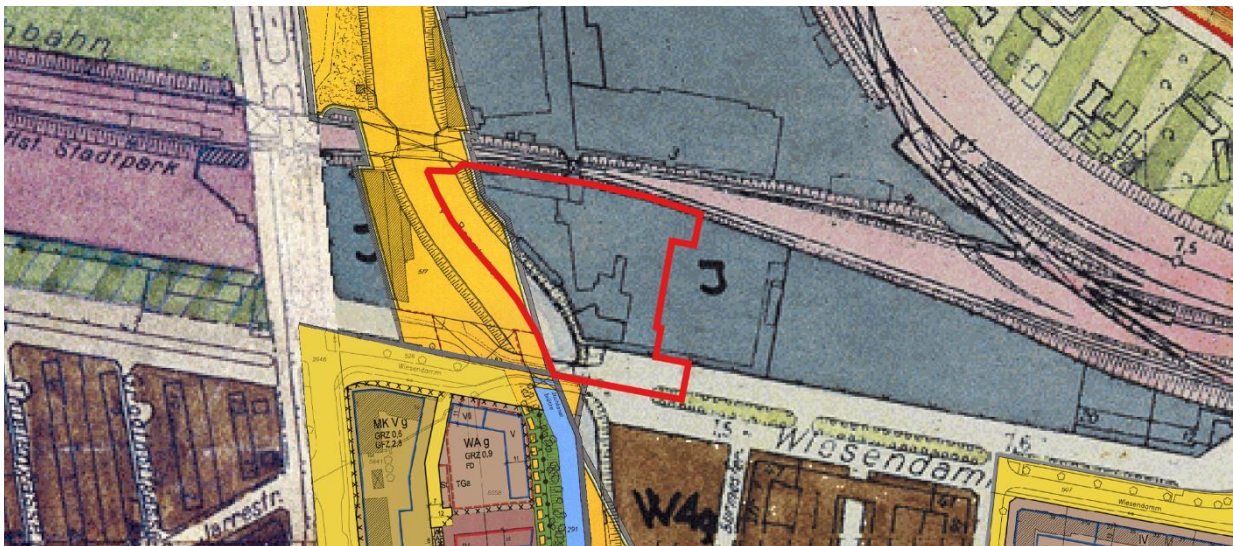


Abb. 2: Baustufenplan Barmbek-Nord | Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

### 3.2.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets liegt ein Teil der Brücke, die den Wiesendam über den Stichkanal führt. Diese ist nach § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. 380, 384) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste (ID: 45591) eingetragen (siehe S. 8, Abb. 3). Die Stichkanalbrücke wurde 1934 errichtet und ist die älteste Straßenbrücke mit vollständig geschweißtem Stahlüberbau in Hamburg. Die Durchsetzung dieser Bautechnik ist einer der Meilensteine im Ingenieurbau des zweiten Viertels des 20. Jahrhunderts. Die Brücke ist daher von größter ingenieurbaugeschichtlicher Bedeutung.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich nördlich der Bahngleise ein unter Denkmalschutz stehender Betriebsbahnhof der Hamburger Hochbahn AG mit einer Bahndammunterführung, die das Plangebiet mit der Nordseite verbunden hat (siehe S. 8, Abb. 3). Die Durchgängigkeit ist aber heute nicht mehr gegeben. Der Durchgang wurde in den Jahren 2002 - 2003 geschlossen, da die Wegebeziehung zwischen dem Betriebsgelände der Hochbahn und der ehemaligen



Maschinenfabrik Heidenreich & Harbeck seit einigen Jahren nicht mehr genutzt wurde. Zudem konnte durch die Schließung des Durchgangs das Betriebsgelände der Hochbahn besser gegen unbefugten Zutritt gesichert und gleichzeitig der Aufwand für die Unterhaltung des Bauwerks reduziert werden. Das Ensemble des Bahnbetriebshofs (KD-ID: 30962) mit der Adresse Hellbrookstraße 2, 4, 6, 8 entstand in den Jahren von 1910 - 1914. Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan Barmbek-Nord 41 zu Grunde liegt, berücksichtigt die Bahndammunterführung, in dem die Baukörper diesen freistellen und somit eine später vielleicht realisierbare Wegeverbindung erlauben. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen an Denkmälern genehmigungspflichtig.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere Denkmäler (Siedlungsbau-Ensemble Burmesterstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, Wiesendamm 41, 43, 45, 47, Stockhausenstraße 1, 2, Witthof 2, 4, 6, 8, 10; Bahnhof Saarlandstraße), deren Umgebungsschutz durch den Bebauungsplan Barmbek-Nord 41 nicht betroffen ist.

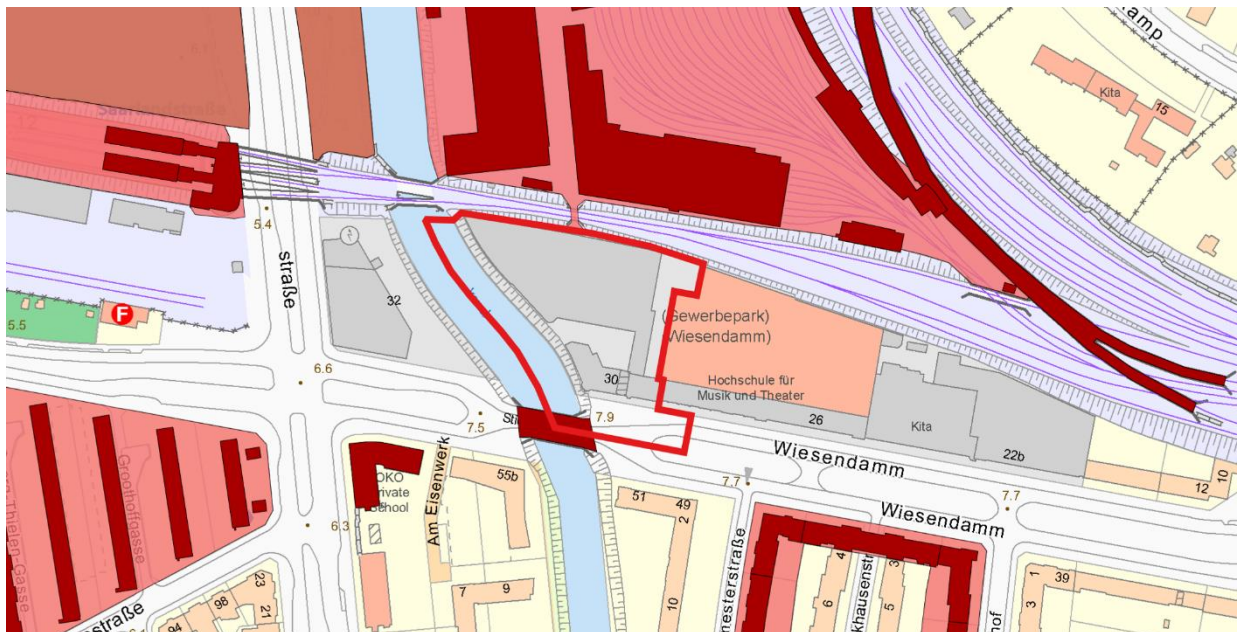


Abb. 3: Denkmalkarte | Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

### 3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Auf dem Grundstück Wiesendamm 22-30 (Flurstück 1952) befand sich von 1917 bis 2007 das Betriebsgelände der Werkzeugmaschinenfabrik Heidenreich & Harbeck. Durch diese ehemalige Nutzung gibt es auf dem Grundstück Bodenverunreinigungen, die auch zu Schadstoffeinträgen ins Grundwasser führen. Für das Plangebiet wurde daher eine Bodenkundliche Untersuchung durchgeführt (siehe Kap. 5.6.4 Altlasten und Bodenschutz).

Des Weiteren wird das Plangebiet im Norden von einer Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen, chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) unterströmt (siehe Kap. 3.4.6 Grundwasser).

### 3.2.4 Kampfmittelverdacht

Für das Plangebiet 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 Absatz 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 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 2287). 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 den Baumaßnahmen sind die Regelungen nach der Hamburgischen Baumschutzverordnung zu beachten.

### **3.2.7 Gesetzlich geschützte Biotope**

Nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92) und der Anlage zum HmbBNatSchAG 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 einem kleinen Teilbereich 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 innerhalb des Plangebietes oberhalb der östlichen Böschungskante des Barmbeker Stichkanals und schließt einen kleinen Bereich des Flurstücks im Eckbereich Wiesendamm 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**

Die innerhalb des Plangebietes angestrebten städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Ziele berücksichtigen dementsprechend die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH).

##### **3.3.1.1 Hamburger Maß**

Bei der Planaufstellung ist der stadtweite Programmplan „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ (September 2019) der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) zu beachten. Hamburg ist eine attraktive, wachsende Stadt, in der viele Menschen leben und arbeiten möchten. Aufgabe des Senats und der Bezirke ist es, dieses Wachstum verantwortungsvoll zu gestalten und eine gute und gerechte Balance für die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an die endliche Ressource „Fläche“ zu finden.

Durch die Leitlinie werden angemessene städtebauliche Lösungen sowie bei Innenentwicklung und Nachverdichtung eine verträgliche Dichte und Höhe vorgegeben. In der Bauleitplanung sollen diesbezüglich die Orientierungswerte im Hinblick auf Grund- und Geschossflächenzahlen i.S. des § 17 BauNVO möglichst ausgenutzt werden. Darüber hinaus soll jeweils geprüft werden, ob auch eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen vertretbar ist.

Insbesondere bei Planungen im Einzugsradius von Schnellbahnhaltestellen sollen künftig angemessene Dichten und städtebaulich effiziente Gebäudetypologien zur Senkung der Flächeninanspruchnahme realisiert werden. Dies entspricht ebenfalls dem stadtentwicklungspolitischen Ziel „Mehr Stadt in der Stadt“. Auch bei gewerblichen Nutzungen soll eine gesteigerte Flächeneffizienz durch ressourcenschonende und kompakte Bautypologien z.B. durch Stapelung von gewerblichen Funktionen umgesetzt werden.

##### **3.3.1.2 Hamburger Zentrenkonzept / Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel**

Zu berücksichtigen sind die Inhalte und Zielsetzungen des Hamburger Zentrenkonzepts zum Schutz und zur Entwicklung der Zentren. Insbesondere sollen bestehende Zentren vor Beeinträchtigungen geschützt werden, die durch Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Das Plangebiet liegt in der Nähe des Zentrums „Fuhlsbüttler Straße“. Vor diesem Hintergrund sind die Ziele und Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel zu berücksichtigen.

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

#### Lärm

Schalltechnische Untersuchung zum Bahn-, Verkehrs- und Gewerbelärm (Februar 2020)

#### Erschütterungen

Erschütterungsgutachten zum Bahnverkehr (Februar 2020)

#### Luftschadstoffe

Überschlägige Einschätzung mittels Checkliste (September 2020)

#### Boden

Orientierende Schadstoffuntersuchung von Boden und Oberboden (April 2020)

Detailuntersuchung zum Boden (Oktober 2020)

#### Oberflächenentwässerung

Entwässerungskonzept zum Funktionsplan (Februar/März 2023)

#### Landschaftsplanerische und artenschutzrechtliche Untersuchungen

Baumkartierung (Februar 2020)

Artenschutzfachgutachten (Oktober 2020)

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### **3.4.1 Stadträumliche Einbindung des Plangebietes**

Das gut 1 ha umfassende Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Barmbek-Nord in etwa 600 m Entfernung zum U-/ S-Bahnhof „Barmbek“ und der Fuhlsbüttler Straße. Die Schnellbahnhaltestelle „Saarlandstraße“ (U3) ist in etwa 300 m Entfernung verortet.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an den Wiesendamm an, dessen breiter Straßenraum durch eine großzügige, begrünte und mit alleeartigem Baumbestand versehene Mittelinsel geprägt wird. Westlich des Plangebietes verläuft der Barmbeker Stichkanal, der in nördlicher Richtung am Stadtpark in den Goldbekkanal übergeht, sowie in südlicher Richtung in den Osterbekkanal mündet. Auf der gegenüberliegenden Seite des Stichkanals an der Straßenecke Wiesendamm/ Saarlandstraße befindet sich das relativ neue, eingeschossige Gebäude eines Lebensmittelvollsortimenters. Dessen Anlieferungszone und Kundenparkplätze sind zum Kanal hin orientiert. Nördlich des Plangebietes verläuft der Bahndamm der U-Bahnlinie U3, daran anschließend befindet sich ein Bahnbetriebsgelände mit Werkstätten, das sich bis zur Hellbrookstraße erstreckt. Auf der gegenüberliegenden Seite des Wiesendamms herrscht eine Bebauung mit vier- bis sechsgeschossigen Wohnungsbauten in Blockstrukturen oder langen Zeilen vor.

Direkt im Osten auf dem gleichen Flurstück grenzt das Plangebiet an historische Fabrikhallen, die zu einem neuen kulturellen Zentrum umgebaut und umgenutzt wurden (Wiesendamm 24-28) (siehe S. 13, Abb. 4). Die Theaterakademie Hamburg und das Junge Schauspielhaus haben damit eine neue Spielstätte in Barmbek erhalten (Wiesendamm 26-28). Im Wiesendamm 24

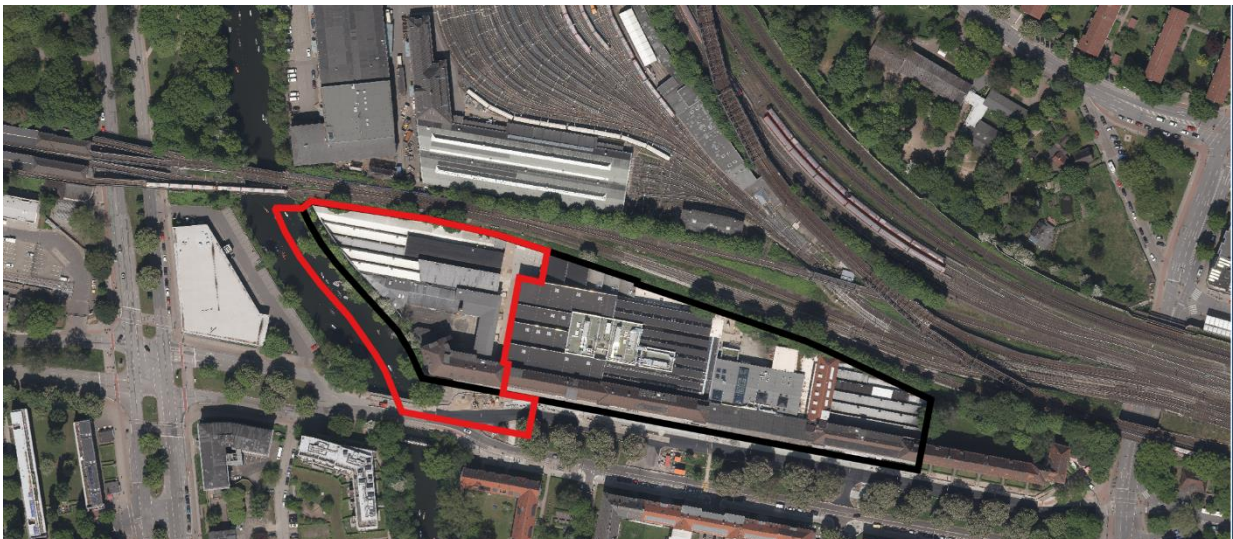
besteht zudem das freie Theaterzentrum WIESE eG mit Probe- und Aufführungsräumen für die Künstler.

### 3.4.2 Historie des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in einem Teil von Barmbek, das 1864 als Hamburger Stadtteil eingemeindet wurde. Im Zuge der zunehmenden Industrialisierung und im Zusammenhang mit dem Bau des Hamburger Hochbahnringes wurde bis 1901/ 1902 der Osterbekkanal und zwischen 1910 und 1915 der Barmbeker Stichkanal angelegt. Dieser diente dem ehemaligen Kraftwerk der Hamburger Hochbahn zum Transport der Kohle und als Kühlwasseranschluss.

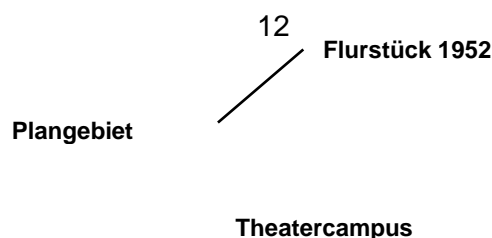
1912 wurde der am Plangebiet vorbeiführende Hochbahnring eröffnet. Die Werkzeugfabrik Heidenreich & Söhne, 1868 in Hamburg gegründet, wurde 1917 von der Glashüttenstraße auf das Grundstück am Wiesendamm verlagert. Der Wiesendamm war zu diesem Zeitpunkt bereits in seiner jetzigen Gestalt mit der großzügigen Mittelinsel vorhanden. Die gegenüberliegende Wohnbebauung entstand in den 1920er und 1960er Jahren. Die Fabrik erweiterte sich später, dann unter dem Namen Heidenreich & Harbeck, entlang des Wiesendamms. Das Plangebiet umfasst dabei den westlichen Grundstücksteil des ehemaligen Betriebsgeländes (siehe S.12, Abb. 4).

Nach zwei Firmenübernahmen und der endgültigen Stilllegung der Fabrik 2007 fand eine Umnutzung der Verwaltungsgebäude statt, die Produktionshallen wurden teilweise als Lager genutzt. Zuletzt hat die Stiftung Berufliche Bildung eine „Produktionsschule“ auf dem Areal betrieben, die der Vorbereitung von Jugendlichen ohne Hauptschulabschluss auf das Berufsleben dient. Ebenso wurden ab Sommer 2016 die Räumlichkeiten in den ehemaligen Verwaltungsgebäuden am Wiesendamm 30 als „Welcome Lounge“ der Geflüchteteninitiative „Welcome to Hamburg - Barmbek“ genutzt. Auf Grundlage einer Entscheidung des Hamburger Senats wurden die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen der ehemaligen Fabrikhallen für den östlichen Grundstücksteil des ehemaligen Betriebsgeländes zu einem neuen kulturellen Zentrum Ende



2020 fertiggestellt.

Abb. 4: Luftbild Stand: 2021 | Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung





### 3.4.3 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet

#### Flurstück 1952 (Teilfläche, Wiesendamm 30) der Gemarkung Barmbek

Die im Plangebiet befindlichen, vormals gewerblich/ industriell genutzten Gebäude wurden vollständig zurückgebaut.

Im Plangebiet liegen außerdem die Straßenverkehrsflächen des Wiesendamm mit der Stichkanalbrücke (Teile des Flurstücks 526 der Gemarkung Barmbek) sowie die Wasserflächen des Barmbeker Stichkanals (Teile des Flurstücks 6085 der Gemarkung Barmbek).

### 3.4.4 Erschließung und Infrastruktur

#### ÖPNV und Erschließung

Das Plangebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. In fußläufiger Nähe (ca. 300 m) befindet sich die Schnellbahnhaltestelle „Saarlandstraße“ der Schnellbahnlinie U3 (Wandsbek-Gartenstadt - Berliner Tor - Landungsbrücken - Kellinghusenstraße - Barmbek). Zudem liegt in ca. 600 m Entfernung der Bahnhof Barmbek, an dem zusätzlich die S-Bahnlinien S1 und S11 verkehren, die das Plangebiet nach Norden mit dem Flughafen Hamburg und mit Poppenbüttel verbinden und in südlicher, dann westlicher Richtung über den Hauptbahnhof, Jungfernstieg, Bahnhof Altona bis nach Blankenese und Wedel fahren. An der Haltestelle Burmesterstraße direkt vor dem Plangebiet am Wiesendamm fahren zudem die Buslinien 172 (Ohlsdorf – Mundsborg), 17 (Berne – Feldstraße), 18 (Hauptbhf./ZOB – Barmbek – Bramfeld) sowie die Nachtbuslinie 600 (Bf. Altona – Barmbek – Horn).

In der Nähe des Plangebietes verläuft entlang der Saarlandstraße (aus/in Richtung City-Nord) sowie entlang der Hufnerstraße (aus/in Richtung Poppenbüttel) die Veloroute 5, die in südlicher Richtung zur Hamburger Straße/Alster/Innenstadt, bzw. in Richtung Eilbek weiterführt.

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

#### Nahversorgung

Die Nahversorgung im Stadtteil Barmbek-Nord konzentriert sich besonders auf den zentralen Versorgungsbereich der Fuhlsbüttler Straße, die in Nord-Süd-Richtung den Stadtteil durchzieht sowie auf besonders im südlichen Bereich des Stadtteils räumlich verteilten Supermärkte und Discounter. Insgesamt ist damit eine fußläufige Versorgung fast aller EinwohnerInnen gegeben (Nahversorgungskonzept Hamburg-Nord vom Februar 2019).

In direkter Nachbarschaft des Plangebiets befindet sich ein Lebensmittelvollsortimenter zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, weitere fußläufige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Jarrestraße. Die neu gestaltete Einkaufsstraße Fuhlsbüttler Straße nördlich des Bahnhofs Barmbek bietet in ca. 600 m Entfernung fußläufig zu erreichende Möglichkeiten für die Versorgung mit Waren des täglichen und des erweiterten Bedarfs. In ca. 1.800 m Entfernung liegt das Einkaufszentrum „Hamburger Meile“ mit vielfältigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie einem Behördenzentrum. Darüber hinaus ist der Wochenmarkt am Bert-Kaempfert-Platz (Bahnhof Barmbek) fußläufig zu erreichen.



### Schulen und soziale Infrastruktur

Da der Bebauungsplan Barmbek-Nord 41 eine Wohnnutzung ausschließt, werden durch die Planung keine relevanten Bedarfe ausgelöst. Im benachbarten Theaterzentrum Wiese eG am Wiesendamm 24 gibt es seit Mai 2019 eine Kita.

### **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 Stromnetz Hamburg GmbH zur örtlichen Versorgung. Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Ent-sorgungsleitungen).

#### Gas

Im Bereich des Plangebietes – entlang des Wiesendamms - befinden sich 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. Die Lagerung von Material, der Auf- und Abtrag von Boden sowie geplante Baustraßen im Bereich der Gasversorgungsanlagen sind im Vorfeld mit Gasnetz Hamburg abzustimmen.

#### Fernwärme

Im Plangebiet, das bislang durch eine Fabrik bzw. durch Gewerbe und Büros genutzt wurde, ist bislang keine Anbindung an das Fernwärmenetz vorhanden. Das Fernwärmenetz verläuft jedoch bis zur südlichen Seite des Wiesendamms. Eine Fernwärmeleitung befindet sich im Bereich der Stichtanalbrücke, sodass ein Anschluss bei Bedarf hergestellt werden kann.

Bei Aufgrabungen parallel zu 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. In den Fernwärmetrassen befinden sich auch 400V-Steuerkabel, sodass mögliche Querverbindungen dieser zu Schaltkästen, Schächten und Gebäuden zu beachten sind.

#### Richtfunk

Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben wurde eine Überprüfung des Plangebiets durch die Bundesnetzagentur durchgeführt. Funkstellen des Ortungsfunks (Radar) oder die im öffentlichen Interesse betriebenen Funkmessstationen der Bundesnetzagentur werden durch die Planung nicht beeinflusst.

Die von der Bundesnetzagentur übermittelten - in dem betreffenden Koordinatenbereich tätigen - Richtfunkbetreiber wurden im Verfahren beteiligt.

Durch die nordöstliche Ecke des Plangebiets führen zwei Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, deren Fresnelzone sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund befindet. Hierfür sollte ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden. Vom Betreiber wird um Berücksichtigung und Übernahme der Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche und entsprechender Bauhöhenbeschränkungen in die zukünftige Bauleitplanung gebeten. Der Schutz von Richtfunktrassen und die Wahrung der Interessen gegenüber dem Plangeber ist ausschließlich Angelegenheit der Richtfunkbetreiber.

### Telekommunikation

In dem Plangebiet besteht ein Anschluss an das Versorgungsnetz der Telekommunikation. Um eine zeit- und bedarfsgerechte Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen bei Neubauvorhaben sicherzustellen, sind rechtzeitig Eckdaten wie Baubeginn, Erstbezug, Geschäftseinheiten usw. an das Funktionspostfach NBG.Hamburg@telekom.de und Hamburg.Trassenmanagement@telekom.de zu senden. Um eine innovative Versorgung mit Glasfasertechnik sicherzustellen, muss dies schon bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden.

### Wasser

Der an das Plangebiet angrenzende Wiesendamm ist mit Wasserleitungen berohrt. Zur Versorgung der neuen Bebauung mit Wasser ist rechtzeitig vor Beginn ein formloser Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, einzureichen.

### Abwasser

Die derzeit ca. 7.700 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstückes 1952 der Gemarkung Barmbek ist an das in der Straße Wiesendamm vorhandene Mischwassersiel DN 300 angeschlossen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann schadlos in das vorhandene Mischwassersielnetz eingeleitet werden.

Die Sielanschlussgenehmigung nach § 7 Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27) ist direkt bei Hamburg Wasser zu beantragen (gilt nicht bei konzentrierten Genehmigungsverfahren nach § 62 HBauO).

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet Barmbek-Nord 41 aus Sicht des Boden- und insbesondere aus Sicht des Grundwasserschutzes nicht möglich (siehe Kap. 5.6.4). Zum einen wird das Gelände im Norden von einer Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen, chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) unterströmt, zum anderen gibt es auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Maschinenfabrik Heidenreich & Harbeck selbst Bodenverunreinigungen, die zu Schadstoffeinträgen ins Grundwasser führen. Die im Bestand vormals annähernd vollständige Versiegelung des Bodens ist aus Sicht des Grundwasserschutzes positiv zu bewerten. Eine Mobilisierung von Schadstoffen durch den Eintrag von Niederschlagswasser im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens ist zu vermeiden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Gewässer „Barmbeker Stichanal“. Das unbelastete Niederschlagswasser ist in das Gewässer "Barmbeker Stichkanal" einzuleiten, denn 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 Stadtgebiets aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazitäten der Siele auch aus technischen Gründen erforderlich.

### Förderbrunnen

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets liegen vier private Grundwassermessstellen (Nr. 61612, 61613, 61614, 61615) (siehe S. 17, Abb. 5). Bei einer geplanten Überbauung der Grundwassermessstellen sind diese nach dem Stand der Technik zurückzubauen. Zu berücksichtigen ist das Merkblatt Nr. 8 „Sanierung und Rückbau von Grundwassermessstellen“.<sup>1</sup>

Die Messstellen werden zur Überwachung eines LCKW-Schadens, der seinen Ursprung in nördlicher Richtung (Betriebsgelände der Hamburger Hochbahn) hat (siehe Kap. 3.4.6), benötigt. Die Messstellen sind somit im Zuge der Neubebauung entsprechend zu ersetzen. Hierbei würde eine Messstelle im Bereich des Pärchens 61612/61613 und 61614/61615 ausreichen. Standort und Ausbau sind mit der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, A2-Boden-Grundwasser, Flächenrecycling Gewerbe, abzustimmen. Entsprechende Regelungen werden in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

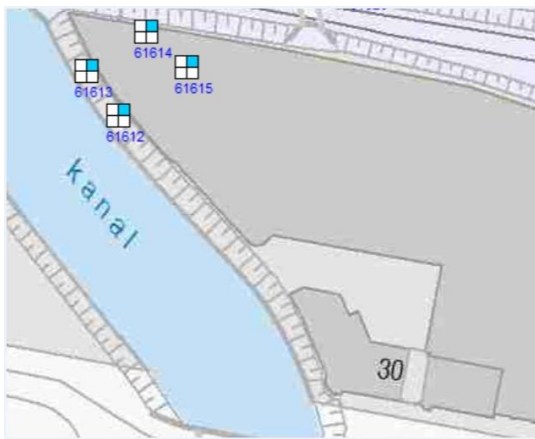


Abb. 5: Grundwassermessstellen | Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

### 3.4.6 Topografie, Boden, Grundwasser

#### Topografie

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine mäßig ausgeprägte Reliefneigung. Vom Barmbeker Stichkanal mit einer Höhe von 6,25 m Normalhöhennull (NHN) an der Böschungsoberkante steigt das Grundstück in Richtung Osten und stärker noch in Richtung Norden auf bis zu 8,75 m NHN an.

#### Boden

Die geologischen Karten zeigen sandige Fluss- und Bachablagerungen des Holozän, lokal sind auch Geschiebelehm bzw. -mergel vorhanden.

<sup>1</sup> <https://www.hamburg.de/contentblob/1995338/f17014664ae9084a9c420b61017c0eff/data/d-merkblatt-08.pdf>

Zudem weist das Plangebiet gemäß der Karte über die Bodenformengesellschaften tiefgründig gestörte und versiegelte Böden mit einem Versiegelungsgrad von 80 bis 100 % auf.

### Grundwasser

Das Grundwasser (1. Grundwasserleiter) stand 2006 in den Grundwassermessstellen ab Tiefen zwischen ca. 4,6 m und 4,9 m unter Geländeoberkante (GOK) an (Ruhewasserspiegel) bzw. wurde mit Werten zwischen NHN +3,08 m und NHN +3,15 m ermittelt. Der 2020 nach den Bohrarbeiten ermittelte Grundwasserflurabstand lag bei ca. 3,0 m bis 4,5 m u. GOK.

Oberflächennahes Grundwasser in Form von Stau- und / oder Schichtenwasser wurde weder in den Untersuchungen 2006 noch 2020 angetroffen. Dennoch muss davon ausgegangen werden, dass sich, jahreszeitlich bedingt und in Abhängigkeit von der Niederschlagsintensität, Stauwasser auf den lokal vorhandenen Geschiebeböden ansammeln und aufstauen kann.

Die Strömung des Grundwassers ist grob nach Südwesten gerichtet. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes, es liegt in einem Bereich mittlerer Grundwassergefährdung (Empfindlichkeitsgrad 3; Quelle: „Empfindlichkeitskarte Grundwasser“, Blatt 6832 Ost, M 1:20.000, Ausgabe 1996, Hrsg.: FHH, Baubehörde, Landesvermessungsamt).

Der 1. Grundwasserleiter ist nicht durchgehend von geringleitenden Schichten (Schluffe, Geschiebelehm, Geschiebemergel) gegen Schadstoffeinträge von der Geländeoberfläche geschützt.

Ausgehend vom Gelände der Hauptwerkstatt der Hamburger Hochbahn AG in Hamburg-Barmbek, Hellbrookstraße 2-8, hat sich mit dem Grundwasserabstrom in südliche Richtung eine Schadstofffahne an leichtflüchtigen, chlorierten Kohlenwasserstoffen ausgebreitet. Darüber hinaus ist das Grundwasser im Schadensschwerpunkt mit aliphatischen und polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen sowie Arsen untergeordnet belastet. Die Ausbreitung der LCKW-Verunreinigung erstreckt sich über die Gleise der U-Bahn bis auf den äußersten Nordwesten des Plangebietes, Grundstück Wiesendamm 30. Hier werden aktuell Schadstoffkonzentrationen in Höhe von 150 µg/l Summe LCKW mit abnehmender Tendenz gemessen. Die Schadstofffahne befindet sich in der Überwachung.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet aus Sicht des Boden- und insbesondere aus Sicht des Grundwasserschutzes abzulehnen.

### **3.4.7 Natur und Landschaft**

Die Fläche war ursprünglich vollständig bebaut und bis auf die zum Grundstück gehörende Böschung am Kanal sowie eine Hecke zwischen der Zufahrt zum Grundstück und dem Kanal vollständig versiegelt. Mittlerweile wurden die vorhandenen Gebäude zurückgebaut.

Auf der Böschung des nördlich angrenzenden Bahndamms befindet sich nur vereinzelter Baumbestand. Die Nordseite des Bahndamms ist ebenfalls mit einzelnen Großbäumen bestanden.

Die Böschung zum Barmbeker Stichkanal, welcher mit dem Goldbekkanal und dem Osterbekkanal und darüber mit der Außenalster und dem Alsterlauf verbunden ist, ist mit einem dichteren Baum- und Strauchbewuchs bewachsen. Bei den Gehölzen handelt es sich um Sämlinge mit teilweise starkem Schiefstand oder Stammschäden.

Der Wiesendamm weist östlich des Grundstücks einen breiten Mittelstreifen mit alteingewachsenem Baumbestand auf.

Über die angrenzenden linearen Strukturen der Böschungen und deren Verlauf sowohl entlang der Kanäle als auch entlang des U-Bahnnetzes besteht eine gute Vernetzung der Fläche in umgebende Grünflächen wie zum Beispiel den nahe gelegenen Hamburger Stadtpark, den südwestlich gelegenen Johannes-Prassek-Park und die nordwestlich gelegenen Grünflächen zwischen der Saarlandstraße und dem Barmbeker Stichkanal.

### **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 erfolgt für das Plangebiet die folgende Einstufung:

- 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 den Wiesendamm gibt die Karte die Einstufung:

- Potentielle Grenzwertüberschreitungen,
- sehr hohe verkehrsbedingte NO<sub>2</sub>-Belastung der Siedlungsräume entlang von Hauptverkehrsstraßen reduzieren.

## **4 Umweltbericht**

Der Bebauungsplan Barmbek-Nord 41 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient, für die bereits Planrecht besteht und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Barmbek-Nord 41 bereitet kein Bauvorhaben vor, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1,3) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVP) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54), unterliegt.

Der flächenbezogene Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) und der

Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92) bleiben unberührt.

Es verbleibt aber die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB).

Nach bisher geltendem Planrecht kann die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs für Industrie genutzt werden. Demgegenüber lässt die vorgesehene Planung für ein Kerngebiet weniger Auswirkungen auf die Umwelt sowie die in der Nachbarschaft ansässigen Nutzungen, insbesondere das Wohnen, erwarten. Das Plangebiet war zuvor fast vollflächig versiegelt.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

Das städtebauliche Konzept (siehe S. 5, Abb. 1), das dem Bebauungsplan Barmbek-Nord 41 zugrunde liegt, beruht auf dem Ergebnis des 2018/ 2019 durchgeführten städtebaulich-hochbaulichen, konkurrierenden Gutachterverfahrens zur Entwicklung eines Neubaus mit überwiegend Büronutzungen. Insgesamt wurden vier Architekturbüros an dem Verfahren beteiligt und deren Konzepte von einer interdisziplinär besetzten Jury unter Beteiligung des Oberbaudirektors, des Bezirksamts Hamburg-Nord sowie der Bezirkspolitik ausgewertet und beurteilt. Hieraus ist das vorliegende Planungskonzept einstimmig zur Umsetzung ausgewählt worden.

Der Siegerentwurf sieht eine Anordnung von einem zwei- bis sechsgeschossigen Baukörperkomplex im Osten und einem freistehenden Hochpunkt mit 12 Geschossen im Westen vor. Durch die Orientierung der Baukörper und die bauliche Ausnutzung in der Höhe wird eine großzügige zusammenhängende Freifläche geschaffen, die als städtischer Platz eine hohe Aufenthaltsqualität bietet und erstmals an dieser Stelle des Stadtraums den Barmbeker Stichkanal für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar macht. Das städtebauliche Konzept ermöglicht außerdem die Freistellung und potenziellen Erreichbarkeit der derzeit verfüllten, denkmalgeschützten Unterführung unter dem Bahndamm, um hier die Option für eine später ggf. gewünschte Zugänglichkeit zu sichern. Der Bebauungsplan Barmbek-Nord 41 übernimmt die Leitziele dieses städtebaulichen Konzepts. Die Geschossigkeiten wurden im Laufe des Planverfahrens zugunsten einer größtmöglichen Schonung der Ressource Boden geringfügig angepasst.

Die Neubebauung stellt eine Ergänzung zu dem Konzept für die östlich angrenzenden Fabrikhallen auf gleichem Flurstück (1952) dar, die erhalten und für ein Theaterzentrum umgebaut und umgenutzt wurden.

### **5.1 Kerngebiet**

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

Der Bebauungsplan Barmbek-Nord 41 ermöglicht eine neue Kerngebietsnutzung auf der ehemaligen, aufgegebenen Industriefläche am Wiesendamm 30. Die bisherige Ausweisung als Industriegebiet entspricht nicht mehr den heutigen Entwicklungszielen für diesen Stadtraum und wird daher planungsrechtlich nicht weiterverfolgt. Aufgrund der Nähe zu der im direkten Umfeld vorhandenen Wohnnutzung kann hier perspektivisch keine industrielle Nutzung mehr realisiert werden. Die vormals bestehende Bebauung mit Gewerbehallen und Verwaltungsgebäuden soll



daher durch eine neue, zeitgemäße Bebauung für Büro- und gewerbliche Nutzungen ersetzt werden. Das Plangebiet soll dabei vornehmlich der Schaffung von Arbeitsstätten dienen.

In den östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbehallen hat bereits eine bauliche Umnutzung zu einer Theatermeile mit Proben- und Aufführungsstätten und begleitenden Räumlichkeiten stattgefunden. Die westlichen Grundstücksflächen, die direkt an den Barmbeker Stichkanal anschließen und in den Geltungsbereich eingefasst sind, waren nicht in diesen Umgestaltungsprozess einbezogen. Mit dem geplanten Kerngebiet entsteht nun auf Basis eines zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfs eine neue verträgliche Nutzungsstruktur, die den Standort insgesamt aufwertet, langfristig belebt und die Konversion der alten Industriehallen abrundet. Um öffentlichkeitswirksame Nutzungen zu sichern und die vorhandenen Nutzungen in der Umgebung mit der Schaffung von Arbeitsstätten sinnvoll zu ergänzen, ist eine Ausgestaltung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung notwendig.

Das Plangebiet befindet sich in einer exponierten Lage im Stadtteil Barmbek-Nord – in unmittelbarer Nähe zur U-Bahnhaltestelle „Saarlandstraße“ sowie zum U-/ S-Bahnhof „Barmbek“ und ist daher prädestiniert für die Entwicklung als Standort für Arbeitsstätten. Westlich wird der Geltungsbereich begrenzt vom Barmbeker Stichkanal, auf dessen gegenüberliegender Seite ein Lebensmittelmarkt seine Anlieferzone und Kundenparkplätze zum Kanal hin orientiert hat. Nördlich befinden sich die auf einem Damm verlaufende U-Bahn-Trasse sowie das dahinter angrenzende Betriebsgelände der Hochbahn und südlich begrenzt der Wiesendamm den Geltungsbereich. Dazu liegt das Gebiet im Einwirkungsbereich der Verkehrslärmemissionen der Güterumgebungsbahn sowie der Saarlandstraße. Durch die über das Gutachterverfahren gewählte städtebauliche Struktur ergibt sich für die geplanten Gebäude keine lärmabgewandte Seite. Daher ist aufgrund der Lärmemissionen das Wohnen aus schallschutzfachlicher Sicht auch in untergeordnetem Maße auszuschließen:

*§ 2 Nr. 1: Im Kerngebiet werden Wohnungen gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 6 und 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6, S. 1, 3), sowie Ausnahmen für Wohnungen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausgeschlossen.*

Das Kerngebiet soll zudem der Ansiedlung von Unternehmen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und damit der Schaffung von Arbeitsstätten dienen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zu denen Hotels, Pensionen und Boardinghäuser gehören, sollen ausgeschlossen werden, da sich mit ihnen im Vergleich höhere Flächenumsätze und Gewinnmargen realisieren lassen, so dass höhere Mieten bzw. Bodenpreise gezahlt werden können. Da hiervon eine Verdrängung von Gewerbebetrieben ausgehen kann, kann die gewünschte städtebauliche und arbeitsmarktbezogene Funktion sowie der gewünschte Charakter eines Gebietes gefährdet werden. Gleichzeitig bedeutet der Ausschluss von Beherbergungsstätten zuverlässige Planungs- und Nutzungssicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten. Darüber hinaus sind in mittelbarer Nähe (S-/U-Bahnstation Barmbek und in der City Nord) bereits Hotels vorhanden, sodass nicht von einem weiteren örtlichen Bedarf ausgegangen werden kann.

*§ 2 Nr. 2: Im Kerngebiet werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 7 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO) ausgeschlossen.*

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 Nutzung für Arbeitsstätten bzw. den Gebietscharakter gefährden könnten. Tankstellen und besonders auch Parkhäuser und Großgaragen können aufgrund des damit verbundenen Verkehrsaufkommens zu Störungen der in direkter Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung am Wiesendamm führen. Durch ihre Öffnungszeiten (auch in Nachtstunden) können sich negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld ergeben. Zentrales städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist zudem die Nachverdichtung wertvoller innerstädtischer Flächen mit hoher Lagequalität, wie es das Leitziel „Hamburger Maß“ vorsieht. Mit dem Bebauungskonzept soll das Grundstück am Barmbeker Stichkanal stadträumlich neu gefasst werden. Die verdichtete Bauweise begünstigt die Ausgestaltung einer freien Platzfläche entlang der Wasserkante, die insbesondere dem Aufenthalt der späteren NutzerInnen dienen soll. Tankstellen sind aufgrund ihres Verkehrs- und Erschließungsflächenbedarfs für den motorisierten Individualverkehr – unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts - nicht mit diesem Planungsziel vereinbar. Gleichzeitig soll im Sinne des angestrebten Quartierscharakters zu einer Belebung der Erdgeschosszonen und des öffentlichen Raums beigetragen werden. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld, z.B. an der Fuhsbüttler Straße und Bramfelder Straße sowie am Überseering in der City Nord und an der U-Bahnhaltestelle Borgweg, bereits Tankstellen vorhanden sind und diesbezüglich eine Versorgung gewährleistet ist.

*§ 2 Nr. 3: 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.*

Im Kerngebiet werden Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe und sog. „Sex-Shops“ 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 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 auf der gegenüberliegenden Seite des Wiesendamms bestehende Wohnnutzung 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 und seiner näheren Umgebung zu vermeiden. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist im Kerngebiet aufgrund der gut erschlossenen und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben.

*§ 2 Nr. 4: 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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75), 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 des in der Nähe gelegenen zentralen Versorgungsbereichs „Fuhlsbüttler Straße“ gewährleistet werden. Um negative Effekte zu vermeiden, erfolgt daher ein Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Weiterhin sind nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Damit sind solche Sortimente gemeint, die der unmittelbaren Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung zugutekommen. Sie werden in der Festsetzung entsprechend benannt.

Gemäß den Aussagen des Nahversorgungskonzepts Hamburg-Nord vom Februar 2019 ist im südlichen Bereich des Stadtteils Barmbek-Nord eine relativ gute Abdeckung der Versorgungslage in fußläufiger Entfernung vorhanden. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes (auf der anderen Seite des Barmbeker Stichkanals) befindet sich ein großer Vollsortimenter für die Nahversorgung mit Lebensmitteln, in einer Entfernung von etwa 800 m ist der zentrale Versorgungsbereich der Fuhlsbüttler Straße erreichbar. Es besteht daher kein Bedarf für weitere Lebensmittelvollsortimenter im Bereich der Großflächigkeit oder für ein zentrales Einzelhandelszentrum. Vielmehr muss sichergestellt werden, dass die übergeordneten Funktionen des zentralen Versorgungsbereichs an der Fuhlsbüttler Straße nicht beeinträchtigt werden. Gleichwohl kann kleinteiliger Einzelhandel (Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup>) mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zugelassen werden, um als Ergänzung zum Vollsortimenter eine Verbesserung der Nahversorgung zu ermöglichen und zu einer Belebung der Erdgeschosszonen der Neubebauung beizutragen.

*§ 2 Nr. 5: Im Kerngebiet sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die ein nahversorgungsrelevantes Sortiment aufweisen und eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:*

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Getränke,
- Drogeriewaren,
- Kosmetik, Parfümerie,
- Pharmazeutische Artikel,
- Schnittblumen,
- Zeitungen, Zeitschriften.

*Ausnahmsweise können untergeordnete gewerblich geprägte Verkaufsstätten für andere Sortimente zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumli-*

*chen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf) und die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn vom Hundert der Geschossfläche des Betriebes beträgt.*

Der als nahversorgungsrelevant 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 lediglich die Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Sortimente festgesetzt. Zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sind somit im Plangebiet nicht zulässig. 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.

Als Ausnahme soll es den produzierenden Betrieben bzw. Handwerksbetrieben ermöglicht werden, kleinräumlich ihre hergestellten Waren auszustellen und zu verkaufen, sofern der Ladenverkauf lediglich zweitrangig, in seiner Größenordnung als unschädlich einzuschätzen und als ein untergeordneter und integraler Bestandteil des produzierenden Betriebes anzusehen ist. Somit kann eine Einzelhandelsnutzung mit nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten untergeordnet dann zugelassen werden, wenn sie im Sinne der Förderung der mittelständischen Wirtschaft dazu beiträgt, die wirtschaftliche Grundlage für genau die Betriebe zu stärken, für die innerhalb des Plangebietes ein Standortangebot bereitgestellt wird. Diese Verkaufsstätten sollen jedoch nur dann zulässig sein, wenn sie der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sind. Aus diesen Gründen wird das städtebauliche Ziel der deutlichen Unterordnung in der Festsetzung durch eine relative flächenhafte Begrenzung präzisiert. Die Begrenzung des „Werksverkaufs“ auf 10 vom Hundert der Geschossfläche sichert einen deutlichen Schwerpunkt auf der gewerblich genutzten Fläche im Kerngebiet.

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

Die neue Bebauung im Kerngebiet wird im Bebauungsplan in Form von baukörperbezogenen Baugrenzen festgesetzt. Damit werden die Grundflächen der baulichen Anlagen so weit bestimmt, dass eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts aus dem vorangestellten Gutachterverfahren gesichert wird. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, sofern das städtebauliche Konzept in seiner Gesamtheit gewahrt bleibt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in Kombination mit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen als zwingende Zahl der Vollgeschosse. Dies dient ebenfalls der Sicherung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts. Die Geschossigkeiten wurden zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geringfügig erhöht - um jeweils ein Geschoss beim Solitärbau sowie im Innenhof des im Osten verorteten Baukörpers. In dieser zentralen Lage im Stadtteil Barmbek soll ein verdichteter und städtebaulich hochwertiger Arbeitsort entstehen, der gleichzeitig neue Freiflächenqualitäten entlang des Barmbeker Stichkanals eröffnet.

Am Wiesendamm bindet die neue Bebauung mit drei Geschossen an die unmittelbar östlich angrenzenden Bestandsgebäude an, um hier einen harmonischen Übergang zwischen der Alt- und Neubebauung zu schaffen. Der im Plangebiet daneben anschließende sechsgeschossige

Hochpunkt bildet einen betonten Abschluss der straßenbegleitenden Bebauung des Wiesendamms zum Barmbeker Stichkanal hin. Die rückwärtigen Abschnitte des Gebäudekomplexes werden mit zwei- bis vier Geschossen festgesetzt. Der freistehende Solitärbau im Nordwesten des Kerngebiets setzt mit 13 Geschossen einen weithin sichtbaren städtebaulichen Akzent. An seiner östlichen Seite ist ein dreigeschossiger Anbau vorgesehen.

Die Baugrenzen orientieren sich in den Grundzügen an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Die Ausweisung erfolgt in dem Sinne, dass entlang des Wiesendamms die vorhandene Bauflucht der im Osten angrenzenden Bebauung aufgenommen wird sowie auch entlang des Bahndamms eine einheitliche Flucht zwischen dem 13-geschossigen freistehenden Solitär und dem östlichen Gebäudekörper entsteht. Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Erker sind ausnahmsweise zulässig (siehe § 2 Nr. 6 der Verordnung). Dadurch soll die Schaffung von Eingangssituationen unterstützt werden. Weiterhin sind architektonische Maßnahmen zur Auflockerung der Fassadengestaltung möglich.

Zwischen den beiden Gebäudekörpern im Kerngebiet ergibt sich eine freie Platzfläche. Zur Sicherstellung der öffentlichen Begehbarkeit wird hier eine mit Gehrechten zu belastende Fläche festgesetzt (siehe § 2 Nr. 7 der Verordnung). Dieser Freiraum soll sich an Gestaltungsmerkmalen des öffentlichen Raums orientieren und im Einklang mit der Kerngebietsnutzung einen öffentlichen Charakter haben, dauerhaft zugänglich sein und dem Aufenthalt dienen. Die Wasserkante zum Barmbeker Stichkanal hin soll unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange der nebenliegenden Böschung erlebbar sein und entsprechend in die Freiflächenplanung einbezogen werden. Das festgesetzte Gehrecht ermöglicht weiterhin eine potenzielle Wegeverbindung zur anderen Seite des Bahndamms. Eine Wiederherstellung der Unterführung unter dem Bahndamm ist jedoch insbesondere wegen des auf der anderen Seite befindlichen Betriebsgeländes der Hamburger Hochbahn AG in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Damit wird dem im § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Kerngebiete festgelegten Orientierungswert von 1,0 entsprochen. Begrünte Grundstücksteile innerhalb des Geltungsbereichs werden als „private Grünfläche“ festgesetzt, so dass eine dauerhafte Entsiegelung und naturnahe Entwicklung hierüber gesteuert und sichergestellt werden. Da das zugrundeliegende städtebauliche Konzept die Herstellung einer freien Platzfläche zwischen den Gebäudekörpern vorsieht, wird diesem Planungsziel entsprechend über die Festsetzung von baukörperbezogenen Baugrenzen Rechnung getragen. Über § 2 Nr. 11 der Verordnung werden oberirdische Stellplätze zugunsten der Aufenthaltsqualität weitestgehend ausgeschlossen. Dementsprechend ist von einer vollflächigen Unterbauung des Grundstücks durch ein Tiefgaragengeschoss auszugehen. Über flankierende Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine Begrünung sowie eine anteilige Herstellung der gewünschten Platzfläche in sickerfähigem Material erfolgt (siehe § 2 Nr. 16 der Verordnung). Durch die Festsetzung einer GRZ von 1,0 in Kombination mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie textlichen Festsetzungen ist es möglich, dass vorgesehene städtebauliche Konzept mit hochwertigen Frei- und Aufenthaltsflächen umzusetzen und das Grundstück mit einer Tiefgarage zu unterbauen, um für die Nutzungen nachzuweisende Stellplätze für Fahrräder und Pkw unterirdisch unterzubringen. Gesunde Arbeitsverhältnisse werden sichergestellt. Durch unterbaute Bereiche wird gewährleistet, dass oberirdisch die Ausbildung des Platzbe-

reichs in unmittelbarer Nähe zur Wasserkante möglich ist. Dieser trägt zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei und steht zukünftigen NutzerInnen im Plangebiet als Erholungsraum zur Verfügung. Das Plangebiet war bisher bereits fast vollständig versiegelt.

Potenziell ergibt sich durch die Festsetzungen eine Geschossfläche von ca. 25.000 m<sup>2</sup>. Das entspricht einer rechnerischen Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 2,9. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO für Kerngebiete (3,0) wird damit in Bezug auf die theoretisch ermittelte GFZ eingehalten.

Im Bebauungsplan wird keine Bauweise festgesetzt, da die Bebauung durch baukörperbezogene Ausweisungen von Baugrenzen ausreichend definiert wird. Am Wiesendamm ist ein direkter baulicher Anschluss an die Bestandsbebauung vorgesehen. Der Gebäudekomplex erstreckt sich fast bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze. Zusätzlich wird im nordwestlichen Bereich des Kerngebiets ein freistehender Solitär mit 13 Geschossen festgesetzt.

Im Kerngebiet sind weitere Geschosse über dem obersten zulässigen Vollgeschoss (Nicht-Vollgeschosse bzw. Staffeln) ausgeschlossen, um die Formensprache und gestalterischen Zielsetzungen des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts zu sichern, die Höhenentwicklung der östlich angrenzenden Bestandsbebauung aufzunehmen sowie - im Falle des 13-geschossigen Solitärs - zu gewährleisten, dass das Gebäude in der Fernwirkung eine klare Gestaltung durch einen geraden Dachabschluss erhält.

Durch die Festsetzung in § 2 Nr. 8 der Verordnung wird zudem die Höhe und Lage von Dachaufbauten eingegrenzt, so dass sich Gebäudekubatur und Formensprache nicht wesentlich verändern. Um die Errichtung technisch notwendiger Anlagen wie zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen oder auch Dachausstiege zu ermöglichen, aber zu gewährleisten, dass diese sich den Baukörpern räumlich unterordnen, wird ihre zulässige Höhe auf 2 m ab Oberkante Dachhaut begrenzt. Außerdem müssen sie mindestens 2,50 m Abstand von der Dachaußenkante einhalten. Damit soll verhindert werden, dass Dachaufbauten aus der Fußgängerperspektive als dominant wahrgenommen werden. Ausnahmen vom Abstand zur Dachaußenkante für erforderliche Rettungswege und Anlagen für erneuerbare Energien sowie erforderliche technische Aufbauten können zugelassen werden, wenn diese zu dem als zwingend zweigeschossig ausgewiesenen Innenhof ausgerichtet sind. Dadurch soll gesichert werden, dass die Energiewende (insbesondere durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) adäquat umgesetzt werden kann. Durch die Gebäudetiefe des als zwingend viergeschossig ausgewiesenen umliegenden Baukörpers wird so eine Feinjustierung im Baugenehmigungsprozess ermöglicht. Vor diesem Hintergrund sind zum Beispiel auch notwendige, zugehörige Blitzschutzanlagen zulässig.

Gestalterische Belange sind bei den Ausnahmen entsprechend zu berücksichtigen. Dachaufbauten sollen sich im Grundsatz in ihrer Wahrnehmung unterordnen. Ggf. sind gestalterische Maßnahmen (z.B. Begrünung) zu ergreifen. Ausnahmen sind darüber hinaus zulässig für den mit „(e)“ gekennzeichneten Bereich innerhalb des Kerngebiets. Dabei handelt es sich um den als zwingend 13-geschossig festgesetzten Solitär im hinteren Grundstücksbereich. Um hier Konflikte zwischen den Anforderungen des Brandschutzes und den Festsetzungen zur Dachbegrünung zu vermeiden, kann die Höhe der erforderlichen technischen Dachaufbauten ausnahmsweise bis zu 3,00 m betragen.



*§ 2 Nr. 8: Im Kerngebiet sind über dem obersten zulässigen Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig. Erforderliche technische Aufbauten (zum Beispiel Haustechnik, Fahrstuhlüberfahrten, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Dachausstiege) sind bis zu einer Höhe von 2,00 m ab Oberkante Dachhaut zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zur Dachaußenkante einhalten. Ausnahmen für erforderliche Rettungswege und Anlagen für erneuerbare Energien sowie erforderliche technische Aufbauten, die zu dem als zwingend zweigeschossig ausgewiesenen Innenhof ausgerichtet sind, können zugelassen werden. In dem mit „(e)“ gekennzeichneten Bereich des Kerngebiets sind erforderliche technische Aufbauten ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3,00 m ab Oberkante Dachhaut zulässig.*

Um eine Realisierung der verpflichtenden Begrünung von Dachflächen zu ermöglichen, werden Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die mit der Umsetzung der Dachbegrünung 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. Mit einer überwiegend durchgängigen Begrünung der Dachflächen von mindestens 75 vom Hundert wird das Erscheinungsbild der einsehbaren Dachflächen belebt und die Gestaltung verbessert. Außerdem werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in Baugebieten geschaffen. Eine Reduzierung des Dachbegrünungsanteils auf höchstens 65 vom Hundert bei gleichzeitiger Erhöhung des Substrataufbaus ist möglich. Werden aufgeständerte Photovoltaikmodule (PV-Module) bzw. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie über Gründächern installiert und für einen optimierten Ertrag mit einer Neigung montiert, können die begrüneten Dachflächen auch angerechnet werden, wenn die Module am niedrigsten Punkt die 50 cm unterschreiten. Negative Auswirkungen auf die Vegetationsstruktur durch eine geringfügige Teilverschattung der begrüneten Dachfläche bedingt durch geneigte PV-Module oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind nicht zu erwarten. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 5.9.2.

*§ 2 Nr. 9: Die Dachflächen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad herzustellen. Sie sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder die als Dachterrassen dienen. Es sind jedoch mindestens 75 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen eines Gebäudes zu begrünen. Eine Reduzierung auf bis zu 65 v. H. kann nach folgender Maßgabe zugelassen werden: je angefangene 5 v.H. Reduzierung ist der durchwurzelbare Substrataufbau auf der jeweils verbleibenden zu begrünenden Dachfläche um mindestens 3 cm zu erhöhen. Begrünte Dachflächen unterhalb von mindestens 50 cm über Substrataufbauoberkante aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und sonstigen technischen Dachaufbauten können auf die Dachbegrünungsfläche angerechnet werden.*

Im Kerngebiet sind in Ermangelung ausreichender, geeigneter Freiflächen und zur Sicherung eines hochwertigen Umfeldes die erforderlichen, privaten Stellplätze für Mitarbeitende und KundInnen in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Tiefgarage darf einschließlich ihrer Überdeckung bis zu 1,30 m über Gehwegniveau liegen. Dadurch wird die Möglichkeit eröffnet, aufgrund der unterliegenden Altlasten, Eingriffe in den Boden sowie das Grundwasser potenziell zu minimieren.

*§ 2 Nr. 11: Im Kerngebiet sind Stellplätze nur in einer Tiefgarage zulässig. Die Tiefgarage sowie ihre Zu- und Ausfahrten sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dabei darf die Deckenoberkante der Tiefgarage einschließlich Überdeckung eine Höhe von maximal 1,30 m über öffentlicher Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise können maximal zwei behindertengerechte Stellplätze oberirdisch zugelassen werden.*

Da das in das Plangebiet einbezogene Grundstück aufgrund seines Zuschnitts in nur geringem Maß an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzt, ist eine Regelung der Logistik- sowie der Lieferverkehre über das Privatgrundstück erforderlich. Um die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Kerngebiets adäquat anfahren zu können, ist eine Befahrbarkeit für Liefer- und Logistikverkehre dementsprechend möglich. Ladezonen sind von der Festsetzung nicht betroffen. Selbiges gilt für die Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge oder Wartungsfahrzeuge der Hamburger Hochbahn AG. Die verkehrliche Sicherheit der NutzerInnen des Platzes sowie auch die Aufenthaltsqualität sind zu gewährleisten. Ausnahmsweise sind oberirdisch maximal zwei behindertengerechte Stellplätze zulässig. Da eine Befahrbarkeit der freien Platzfläche entlang des Barmbeker Stichkanals für private Pkw nicht gewünscht ist, kommt hierfür insbesondere der dem Wiesendamm vorgelagerte Vorplatz infrage. Damit wird die Möglichkeit für eine schnelle Zugänglichkeit des Gebäudes für betroffene Personengruppen geschaffen, aber gleichzeitig die Freiflächenqualität gewährleistet. Dementsprechend sind die ausnahmsweise zulässigen Stellplätze in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren. Ein darüber hinausgehender Bedarf an behindertengerechten Stellplätzen ist in die Tiefgarage zu integrieren.

In dem entlang des Wiesendamms verlaufenden, als zwingend dreigeschossig ausgewiesenen Gebäudeteil ist eine Durchfahrt integriert, die sich unmittelbar an das im Osten angrenzende Bestandsgebäude anschließt. Die hier im hinteren Grundstücksteil (entlang der Geltungsbereichsgrenze) verorteten Flächen stehen entsprechend dem zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf für eine Erschließung der Gebäude zur Verfügung. Da eine Befahrbarkeit der freien Platzfläche entlang des Barmbeker Stichkanals für private Pkw nicht gewünscht ist, können hier Tiefgaragenzu- und abfahrten angeordnet werden. Für die Durchfahrt wird eine lichte Höhe von 4,0 m festgesetzt, damit sie ausreichend dimensioniert ist für Rettungsfahrzeuge oder logistische Verkehre. Die Breite muss mindestens 6 bis 7,50 m betragen, um auch Begegnungsverkehre abwickeln zu können.

An zwei gekennzeichneten Bereichen im Kerngebiet ist zur Verbesserung des Mikroklimas sowie Steigerung des Begrünungsanteils eine Fassadenbegrünung vorgesehen (siehe § 2 Nr. 15 der Verordnung, Kapitel 5.9.4).

Für die im Kerngebiet vorhandenen Nutzungen sind aufgrund der einwirkenden Emissionen von Schienen- und Straßenverkehr Lärmschutzmaßnahmen für die Aufenthaltsräume vorzusehen

(Orientierung zu den lärmabgewandten Seiten oder ausreichender Schallschutz am Gebäude, siehe § 2 Nr. 12 der Verordnung, Kapitel 5.6.1).

Da das Kerngebiet direkt an den in Hochlage verlaufenden Bahndamm der U-Bahn angrenzt, sind bauliche oder technische Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen vorzusehen (siehe § 2 Nr. 13 der Verordnung, Kapitel 5.6.3).

In den seitlichen Bereichen des Bahndamms müssen ausreichende Flächen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten der Hamburger Hochbahn AG zur Verfügung stehen. Dafür sind ausreichende Freiflächen vorhanden. Erforderliche Instandsetzungsarbeiten an der U-Bahntrasse, der Brücke über den Barmbeker Stichkanal und der Unterführung sind zu dulden. Die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Böschungsbereich kann ggf. nicht oder nicht vollständig auf den Bahndammflurstücken erfolgen. Bei Bauvorhaben, die in geringer Entfernung zu den U-Bahnanlagen verwirklicht werden sollen, ist jegliche (statische) Einflussnahme auf die U-Bahnanlagen und deren Gründungskörper zu vermeiden. Die Unbedenklichkeit der baulichen Maßnahme für die U-Bahnanlagen ist durch die/ den BauherrIn rechtzeitig vor Baubeginn nachzuweisen. Bei Abbruch und Neubebauung sind alle erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, um insbesondere nachteilige statische Auswirkungen auf die U-Bahnbetriebsanlagen zu verhindern. Eine Inanspruchnahme des Bahngeländes durch Baubehelfe (Zuganker o.ä.) ist nach Möglichkeit auszuschließen, bedarf aber in jedem Fall der Zustimmung der Hamburger Hochbahn AG. Für die Sicherung dieser Belange werden privatrechtliche Regelungen zwischen der Hamburger Hochbahn AG und der Grundeigentümerin geschlossen.

## **5.2 Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über den Wiesendamm erschlossen. Dieser verfügt über einen sehr breiten Straßenraum mit einer großzügigen begrünten und mit Bäumen bestandenen Mittelinsel, welche die beiden Richtungsfahrs Spuren trennt. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um den zusätzlich durch die neue Bebauung des Kerngebiets entstehenden motorisierten Verkehr aufnehmen zu können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen vom Wiesendamm (Teilfläche von Flurstück 526) neu geordnet. Dem Flurstück 1952 ist eine ca. 310 m<sup>2</sup> große Teilfläche vorgelagert, die in Abstimmung mit den zuständigen Dienststellen für die öffentliche Erschließung nicht mehr von Nöten ist. Diese Fläche wird nun in das Kerngebiet einbezogen und als solches festgesetzt. Zu diesem Zweck wird der Geltungsbereich entlang der vormals öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach Osten leicht ausgeweitet. Die Grundeigentümerin hat das Grundstück entsprechend erworben. Das in das Kerngebiet einbezogene Privatgrundstück öffnet sich insbesondere zur straßenabgewandten Seite und hat dadurch eine nur geringe Präsenz zum öffentlichen Straßenraum hin. Durch die Neuordnung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen kann ein in die Freiflächenplanung einbezogener Vorplatz entstehen und die Eingangssituation zum Gebäude entlang des Wiesendamms betont werden. Unter der Teilfläche befindliche Leitungen sind ggf. zu verlegen.

Die Haupteinschließung des Plangebiets soll über eine Durchfahrt durch die als zwingend dreigeschossig ausgewiesene, straßenbegleitende Bebauung erfolgen. Diese muss eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m und eine Mindestbreite von 6 bis 7,50 m aufweisen, damit Begegnungsverkehr sowie eine Zufahrt für die Fahrzeuge der Feuerwehr und Müllentsorgung poten-

ziell sichergestellt sind. Eine Befahrbarkeit der freien Platzfläche entlang des Barmbeker Stichkanals für Liefer- und Logistikverkehre, Rettungsfahrzeuge und Wartungsfahrzeuge der Hochbahn ist aber ebenfalls möglich. Die Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität sind zu gewährleisten. Alle Verkehre müssen vollständig auf dem Privatgrund organisiert werden. Es sind insbesondere für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeuge für Müll ausreichend bemessene Wendemöglichkeiten auf dem Grundstück nachzuweisen. Die äußere Erschließung des Grundstücks kann nur über ein Abbiegen "rechts rein und rechts raus" erfolgen.

Eine Unterbringung der erforderlichen 20% Pkw-Besucherstellplätze wird im öffentlichen Straßenraum aufgrund der Bestandssituation voraussichtlich nicht möglich sein. Daher sollte ein besonderes Augenmerk auf einer Realisierung der erforderlichen 20% Fahrradstellplätze für BesucherInnen liegen sowie eine Berücksichtigung von Lastenrädern und Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder.

### 5.3 Stellplätze und Garagen

Im Kerngebiet sind Stellplätze für Pkw und Fahrräder gemäß des Bauprüfdienstes für „Mobilitätsnachweise - Notwendige Stellplätze und Fahrradplätze“ (2022-2, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen) herzustellen. Die jeweilige Anzahl ist abhängig von der realisierten Bruttogeschossfläche sowie den Nutzungen (z.B. Büro, Gewerbe, Gastronomie). Gemäß Bauprüfdienst kann die nachzuweisende Anzahl an Pkw-Stellplätzen abgemindert werden, sofern ein Schnellbahnanschluss in der unmittelbaren Nähe vorhanden ist und weitere alternative Mobilitätsmaßnahmen ergriffen werden. Dies soll die Mobilitätswende beschleunigen sowie zur Immissionsminderung beitragen.

Aufgrund des guten ÖPNV-Angebots im Umfeld des Plangebiets (U-Haltestelle Saarlandstraße / U- und S-Haltestelle Barmbek) sowie der begrenzten Möglichkeiten zur Unterbauung des Grundstücks durch mehrere Tiefgaragengeschosse (wegen unterliegender Altlast), ist eine maximale Reduzierung des Stellplatzbedarfs anzustreben. Es wird empfohlen entsprechende Mobilitätskonzepte beizubringen. Auch sollten die Möglichkeiten einer Mehrfachnutzung von Stellplätzen für ArbeitnehmerInnen aufgrund bestehender Homeoffice-Regelungen geprüft werden. Je nach späterer Nutzung des Kerngebiets ist bei Inanspruchnahme aller Minderungsmöglichkeiten des Bauprüfdienstes von einer Anzahl von ca. 70-100 Pkw-Stellplätzen im Plangebiet auszugehen.

In Ermangelung ausreichender, geeigneter Freiflächen und zur Sicherung eines hochwertigen Umfeldes und der freien Platzfläche mit öffentlichem Charakter sind die erforderlichen, privaten Stellplätze für Mitarbeitende und KundInnen in einer Tiefgarage unterzubringen.

*§ 2 Nr. 11: Im Kerngebiet sind Stellplätze nur in einer Tiefgarage zulässig. Die Tiefgarage sowie ihre Zu- und Ausfahrten sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dabei darf die Deckenoberkante der Tiefgarage einschließlich Überdeckung eine Höhe von maximal 1,30 m über öffentlicher Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise können maximal zwei behindertengerechte Stellplätze oberirdisch zugelassen werden.*

Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage werden insbesondere Lärmmissionen gemindert. Gleichzeitig kann das Planungsziel, entlang des Barmbeker Stichkanals eine hochwertige Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, nur auf diese Weise umgesetzt werden. Auch hierdurch werden gesunde Arbeitsverhältnisse gesichert. Ausnahmsweise sind oberirdisch maximal zwei behindertengerechte Stellplätze zulässig. Da eine Befahrbarkeit der freien Platzfläche entlang des Barmbeker Stichkanals für private Pkw nicht gewünscht ist, kommt hierfür insbesondere der dem Wiesendamm vorgelagerte Vorplatz infrage. Damit wird die Möglichkeit für eine schnelle Zugänglichkeit des Gebäudes für betroffene Personengruppen geschaffen, aber gleichzeitig die Freiflächenqualität gewährleistet. Dementsprechend sind die ausnahmsweise zulässigen Stellplätze in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren. Ein darüberhinausgehender Bedarf an behindertengerechten Stellplätzen ist in eine Tiefgarage zu integrieren.

Da unter dem Grundstück Altlasten verortet sind, die Bodeneingriffe erschweren, besteht über die Festsetzung in § 2 Nr. 11 der Verordnung die Möglichkeit, die Deckenoberkante der Tiefgarage maximal 1,30 m über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anzuordnen. Der Höhenunterschied ist über eine Rampe auf dem Privatgrundstück auszugleichen, so dass die freie Platzfläche entlang des Barmbeker Stichkanals barrierefrei und inklusiv erreichbar ist. Der Bezugspunkt für die Bemessung der Höhenlage ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Ergänzende Regelungen werden über einen städtebaulichen Vertrag getroffen.

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

Das städtebaulich-hochbauliche Konzept für das Plangebiet wurde besonders aufgrund seiner räumlichen Qualitäten für diesen Standort ausgewählt. Durch die flächenschonende Unterbringung der Baumasse und die stringente Baukörperanordnung mit einem 13-geschossigen Hochpunkt bleibt eine große Teilfläche mit besonderer Lagegunst am Barmbeker Stichkanal unbebaut. Diese Freifläche soll sich in Form eines städtisch anmutenden Platzes zum Kanal hin öffnen und dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Dieser soll durch öffentlichkeitswirksame Nutzungen – insbesondere in den Erdgeschossen – belebt werden. Damit wird ein vormals unzugänglicher Ort in prädestinierter Lage am Wasser erstmals erlebbar. Der Platz hat für die NutzerInnen, KundInnen, und BesucherInnen eine Aufenthalts- und Erholungsfunktion sowie auch für die BewohnerInnen und NutzerInnen des umliegenden Quartiers. Innerhalb des Kerngebiets kann auf diese Weise ein besonders attraktiver Ort für neue Arbeitsstätten geschaffen. Die dauerhafte Zugänglichkeit soll über ein Gehrecht gesichert werden.

Innerhalb des Plangebiets liegt ein Teil der Brücke, die den Wiesendamm über den Stichkanal führt. Diese ist nach § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 26.06.2020, HmbGVBl. S. 380, 384 geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste (ID: 45591) eingetragen (siehe S. 8, Abb. 3). Durch die Neuordnung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche geht auch der Böschungsteil, welcher unmittelbar an das Brückenbauwerk angrenzt, in Privateigentum über und wird entsprechend als private Grünfläche festgesetzt. In Abstimmung mit den zuständigen Dienststellen sind das Brückenbauwerk sowie der Brückenflügel u.a. zu Wartungszwecken weiterhin zugänglich zu halten.

Daher wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

*§ 2 Nr. 7: Die im Kerngebiet sowie in der privaten Grünfläche auf dem Flurstück 1952 der Gemarkung Barmbek festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen, zu unterhalten und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.*

## **5.5 Gestalterische Festsetzungen**

Der Siegerentwurf des Gutachterverfahrens wurde hinsichtlich seines Städtebaus sowie der architektonischen Gestaltung des Entwurfs ausgewählt. Die Neubebauung des Plangebiets soll sich in ihrem Erscheinungsbild besonders entlang des Wiesendamms an der Industriearchitektur der Bestandshallen orientieren und hier eine gelungene Ergänzung bilden. Eine hohe architektonische Qualität wird auch für den baulichen Hochpunkt erwartet, der mit seinen 13 Geschossen eine recht große Fernwirkung erzielt.

Über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die Qualitäten des im Gutachterverfahren ausgewählten Entwurfs gesichert. Der gewünschte Städtebau sowie die angestrebten Freiflächenqualitäten entlang des Barmbeker Stichkanals werden durch die Ausweisung der Baugrenzen, die sich an den Baukörpern orientieren, sowie auch die zwingende Geschossigkeit gesichert. Im Kerngebiet sind weitere Geschosse über dem obersten zulässigen Vollgeschoss (Nicht-Vollgeschosse bzw. Staffeln) ausgeschlossen, um die Formensprache und gestalterischen Zielsetzungen des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts zu sichern, die Höhenentwicklung der östlich angrenzenden Bestandsbebauung aufzunehmen sowie - im Falle des 13-geschossigen Solitärs - zu gewährleisten, dass das Gebäude in der Fernwirkung eine klare Gestaltung durch einen geraden Dachabschluss erhält. Die Baugrenzen orientieren sich in den Grundzügen an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Die Ausweisung erfolgt in dem Sinne, dass entlang des Wiesendamms die vorhandene Bauflucht der im Osten angrenzenden Bebauung aufgenommen wird sowie auch entlang des Bahndamms eine einheitliche Flucht zwischen dem 13-geschossigen freistehenden Solitär und dem östlichen Gebäudekörper entsteht. Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Erker sind ausnahmsweise zulässig (siehe § 2 Nr. 6 der Verordnung). Dadurch soll die Schaffung von Eingangssituationen unterstützt werden. Weiterhin sind architektonische Maßnahmen zur Auflockerung der Fassadengestaltung möglich.

Weiterhin ist gemäß § 2 Nummer 18 der Verordnung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Belebung der neuen Platzfläche gestalterisch eine Treppenanlage in der festgesetzten privaten Grünfläche zulässig.

Weitere Gestaltungsanforderungen, z.B. zur Fassadengestaltung oder zur Gestaltung des neuen Platzes werden über einen städtebaulichen Vertrag mit der Grundstückseigentümerin gesichert.

## 5.6 Technischer Umweltschutz

### 5.6.1 Lärmschutz

Das Plangebiet ist aufgrund der unmittelbar nördlich gelegenen U-Bahn-Trasse, der westlich gelegenen Saarlandstraße, des südlich verlaufenden Wiesendamms sowie der östlich gelegenen Bahnstrecken (u. a. Güterumgebungsbahn) erheblichem Verkehrslärm ausgesetzt. Darüber hinaus wirkt Gewerbelärm durch das nördlich gelegene Betriebsgelände der Hamburger Hochbahn sowie durch den westlich auf der gegenüberliegenden Seite des Barmbeker Stichkanals gelegenen Verbrauchermarkt auf das Plangebiet ein.

Durch die Planung selber kann gewerblicher Lärm durch eine Zufahrt zur Tiefgarage sowie ggf. Außengastronomie entstehen, den es in Hinblick auf die in südlicher Richtung durch Wohnen geprägte Nachbarschaft zu berücksichtigen gilt. Zum Bebauungsplan Barmbek-Nord 41 wurde daher eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet.

#### **Verkehrslärm:**

Für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen sind gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ hilfsweise die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) heranzuziehen. Diese liegen für Kerngebiete bei 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht. Als weitere Orientierung dient die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die in der Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts angenommen wird. Da im Kerngebiet Wohnnutzungen ausgeschlossen werden, ist für die Beurteilung der Lärmimmissionen nur der Tagwert heranzuziehen. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ist für gewerbliche Nutzungen nicht maßgeblich und dient nur als zusätzliche Orientierung.

#### Straßenverkehr

Für die Untersuchung des Straßenverkehrslärms wurden die Saarlandstraße und der Wiesendamm betrachtet. Die Verkehrszahlen (durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärken DTV<sub>w</sub> in Kfz/24h) liegen für die Saarlandstraße nördlich des Wiesendamms bei 32.800 Kfz/24h, südlich des Wiesendamms bei 34.000 Kfz/24h und für den Wiesendamm bei 10.100 Kfz/24h. Die Geschwindigkeit für alle Straßenabschnitte beträgt 50 km/h.

#### Bahnverkehr:

Für die östlich des Plangebietes verlaufende Strecke der Güterumgebungsbahn und der S-Bahn wurden in einer Prognose für 2030 folgende Zugzahlen berücksichtigt: Für die Güterumgebungsbahn als Summe beider Richtungen 77 Züge tags und 60 Züge nachts. Für die S-Bahn als Summe beider Richtungen 264 Züge tags und 36 nachts. Für die betrachteten Gleisabschnitte wurden Kurven und Brücken mit entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt.

Die Schallimmissionen der U-Bahn sind von besonderer Bedeutung, da die U-Bahn-Trasse der Linie U3 auf einem Bahndamm mit einer Höhe von etwa 3 m in ca. 10 m Entfernung zur nördlichen Fassade des geplanten Bürogebäudes verläuft.

Die Hamburger Hochbahn AG gibt für Schalltechnische Gutachten mit Prognosehorizont 2030 folgende Taktung vor: Tag (6-22 Uhr) 90 s; Nacht (22-6 Uhr) 90 s bzw. 150 s (von 0.30 bis 4.30 Uhr). Damit ergeben sich je Fahrtrichtung 650 Züge tags und 248 Züge nachts.

Die Verkehrszahlen wurden gleichmäßig auf die durch die Hamburger Hochbahn AG angegebenen Zugtypen (DT3, DT4, DT5) verteilt. Die von der Hochbahn vorgegebenen Zugzahlen liegen deutlich oberhalb der gegenwärtigen Zugfrequenzen, so dass ein erheblicher Spielraum für zukünftige Zunahmen der Zugzahlen besteht.

Die U-Bahnen werden mit einer Geschwindigkeit von 80 km/h in den Berechnungen berücksichtigt. Im Bereich der Brücken und der Kurve wurden entsprechende Zuschläge angesetzt.

#### Ergebnis:

Die Beurteilung der Lärmimmissionen beschränkt sich aufgrund der Gewerbenutzungen auf den Tageszeitraum. Die höchsten Lärmimmissionen ergeben sich an den zur U-Bahn-Trasse orientierten Nordfassaden. Hier werden Beurteilungspegel tags zwischen 65 und 70 dB(A) erreicht. Der Immissionsgrenzwert (IGW) für Kerngebiete von 64 dB(A) tags kann nicht eingehalten werden. Auch an den seitlich zur U-Bahn-Trasse orientierten Gebäudeseiten wird der IGW tags von 64 dB(A) überschritten. Am Wiesendamm kommt es an den Südfassaden zu geringfügigen Überschreitungen um 1 bis 2 dB(A). An den übrigen Gebäudeseiten wird der IGW tags von 64 dB(A) eingehalten.

An den betroffenen Fassaden sind daher Festsetzungen zum Lärmschutz für den Schutz gewerblicher Aufenthaltsräume erforderlich. Sofern eine geeignete Grundrissgestaltung nicht möglich ist, sind entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Dies kann insbesondere wg. der Gebäudekubaturen und zur Verbesserung der Besonnung der Fall sein.

*§ 2 Nr. 12: Im Kerngebiet sind an den mit „(b)“ bezeichneten Fassaden gewerbliche Aufenthaltsräume (hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume) durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Gebäudeseite 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.*

#### **Gewerbelärm im Plangebiet:**

Nördlich der U-Bahn-Linie U3 befindet sich die Hauptwerkstatt der Hamburger Hochbahn, deren Betriebsgelände im Norden bis an die Hellbrookstraße reicht. Auf dem Gelände befinden sich Gleisanlagen, Werkshallen und Verwaltungsgebäude. Die von dem Betriebsgelände ausgehenden Gewerbelärmemissionen werden mittels flächenbezogener Schalleistungspegel berücksichtigt. Berücksichtigt werden nur die Freiflächen, da davon ausgegangen wird, dass die Schallabstrahlung der Gebäude demgegenüber vernachlässigbar ist. Für die gesamten Freiflächen wird als Annahme auf der sicheren Seite ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> angenommen. Dies entspricht den Schallemissionen eines uneingeschränkten Gewerbegebietes.

Westlich des Barmbeker Stichkanals befindet sich ein Verbrauchermarkt. In den Berechnungen werden als relevante Schallquellen die Parkplätze, Lkw-Verkehre und Verladevorgänge berücksichtigt.

Die Untersuchung der Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet beschränkt sich auf den Tageszeitraum, da das Plangebiet der Unterbringung von Büros- und Arbeitsstätten dient und eine



Wohnnutzung ausgeschlossen wird. Die ermittelten Beurteilungspegel tags betragen maximal 55 dB(A). Der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm für Kerngebiete von 60 dB(A) tags wird somit um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Immissionskonflikte aufgrund des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms können ausgeschlossen werden. Festsetzungen zum Lärmschutz für den Gewerbelärm sind nicht erforderlich.

#### **Gewerbelärmimmissionen in der Nachbarschaft:**

Südlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite des Wiesendamms befinden sich im Bestand Wohnnutzungen, die hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen aus dem Plangebiet zu berücksichtigen und zu schützen sind.

Für die gutachterliche Betrachtung wurde als maximaler Bedarf (Negativszenario) eine Tiefgarage mit 300 Stellplätzen als Berechnungsgrundlage für das Plangebiet angenommen, deren Lärmemissionen durch die Zufahrt und das Garagentor auf Basis der Parkplatzlärmstudie ermittelt wurden. Für die Bewegungshäufigkeiten wurden 600 Fahrzeuge pro Tag und 30 Fahrzeuge in der lautesten Nachtstunde angenommen. Gemäß Bauprüfdienst für „Mobilitätsnachweise - Notwendige Stellplätze und Fahrradplätze“ (2022-2, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen) kann die nachzuweisende Anzahl an Pkw-Stellplätzen abgemindert werden, sofern ein Schnellbahnanschluss in der unmittelbaren Nähe vorhanden ist und weitere alternative Mobilitätsmaßnahmen ergriffen werden. Da die Voraussetzungen für eine Abminderung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzzahlen in diesem Plangebiet gegeben sind, ist mit deutlich weniger als 300 Stellplätzen zu rechnen. Es handelt sich lediglich um eine Berechnungsgrundlage, die sich an einem Maximalwert orientiert.

Für eine Gastronomienutzung im Kerngebiet, die insbesondere der Bespielung und Belebung des Platzes dienen soll, wird von 120 Sitzplätzen auf den Außengastronomieflächen und einer Nutzung von 6-22 Uhr mit einer Auslastung von 100 % und von 22-23 Uhr mit einer Auslastung von 50 % ausgegangen. Bei der Festlegung des Schallleistungspegels LWA gemäß VDI 3770 (Verein Deutscher Ingenieure – Emissionskennwerte von Schallquellen) wurde von 120 Gästen ausgegangen, von denen 50 % gleichzeitig „gehoben sprechen“. Der Maximalpegel wird mit 95 dB(A) angenommen. In Anlehnung an VDI 3770 entspricht dies „lautem Rufen“.

Für die Gewerbelärmimmissionen in der Nachbarschaft wurden am Tage Beurteilungspegel von maximal 48 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert tags für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird um mindestens 7 dB(A) unterschritten. In der Nacht wurden Beurteilungspegel von maximal 34 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert nachts von 40 dB(A) wird um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Da die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, ist auch unter Berücksichtigung einer Gewerbelärm-Vorbelastung gewährleistet, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Immissionskonflikte aufgrund des durch die Planung verursachten Gewerbelärms können ausgeschlossen werden. Festsetzungen zum Lärmschutz für den Gewerbelärm sind nicht erforderlich. Eine Nutzung der Außengastronomie nach 22 Uhr ist grundsätzlich möglich, soweit die Lärmimmissionen einer üblichen Restaurant-Nutzung oder vergleichbar im Freien entsprechen und keine Party-Veranstaltungen mit Beschallung durchgeführt werden.

### 5.6.2 Luftschadstoffe

Das Plangebiet liegt am Wiesendamm, der nicht als Hauptverkehrsstraße eingestuft ist und im Verhältnis keine sehr hohen Verkehrsmengen aufweist. Es ist daher davon auszugehen, dass die Grenzwerte nach der 39. BImSchV im Plangebiet eingehalten werden. Aus lufthygienischer Sicht sprechen daher keine Aspekte gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Ausweisung als Kerngebiet.

Für Hamburg besteht ein Luftreinhalteplan, dessen 2. Fortschreibung am 30. Juni 2017 in Kraft getreten ist. In ihm werden verschiedene Maßnahmenpakete benannt, die Hamburg zur Verbesserung der Luftqualität durchführen wird. Wesentliche Maßnahmen, die zur Reduzierung der Stickstoffdioxidbelastung in Hamburg ergriffen werden, sind z.B. der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs, die Förderung des Radverkehrs, die Flottenmodernisierung bei Bus und Bahn und die Umsetzung der Energiewende. Es ist daher auf gesamtstädtischer Ebene von einer Verbesserung der Hintergrundbelastung für NO, NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> sowie für Ozon (O<sub>3</sub>) zu rechnen.

### 5.6.3 Erschütterungen

Das Plangebiet wird im Norden von dem etwa drei Meter hohen Bahndamm der U-Bahnlinie U3 begrenzt. Da der im Plangebiet vorgesehene nördliche 13-geschossige Neubau bis auf 10 m an den Bahndamm herantritt, sind relevante Erschütterungsimmissionen nicht auszuschließen. Die von dem Bahnverkehr ausgehenden Erschütterungen werden über Boden, Gründung, Wände und Stützen auf den Fußboden der Stockwerksdecken weitergeleitet, wo sie in Folge von Resonanzüberhöhung von Menschen als störend empfunden werden können. Somit ist eine Abwägungsrelevanz im Hinblick auf „gesunde Arbeitsverhältnisse“ gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB vorhanden. Es wurde daher ein Gutachten zu möglichen Erschütterungen bzw. Schwingungen im Gebäude erstellt. Damit soll der Nachweis für die uneingeschränkte Nutzung des Gebäudes bzw. für ggf. erforderliche Maßnahmen am Gebäude in Bezug auf Erschütterungen und sekundären Luftschall erbracht werden.

Gemäß der Aufgabenstellung wurden im Wiesendamm 30 Schwingungsmessungen der Erschütterungen durch U-Bahn-Verkehr durchgeführt und daraus Prognosewerte für das zukünftige Gebäude errechnet. Berücksichtigt wurde dabei nur eine Bauweise in Beton und eine Nutzung des Grundstücks gemäß BauNVO § 7 (Kerngebiet). Dabei konnte eine Beurteilung für eine nächtliche Nutzung sowie für Wohnen ausgeschlossen werden.

Die Prognosewerte für Erschütterungen im Gebäude wurden mit den Anhaltswerten der DIN 4150-2, Zeile 3, verglichen. Dabei stellte sich heraus, dass diese nicht eingehalten werden, wenn das Gebäude Deckeneigenfrequenzen zwischen 63 bis 80 Hz enthält.

Die Prognosewerte für sekundären Luftschall wurden mit dem Immissionsrichtwert für zumutbare Innenraumpegel  $L_{3,T} = 45 \text{ dB(A)}$  bei Büronutzung verglichen. Dabei stellt sich heraus, dass dieser nicht eingehalten wird, wenn das Gebäude Deckeneigenfrequenzen von 80 Hz enthält. Außer Geschossdecken können auch andere Bauteile in Schwingungen versetzt werden und dadurch sekundären Schall abstrahlen.

Um wahrnehmbare Beeinträchtigungen im Neubau zu unterbinden, bieten sich zwei Lösungswege an.

1. die Vermeidung von Bauteilen mit Eigenfrequenzen zwischen 63 und 80 Hz im Gebäude und
2. die elastische Lagerung des Neubaus mit dem Ziel der Schwingungsisolierung gegenüber den Erschütterungen aus dem (zukünftigen) U-Bahnverkehr.

Decken mit Spannweiten zwischen ca. 6 bis 11 m weisen selten höhere Eigenfrequenzen als 30 Hz auf, sofern jedoch auch kleinere Räume im Neubau geplant werden, wird empfohlen eine rechnerische Abschätzung der Deckeneigenfrequenzen durchzuführen. In diesem Zusammenhang sollten auch Eigenfrequenzen großflächiger Bauteile wie z.B. aussteifender Wände berechnet werden.

Sofern die Berechnungen ergeben, dass Bauteile Eigenfrequenzen in der Nähe von 63 bis 80 Hz aufweisen und durch Umplanung nicht verändert werden können, wird empfohlen eine geeignete schwingungsisolierende Aufstellung des Gebäudes zu entwerfen. Deren dynamischer Einfluss erfordert zwingend die Wiederholung der hier vorgestellten Prognoserechnungen.

Mit Einhaltung dieser Maßgaben ist somit nachgewiesen, dass der Bebauungsplan umgesetzt werden kann. Um für die geplante Arbeitsstättennutzung einen ausreichenden Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall zu gewährleisten und damit gesunde Arbeitsverhältnisse zu sichern, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*§ 2 Nr. 13: Für die mit „(c)“ bezeichneten Gebäude ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 2 (Gewerbegebiete nach BauNVO) eingehalten werden (Einsichtnahmestelle der DIN 4150-2: Freie und Hanse-stadt Hamburg, Staatsarchiv, Bezugsquelle der DIN 4150-2: Beuth Verlag GmbH, Berlin). Zusätzlich ist durch bauliche und technische Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Einsichtnahme im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26/1998, S. 503) nicht überschreitet.*

Mittels der Festsetzung in § 2 Nummer 12 wird sichergestellt, dass für das Plangebiet ein Standard hinsichtlich des Erschütterungsschutzes gewährleistet wird, der sich an den Anhaltswerten der DIN 4150, die für gewerblich genutzte Gebiete empfohlen werden, orientiert. Die DIN 4150 benennt für Kerngebiete etwas niedrigere Anhaltswerte. Im Rahmen der Abwägung wird es allerdings als vertretbar angesehen, den Schutzanspruch für das Plangebiet auf das Niveau von gewerblich genutzten Gebieten anzupassen. Das abgesenkte Schutzniveau für Gewerbegebiete führt aus folgenden Erwägungen nicht zu ungesunden Arbeitsverhältnissen:

Erschütterungen stellen keine erheblichen Nachteile dar, sondern lediglich Belästigungen. Gesundheitsgefahren durch Erschütterungen werden nicht ausgelöst. Bei Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150 ist i.d.R. davon auszugehen, dass keine erheblichen Belästigungen vorliegen.

Die DIN 4150 stellt zwar ein „antizipiertes Sachverständigengutachten“ dar, welches auch der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) sich in seiner Erschütterungs-Leitlinie zu Eigen gemacht hat. Gleichwohl formuliert die DIN 4150, Teil 2 in ihren Erläuterungen in Anhang D,

dass „die Zahlenwerte als Anhaltswerte bezeichnet werden, um klarzustellen, dass es sich bei diesen Werten in Verbindung mit dem Beurteilungsverfahren nicht um gesicherte Grenzwerte handelt, sondern um empfohlene Werte.“ Diese Ausführungen deuten darauf hin, dass bei den Anhaltswerten Unsicherheiten über die angemessene Höhe bestehen. Zudem bestehen messtechnisch bedingte Unsicherheiten von bis zu 15 % (vgl. Nummer 5.4 DIN 4150 Teil 2).

Die DIN 4150-2 ist im Hamburger Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht durch jede(n) niedergelegt.

Des Weiteren ist zu bedenken, dass die Anhaltswerte für Kerngebiete und Mischgebiete, davon ausgehen, dass es sich um Einwirkungsorte handelt, die weder vorwiegend der Unterbringung von gewerblichen Anlagen noch vorwiegend von Wohnungen dienen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Barmbek-Nord 41 wird jedoch gesichert, dass im Plangebiet das Wohnen gänzlich ausgeschlossen ist. Es handelt sich daher um ein Baugebiet, das nur für Arbeitsstätten genutzt werden darf, die sowohl gewerbliche als auch Büronutzungen umfassen. Daraus ist zu schlussfolgern, dass die etwas höheren Anhaltswerte für Gewerbegebiete herangezogen werden können, da mit Ihnen ebenfalls gesunde Arbeitsverhältnisse gesichert werden können.

Hamburg als Stadtstaat besitzt nur begrenzte Flächenpotenziale für die bauliche Entwicklung. Nach dem Gebot des flächensparenden Bauens erfolgt die Siedlungsentwicklung Hamburgs vorrangig im Wege der Innenentwicklung. Vor diesem Hintergrund ist es in der Regel nicht möglich, ausreichend große Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. Das Heranplanen von schutzwürdigen Nutzungen an Schienenverkehrswege ist hier insofern notwendig.

#### **5.6.4 Altlasten und Bodenschutz**

Auf der Fläche des Flurstücks 1952 fand seit 1916 eine gewerblich/ industrielle Nutzung statt. Bereits während des ersten Weltkriegs hat die Firma Heidenreich & Harbeck auf dem Standort Granaten gefertigt. Bis 1983 wurde das im zweiten Weltkrieg stark zerstörte Werk dann zur Herstellung und Reparatur von Maschinen genutzt. Im Rahmen der Nutzung wurden Spritz- und Lackierkammern, eine Kraftwagenhalle mit Wartungsbereich, Benzinabscheider, eine Eigenverbrauchstankstelle und eine Cyanid-Härterei auf dem Gelände erstellt. Aktenkundig sind Schadensfälle mit LCKW (1938) und Schneideölen (1961) sowie einer Cyanid-Verunreinigung, die 1983 teilsaniert wurde. Die straßenseitigen Verwaltungsgebäude wurden seit Aufgabe der Fabrikation zum Zwecke der Jugend- und Berufsbildung genutzt. Die rückwärtigen Fabrikationshallen wurden als Baustelleneinrichtungsflächen für den Umbau der östlich angrenzenden Bereiche genutzt.

Aufgrund der oben benannten ehemaligen Nutzung ist mit folgenden branchentypischen Schadstoffen zu rechnen: Chlorkohlenwasserstoffe (CKW)/ Aromaten, Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)/ polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Cyanide. Orientierende Untersuchungen in 2006 zeigten Belastungen des Bodens im Bereich der ehem. Cyanid-Schmelze und im Bereich der Tauchbecken. Hier hat bereits eine Teilsanierung in 1983 stattgefunden. Darüber hinaus wurden im Grundwasser Auffälligkeiten an leichtflüchtigen, chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW), untergeordnet an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Weiterführende Untersuchungen zeigten, dass der Eintrag der Schadstoffe, zumindest für die LCKW, über die im Norden angrenzende Fläche der Hamburger Hochbahn erfolgt ist. Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung im Februar 2022 bestätigen aufgrund der

festgestellten Schadstoffe im Boden und im Grundwasser den Altlastverdacht auf dem Grundstück. Es wurden MKW- und PAK-Belastungen in sanierungsrelevanter Größenordnung angetroffen.

Im Zusammenhang mit der Herstellung einer Tiefgarage, die voraussichtlich den überwiegenden Grundstücksbereich einnimmt, sind die oberflächennah anstehenden Böden bis ca. 2 m unter Geländeoberkante nahezu flächig aufzunehmen. Ausgenommen hiervon sind die in den gewachsenen Böden im Niveau des Grundwasserspiegels angetroffenen MKW-Belastungen. Die massive, vom Grundsatz her sanierungsrelevante, MKW-Verunreinigung wurde im Bereich des geplanten Bauvorhabens Wiesendamm 30 sowohl lateral als auch zur Tiefe hin im Rahmen mehrerer Untersuchungsschritte eingegrenzt. Hierbei wurden max. MKW-Gehalte von 86.500 mg/kg festgestellt. Im Wasserwechselhorizont hat sich eine 1,5 bis 3,0 m mächtige „Schmierphase“ ausgebildet, die lokal bis zu 7,0 m in den Wasserleiter hineinreicht. Bei den Schadstoffen handelt es sich um stark gealterte, verharzte Polychlorierte Biphenyle (PCB) und Aromaten-freie MKW. Im Grundwasser wurde lediglich eine geringe Überschreitung der Geringfügigkeits-schwellenwerte an MKW festgestellt, die außerhalb des Schadensbereiches nicht mehr nachweisbar ist.

Die zuständige Fachbehörde (BUKEA A22) hat unter Berücksichtigung und Bewertung aller vorliegenden Ergebnisse und Gegebenheiten entschieden, dass für den vom Grundsatz her als sanierungsrelevant zu bewertenden MKW Schaden auf dem Grundstück Wiesendamm 30, eine aktive Sanierung unverhältnismäßig wäre. Diese Einzelfallentscheidung beruht im Wesentlichen auf folgenden Überlegungen:

- Im Zuge von Feld- und Laborversuchen wurde nachgewiesen, dass es sich bei den Verunreinigungen um stark gealterte, so gut wie nicht mehr mobilisierbare, verharzte Mineralölkohlenwasserstoffe handelt. Diese sind sowohl frei von PCB- als auch Aromaten. Die punktuell angetroffene Ölphase kann als quasistationär bezeichnet werden und konnte kaum mobilisiert werden.
- Vor Beginn der Arbeiten zu den Feldversuchen wurden in allen vorhandenen Pegeln, auch im Schadenszentrum, Schadstoffkonzentrationen unterhalb der GFS-Werte (GeringfügigkeitsSchwelle) von 0,2 mg/l MKW gemessen. Ein weiterer Austrag in das Grundwasser scheint nicht oder nur in sehr begrenztem Maße zu erfolgen.
- Die Umnutzung des ehem. zur Metallverarbeitung genutzten Grundstücks erfolgt zu Gewerbe- und Büroflächen. Wohnnutzung wird ausgeschlossen.
- Nach erfolgter Neubebauung ist das Grundstück und besonders der Schadensherd vollständig versiegelt.
- Im Zuge der Baumaßnahme wird ein Teil der Bodenbelastung (ca. 10-15 %) entfernt.
- An der Basis des ersten Wasserleiters stehen 20 m mächtige Geschiebemergel an, die einer weiteren vertikalen Schadstoffverfrachtung entgegenwirken.

Um die Stationarität der Grundwasserverunreinigung zukünftig überprüfen zu können, wird derzeit seitens der Bauherrin in Abstimmung mit der BUKEA -A22- die Erstellung eines geeigneten Überwachungskonzeptes abgestimmt und beauftragt. Sollte, was derzeit als sehr unwahr-

scheinlich erachtet wird, eine Mobilisierung von Schadstoffen stattfinden, sind geeignete Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen. Entsprechende Regelungen werden in einen städtebaulichen Vertrag übernommen.

Aufgrund der nahezu flächig und auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung/ Oberflächenversiegelungen konnten im Rahmen der orientierenden Untersuchung keine Oberbodenbeprobungen stattfinden. Da das Grundstück auch zukünftig fast vollständig versiegelt werden wird und keine sensiblen Nutzungen vorgesehen sind, kann auf eine weitere Erkundung verzichtet werden. Oberboden aus der Phase der altlastverdächtigen Nutzung des Grundstücks wird nur im Bereich der Uferböschung verbleiben, so dass eine Gefährdung über den Pfad Boden – Mensch nicht zu besorgen ist. Eine Versickerung von Regenwasser ist nicht vorgesehen, um eine Verlagerung von Schadstoffen mit dem Sickerwasser in den ersten Grundwasserleiter zu vermeiden. Zudem ist das Anlegen von Wohngärten, Spielplätzen, Nutzpflanzen oder anderen sensiblen Nutzungen nicht vorgesehen.

Aufgrund der, auch nach einer Neubebauung im Untergrund verbleibenden MKW und PCB-Verunreinigungen in sanierungsrelevantem Ausmaß ist das Grundstück Wiesendamm 30 in dem Bebauungsplan Barmbek-Nord 41 gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen. Dies wird entsprechend in die Planzeichnung übernommen.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1343) einschlägig. Bei einer Realisierung nach dem 01.08.2023 sind die Anforderungen der §§ 6-8 BBodSchV i.d. dann geltenden Fassung zu beachten.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme ist aufgrund der ermittelten Schadstoffgehalte im Boden mit erhöhten Entsorgungskosten der bei Erdarbeiten anfallenden Aushubböden zu rechnen. Aufgrund der ermittelten Schadstoffgehalte (i. W. MKW, PAK) im Boden ist zudem mit erhöhten Kosten für zusätzliche Arbeitsschutzmaßnahmen bei den Erdarbeiten zu rechnen.

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.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler vorhanden.

### **5.6.5 Klimaschutz**

Mit dieser Maßnahme der Innenentwicklung werden wohnortnahe und gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebundene Arbeitsstätten im Sinne der funktionsgemischten Stadt geschaffen. Durch die angestrebte bauliche Dichte erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Gegenüber dem Altbestand kann die Neubebauung mit ihrem Effizienzhausstandard und den Anlagen zur Nutzung von Solarenergie einen Beitrag zur Wärmewende und dem Ausbau erneuerbarer Energien leisten.

Das Plangebiet ist im Bestand fast vollständig überbaut bzw. versiegelt. Klimatisch und lufthygienisch wirksame Vegetationsflächen sind nur auf der Böschung des Barmbeker Stichkanals

sowie entlang des Bahndamms vorhanden. Diese werden im Zuge der Neubebauung des Grundstücks weitestgehend erhalten bzw. sind weiterzuentwickeln. Durch die neue Baustruktur und die getroffenen Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen kann sich die lokalklimatische Situation verbessern und der Wärmeinsel-Effekt vermindert werden.

Negative bioklimatische und lufthygienische Auswirkungen werden im Wesentlichen durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen vermieden, vermindert sowie mit Heranwachsen der Neupflanzungen und begrünten Flächen in absehbarer Zeit ausgeglichen:

- verdichtete Bebauung auf begrenzten Baufeldern zu Gunsten eines großzügigen Platzbereiches am Barmbeker Stichkanal mit positiven Effekten auf das Lokalklima und die Durchlüftung (siehe Planzeichnung),
- weitmögliche Erhaltung von Baum- und sonstigen Vegetationsbeständen sowie deren Weiterentwicklung (siehe Planzeichnung, Festsetzung „private Grünfläche“ sowie § 2 Nummer 18 der Verordnung),
- Festsetzung zur Begrünung unterbauter Flächen und zur Dach- und Fassadenbegrünung (siehe § 2 Nummern 9, 10 und 16 der Verordnung).

Für das Schutzgut Klima verbleiben nach entsprechender Entwicklungszeit der Vegetation keine als erheblich zu wertenden Beeinträchtigungen. Unter Berücksichtigung der verbleibenden Grünanteile im Kerngebiet sowie der künftigen Tiefgaragen-, Fassaden und Dachbegrünung ist gegenüber der Bestandssituation von einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation auszugehen. Damit wird auch dem urbanen Wärmeinsel-Effekt entgegengewirkt. Negative Auswirkungen auf das Umfeld sowie negative Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern werden vermieden bzw. durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen gemindert und ausgeglichen.

## **5.7 Entwässerung**

### **5.7.1 Oberflächenwasser**

Die Stadt Hamburg verfolgt generell 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.

Im Plangebiet wird eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der vorhandenen Altlasten aus Sicht des Boden- und insbesondere aus Sicht des Grundwasserschutzes abgelehnt (siehe Kap. 5.6.4 Altlasten und Bodenschutz). Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wäre daher vollständig über Rückhaltungselemente aufzunehmen. Der Abfluss des Wassers in das nachfolgende Leitungsnetz müsste entsprechend über Drosseln (Vorrichtung zur Regulierung der Durchflussmenge) gewährleistet werden. Bezugnehmend auf die Vorgaben der Regenwasserinfrastrukturanpassung (RISA) und der Zielsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist jedoch die Einleitung des Oberflächenwassers in das angrenzende Oberflächengewässer (Barmbeker Stichkanal) vorzusehen, damit kein unbelastetes Oberflächenwasser mit Schmutzwasser vermischt und somit verunreinigt wird. Von der zuständigen Wasserbehörde (Management des öffentlichen Raums, Bezirksamt Hamburg-Nord) wurde für die Einleitung des

anfallenden Oberflächenwassers in den Barmbeker Stichkanal eine Einleitmengenbegrenzung von 17 l/s\*ha festgelegt. Regelungen dazu werden in den städtebaulichen Vertrag übernommen. Das anfallende Schmutzwasser kann ohne Einleitbegrenzung schadlos in das vorhandene Mischwassernetz eingeleitet werden.

Im Bebauungsplan wird dazu folgende Festsetzung getroffen:

*§ 2 Nr. 14: Im Kerngebiet ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in den Barmbeker Stichkanal einzuleiten, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird.*

Für das Plangebiet wurde unter diesen Maßgaben auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erstellt, um die Funktionalität nachzuweisen und vorabzustimmen. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird Teil eines städtebaulichen Vertrags.

Das Entwässerungskonzept sieht eine Rückhaltung des anfallenden Wassers aus dem Planungsgebiet in Form einer Retention auf der Platzfläche sowie von Rückstaukanälen an der östlichen und südlichen Grenze des Grundstückes vor. Bei der Bemessung des Rückhalteraumtes ist von einem 30-jährlichen Regenereignis bei ungünstigster Dauerstufe auszugehen. Das 100-jährliche Regenereignis ist schadlos auf dem Flurstück aufzunehmen. Zusätzlich wird im Bereich der Gründachflächen auf den Gebäuden jeweils ein Rückhaltungssystem mit einem über Drosselemente gesteuerten Ablauf über Fallrohre vorgesehen. Die Ablaufmenge wird als konstanter Zufluss in die Berechnung der nachfolgenden Rückhaltungssysteme eingerechnet.

In der derzeitigen Bestandssituation werden die Böschungen des Barmbeker Stichkanals in den Kanal entwässert (wild abfließendes Wasser). Dies ist weiterhin möglich. In einem Teil der Böschungskante ist im zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept die Herstellung einer Treppenanlage vorgesehen. Diese soll der Belebung des nebenliegenden Platzes dienen und die Wasserkante erlebbar machen. Eine Umsetzung im Rahmen der Neubebauung ist zulässig. Die Treppenanlage hat sich baulich unterzuordnen und den natur- und artenschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung zu tragen. Aufgrund des Höhengefälles der Treppenanlage zum restlichen Planungsgebiet kann das hier anfallende Oberflächenwasser nicht ohne Pumpe an das Rückhaltungssystem für das restliche Grundstück angeschlossen werden. Somit darf das Oberflächenwasser aus der Treppenanlage ungedrosselt in den Stichkanal über einen Einleitpunkt eingeleitet werden. Für die Planungsgebietsfläche wurde eine Einleitmenge von 11,4 l/s ermittelt. Dies wird in der weiteren Berechnung zum Oberflächenentwässerungskonzept entsprechend berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung aller befestigten Flächen des Planungsgebietes ist eine Vorreinigung des Wassers vor Einleitungen in den Kanal gem. Nachweis nicht erforderlich. Vor der Einleitung in den Barmbeker Stichkanal ist ein Übergabeschacht mit eingetiefter Sohle vorzusehen.

Weitere Auflagen zum Schutz des Gewässers regeln die Wasserrechtliche Einleiterlaubnisse gem. §§ 8,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I. Nr. 5 S. 1). In Abstimmung mit den zuständigen Dienststellen werden ergänzende Regelungen zur Oberflächenentwässerung im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.



### 5.7.2 Schmutzwasser

Der an das Plangebiet angrenzende Wiesendamm ist mit Mischwassersielen berohrt. Das vom Plangebiet zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann schadlos in das Mischwassersielnetz eingeleitet werden.

### 5.8 Grünflächen

Die Böschung entlang des Barmbeker Stichkanals wird als private Grünfläche festgesetzt, da sie Teil des Flurstücks 1952 der Gemarkung Barmbek ist und in der Zuständigkeit von dessen EigentümerIn liegt. Zusätzlich wird eine Teilfläche, die im Nordwesten des Plangebietes zwischen der Gewässer- und Bahnböschung verortet ist, als private Grünfläche festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich der linearen Grünstrukturen entlang des Barmbeker Stichkanals und der Bahntrasse der U-Bahnlinie U3. Daher dient der Erhalt der oben benannten Grünflächen der Verknüpfung dieser beiden Grünstrukturen. Darüber hinaus trägt die Festsetzung zur Vernetzung von nördlich und südlich des Plangebietes vorhandenen Biotopen bei und verbessert damit den Austausch zwischen den Populationen sowie die Habitatfunktion für Pflanzen und Tiere. Mit Ausnahme des Zugangs zum Wasser, welcher im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs vorgesehen ist, soll die private Grünfläche entlang der Gewässerböschung nicht betreten werden, um dort einen geschützten Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln und zu schützen (vgl. § 2 Nr. 18).

Innerhalb des Plangebiets liegt ein Teil der Brücke, die den Wiesendamm über den Stichkanal führt. Diese ist nach § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 26.06.2020, HmbGVBl. S. 380, 384 geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste (ID: 45591) eingetragen (siehe S. 8, Abb. 3). Durch die Neuordnung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche geht auch der Böschungsteil, welcher unmittelbar an das Brückenbauwerk angrenzt, in Privateigentum über und wird entsprechend als private Grünfläche festgesetzt. In Abstimmung mit den zuständigen Dienststellen sind das Brückenbauwerk sowie der Brückenflügel u.a. zu Wartungszwecken weiterhin zugänglich zu halten.

Daher wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

*§ 2 Nr. 7: Die im Kerngebiet sowie in der privaten Grünfläche auf dem Flurstück 1952 der Gemarkung Barmbek festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen, zu unterhalten und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.*

### 5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

#### 5.9.1 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 zulässigen Vorhaben müssen voraussichtlich geschützte Bäume auf der Böschung gefällt werden. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, welcher in Ergänzung zum Bebauungsplan mit der Grundeigentümerin geschlossen wird, werden Regelungen im Hinblick auf beabsichtigte Ersatzpflanzungen vorgenommen. Innerhalb des Plangebietes nicht realisierbare Ersatzpflanzungen sollen über eine Ersatzzahlung abgelöst werden.

#### Erhaltungsgebot

Im Südwesten des Plangebietes wird eine im Bereich der Stichkanalbrücke befindliche Eiche über die BaumSchVO hinaus mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt. Es handelt sich um eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 88 cm, die insbesondere wegen ihrer ortsgestalterischen Funktion erhalten werden soll. Um bei eventuellem Abgang an gleicher bzw. etwa gleicher Stelle Ersatz zu schaffen, wird ergänzend geregelt:

*§ 2 Nr. 17: Für den mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Baum ist bei Abgang eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen sind unzulässig. Eine geringfügige Abweichung von dem festgesetzten Baumstandort kann zugelassen werden.*

### **5.9.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

Zur Minderung der Planfolgen für den Naturhaushalt, Pflanzen und Tiere sowie den Menschen und zur Sicherung und Entwicklung einer im Rahmen der städtischen Bebauung möglichen Begrünung der Bauflächen trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu naturschutzrelevanten Begrünungsmaßnahmen.

#### Begrünung von Dachflächen:

*§ 2 Nr. 9: Die Dachflächen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad herzustellen. Sie sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder die als Dachterrassen dienen. Es sind jedoch mindestens 75 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen eines Gebäudes zu begrünen. Eine Reduzierung auf bis zu 65 v. H. kann nach folgender Maßgabe zugelassen werden: je angefangene 5 v.H. Reduzierung ist der durchwurzelbare Substrataufbau auf der jeweils verbleibenden zu begrünenden Dachfläche um mindestens 3 cm zu erhöhen. Begrünte Dachflächen unterhalb von mindestens 50 cm über Substrataufbauoberkante aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und sonstigen technischen Dachaufbauten können auf die Dachbegrünungsfläche angerechnet werden.*

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 der Rücksichtnahme auf die umgebende Bestandsbebauung. Die Festsetzung folgt abschließend dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept und sichert die dort priorisierten Gebäudekubaturen.

Mit einer überwiegend durchgängigen Begrünung der Dachflächen von mindestens 75 vom Hundert wird das Erscheinungsbild der Dachflächen belebt und die Gestaltung verbessert. Um neben der Dachbegrünung auch andere Nutzungen, wie bspw. Dachterrassen, zu ermöglichen, wird nicht jede Dachfläche einzeln, sondern alle Dachflächen eines Gebäudes als Bezugsgröße herangezogen. Außerdem werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Der im Plangebiet derzeit noch gültige Baustufenplan Barmbek-Nord setzt ein Industriegebiet fest, womit Bauwerksbegrünungen nicht erforderlich sind. Die zukünftige Bebauung wird durch den festgesetzten Dachbegrünungsanteil eine deutliche Verbesserung hinsichtlich der Anforderungen an das ökologische Bauen mit sich bringen.

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.

Auf den 25 vom Hundert der Dachfläche, die nicht zu begrünen sind, können die erforderlichen technischen Anlagen, die bspw. der Belichtung oder der Be- und Entlüftung dienen sowie die erforderlichen Randstreifen und auch Dachterrassen, untergebracht werden. Sollte eine größere Fläche für technische Anlagen entsprechend dem aktuell üblichen Stand der Technik erforderlich sein, kann der zu begründende Flächenanteil auf bis zu 65 vom Hundert verringert werden. Um die Anforderungen an die Wasserspeicherung und die Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen trotzdem zu erfüllen, soll dann die Schichtdicke des Substrataufbaus auf bis zu 18 cm erhöht werden. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können aufgeständert über der Dachbegrünung ausgeführt werden. Werden aufgeständerte Photovoltaikmodule (PV-Module) bzw. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien über Gründächern installiert und für einen optimierten Ertrag mit einer Neigung montiert, können die begrüneten Dachflächen auch angerechnet werden, wenn die Module am niedrigsten Punkt die 50 cm unterschreiten. Negative Auswirkungen auf die Vegetationsstruktur durch eine geringfügige Teilverschattung der begrüneten Dachfläche bedingt durch geneigte PV-Module oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind nicht zu erwarten. Eine gleichzeitige Nutzung ergänzt sich gegenseitig positiv, da die niedrigere 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. Zusätzlich entstehen auf dem Dach aufgrund unterschiedlicher Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse wechselnde Standortbedingungen, die zu einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen.

#### Begrünung von Fassaden

Zur Verbesserung des Lokalklimas, zur Erhöhung der Biodiversität im Plangebiet und zur optischen Gliederung der Gebäudefassaden wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

*§2 Nr. 10: Die mit „(d)“ bezeichneten Außenwände sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß sein und mindestens 50 cm durchwurzelbares Substrat pro 1 Pflanze aufweisen.*

Die Fassadenbegrünung dient als Beitrag zur Begrünung des Plangebietes mit gestalterisch wirksamen Grünstrukturen. Darüber hinaus wirkt sie ausgleichend im Hinblick auf unbegrünte, sich unter Sonneneinstrahlung aufheizende Gebäudeteile und trägt somit zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung wirksamer Grünstrukturen sicher. In der Pflanzenwahl sind solche Arten zu wählen, die sich durch einen geringen Wasserbedarf auszeichnen und somit gegenüber Trockenphasen resistenter sind. Fassadenbegrünung fungiert zudem als vernetzendes Trittsteinbiotop. Trittsteinbiotope dienen der Förderung des Biotopverbundes und sind eine Zwischenstation für den Austausch von Tieren, die ihre Populationen in größeren Rückzugsräumen wie den Naturschutzgebieten haben. Je dichter das Netz aus Trittsteinbiotopen in innerstädtischen Räumen vorhanden ist, desto besser funktioniert der Austausch zwischen den Tieren, womit ein dauerhaftes Überleben der Population gesichert werden kann.

#### Begrünung von Grundstücksflächen

Zur Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes des Grundstücks durch Begrünung, zur Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Insekten und zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas wird die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

*§ 2 Nr. 16: Auf der mit „(a)“ bezeichneten Fläche sind mindestens 4 standortgerechte, mittelkronige Laubbäume in Pflanztrögen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> und 1 m Tiefe anzulegen und zu begrünen. Mindestens 15 v.H. der mit „(a)“ bezeichneten Fläche sind als offene Vegetationsfläche herzustellen.*

Um eine Begrünung der Platzfläche außerhalb der Baugrenzen sicherzustellen und die Aufenthaltsqualität für die künftigen NutzerInnen zu steigern, wird ein Mindestanteil festgesetzt, der als offene Vegetationsfläche auszugestaltet ist. Sind auf der mit „(a)“ bezeichneten Fläche offene und begrünte Pflasterfugen vorgesehen, wie sie bspw. bei Rasenlinern vorhanden sind, können diese Fugen im Einzelfall auf die geforderte offene Vegetationsfläche angerechnet werden. Darüber hinaus wird auf der Platzfläche die Anpflanzung von 4 mittelkronigen Bäumen in Pflanztrögen festgesetzt. Auf diesem Wege wird neben einer gesteigerten Aufenthaltsqualität die klimatische Ausgleichsfunktion erfüllt, welche in Bezug zu den versiegelten Lasträumen innerhalb des Plangebietes ein Geländeklima mit einer ausgleichenden Wirkung entstehen lässt. Vor dem Hintergrund der angestrebten Grundflächenzahl von 1,0 kommt der klimatischen Ausgleichsfunktion neben den Anforderungen an die Aufenthaltsqualität eine besondere Bedeutung zu. Die Pflanztröge müssen in ihrem Umfang so ausgestaltet sein, dass sie den dauerhaften Erhalt der Bäume gewährleisten.

Damit die Bäume eine maximal mögliche Größe erreichen, werden mittelkronige Bäume festgesetzt. Die vorgesehene Anzahl von 4 Bäumen richtet sich nach der zu erwartenden Bebauung und den Anforderungen an die Freiflächen im Sinne von Fahrradstellflächen, Anlieferverkehr und Feuerwehrezufahrten bzw. -aufstellflächen.

#### Verwendung standortgerechter Bäume und Sträucher

Um sicherzustellen, dass die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eine naturnahe Entwicklung der privaten Grünfläche ermöglicht, werden zusätzlich die folgenden Regelungen getroffen.

*§ 2 Nr. 18: Die festgesetzte private Grünfläche ist mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten und langfristig zu einem mehrschichtigen Gehölz- und Baumbestand weiterzuentwickeln. Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine zusammenhängende Treppenanlage mit einer an der Böschungsunterkante gemessenen Maximalbreite von 21 m zulässig.*

Die Bestimmung, dass nur standortgerechte Arten verwendet werden dürfen, dient dem Ziel, eine optimale, stadtökologisch besonders wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass die Gehölzpflanzungen den Standortbedingungen des urban geprägten Planungsraums gerecht werden.

Die zulässige Treppenanlage soll das Ufer des Barmbeker Stickkanals für Besucher zugänglich und erlebbar machen und wesentlich zur Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität des neuen städtischen Platzbereiches beitragen. Um die Böschung in ihrer Durchgängigkeit und den vorhandenen Baumbestand nicht zu sehr zu beeinträchtigen, wird eine Maximalbreite für die Treppenanlage festgesetzt. Auf diese Weise bleibt der Charakter einer naturnahen Böschung erhalten und die Treppenanlage ordnet sich der Nutzung als Grünfläche unter. Der Begriff „weitestgehend“ (siehe Satz 2 der obigen Festsetzung unter § 2 Nr. 18 der Verordnung) berücksichtigt, dass im Bereich der geplanten Treppenanlage kein Baumerhalt möglich ist.

### **5.9.3 Grundwasserschutz**

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.

- Die Versickerung des Oberflächenwassers ist im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Altlasten aus Sicht des Boden- und insbesondere aus Sicht des Grundwasserschutzes nicht möglich (siehe Kapitel 5.7.1).
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird durch die Retentionskapazität der extensiv begrüneten Dachflächen teilweise zurückgehalten, dadurch wird die Verdunstung erhöht.
- Das anfallende Oberflächenwasser wird über eine Rigole und einen Drosselschacht in den angrenzenden Barmbeker Stickkanal abgeleitet.

Eine Absenkung des Grund- bzw. Stauwasserspiegels kann zur Schädigung der bestehenden Vegetation führen. Um eine Schädigung des Wasserhaushalts und damit eine Schädigung des Naturhaushalts zu vermeiden, sind dauerhafte Grundwasserabsenkungen unzulässig.

Daher wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

*§ 2 Nr. 15: Bauliche und technische Anlagen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig.*

Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung dauerhafter Veränderungen des oberflächennahen, pflanzenverfügbaren obersten Grund- bzw. Stauwassers durch bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer Absenkung dieses Wasserspiegels führen würden. Sie dient dem Schutz des an diese Standortbedingungen angepassten Vegetationsbestands. Mit dieser Festsetzung werden für die Planungsumsetzung geeignete technische Bauausführungen zum Erhalt der anstehenden Wasserverhältnisse gewährleistet. Ringdrainagen würden demgegenüber zu einer Absenkung des pflanzenverfügbaren Grund- bzw. Stauwassers führen.

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

##### Naturnahe Entwicklung der Gehölzbepflanzung

Um die Vernetzung der Grünstrukturen entlang des Kanals zu verbessern, sind die vorhandenen Gehölzstrukturen durch ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen aufzuwerten.

*§ 2 Nr. 17: Die festgesetzte private Grünfläche ist mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten und langfristig zu einem mehrschichtigen Gehölz- und Baumbestand weiterzuentwickeln. Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine zusammenhängende Treppenanlage mit einer an der Böschungsunterkante gemessenen Maximalbreite von 21 m zulässig.*

Lineare Gehölzpflanzungen entlang von Kanälen und Gleistrassen dienen der Vernetzung unterschiedlicher innerstädtischer Grünstrukturen und stärken den Biotopverbund. Diese Grünstrukturen stellen besonders in der Stadt wichtige Lebensräume für Vögel, kleine Säugetiere und Insekten dar, liegen in der Regel jedoch vereinzelt innerhalb bebauter und von Verkehrsflächen zerschnittenen Flächen. Entlang dieser linearen Lebensräume können die Tiere zwischen den größeren Grünflächen wandern, so dass die Möglichkeit eines Austausches zwischen vereinzelt liegenden Lebensräumen besteht.

Mit der naturnahen Entwicklung der Böschung innerhalb des Plangebietes wird die Verbindungsfunktion sichergestellt und eine Vernetzung zu den nördlich und südlich des Barmbeker Stichkanals gelegenen Grünflächen ermöglicht. Das Entwicklungsziel einen abwechslungsreichen, aus Bäumen und niedrig wüchsigen Sträuchern bestehenden, also mehrschichtigen Gehölzbestand herzustellen, erhöht die Strukturvielfalt und verbessert die Habitatfunktion der Böschung.

Um die Vernetzungsfunktion der Böschung zu stärken, ist eine über die Böschungsoberkante aufragende Tiefgaragenwand zu begrünen. Details dazu werden in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Die zulässige Treppenanlage soll das Ufer des Barmbeker Stichkanals für Besucher zugänglich und erlebbar machen und wesentlich zur Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität des neuen städti-

schen Platzbereiches beitragen. Der Begriff „weitestgehend“ (siehe Satz 2 der obigen Festsetzung) berücksichtigt, dass im Bereich der geplanten Treppenanlage kein Baumerhalt möglich ist. Um die Böschung in ihrer Durchgängigkeit und den vorhandenen Baumbestand nicht zu sehr zu beeinträchtigen, wird eine Maximalbreite für die Treppenanlage festgesetzt. Auf diese Weise bleibt der Charakter einer naturnahen Böschung erhalten und die Treppenanlage ordnet sich der Nutzung als Grünfläche unter.

### **5.9.5 Maßnahmen zum Artenschutz**

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die für das Verfahren relevanten Ergebnisse dieses Fachbeitrages werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

Aus der Gruppe der Vögel wurden im Uferbereich des Barmbeker Stichkanals bisher Brutvorkommen von Graugans und Blässralle festgestellt, außerdem brüten angrenzend an das Plangebiet Haubentaucher und Teichralle. Im Ufergehölz gibt es ein Brutvorkommen des Stars. Zudem werden die Ufergehölze vom vermutlich in der weiteren Umgebung brütenden Eisvogel als Ansitzwarte für die Jagd genutzt.

Darüber hinaus wurden an den Gehölzen bislang nur einzelne Brutvorkommen weit verbreiteter Arten wie Blaumeise, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen oder Zaunkönig festgestellt.

Im vormals bestehenden Gebäudebestand gab es ein Brutvorkommen des Hausrotschwanzes. Außerdem haben sich mehrere Straßentauben in den Halleninnenräumen und -dachbereichen aufgehalten. Brutplätze von Straßentauben befinden sich auch unter der Brücke am Barmbeker Stichkanal.

Aus der Gruppe der Fledermäuse wurden bisher einzelne Individuen des Großen Abendseglers sowie von Breitflügel-, Rauhaut-, Wasser-, und Zwergfledermaus nachgewiesen. Die im Norden an das Plangebiet angrenzende Brücke über den Barmbeker Stichkanal könnte evtl. ein Quartier von Einzeltieren der Rauhautfledermaus beherbergen. Die Wasserflächen dienen als Nahrungsgebiet und Flugstraße. Hinweise auf größere Quartiere oder Wochenstuben ergaben sich bislang nicht.

Von anderen in Anhang IV der Flora-Fauna- Richtlinie geführten Arten gibt es keine Hinweise auf potenzielle Vorkommen.

#### Hinweise für die Planung:

- Erhalt oder Gestaltung einer naturnahen, störungsarmen Uferböschung
- Freihalten der Ufer und Gewässerflächen von Beleuchtung
- Anbringen von Nistkästen für den Star bei einem Verlust der Bruthöhle
- Durchführung von Gehölzrodungen sowie Abriss- und Bauarbeiten im Uferbereich im Winterhalbjahr

Entlang der Kanalböschung befindet sich ein Baum mit einer Bruthöhle des Stars sowie im Bereich der Barmbeker Stichkanalbrücke möglicherweise Paarungsquartiere der Rauhautfledermaus. Diese Bäume sollen erhalten bleiben, daher wird Folgendes festgesetzt:



*§ 2 Nr. 19: In der Böschung sind Bäume mit Habitatfunktionen (zum Beispiel Bruthöhlen und Paarungsquartiere) für Vögel oder Fledermäuse zu erhalten. Wenn diese Bäume aufgrund der Verpflichtung des Grundeigentümers zur Verkehrssicherheit nicht erhalten werden können, ist die Verkehrssicherheit durch Kroneneinkürzungen unter Erhalt der Höhlungen wiederherzustellen. Andernfalls sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) umzusetzen.*

Im Plangebiet werden langfristig durch die festgesetzten Baumanpflanzungen neue potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse geschaffen. Da diese neuen Habitate jedoch zum Zeitpunkt der möglichen Beseitigung der vorhandenen Lebensstätten noch nicht bestehen und zudem eine längere Entwicklungszeit benötigen, ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die Herstellung von Ersatzquartieren mit Hilfe von CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) erforderlich. Diese CEF-Maßnahmen sind vor dem Eingriff in direkte funktionaler Beziehung durchzuführen. Eine Beseitigung von Bäumen mit Habitatfunktion ist aus Gründen der Verkehrssicherheit denkbar. Demnach sind GrundstückseigentümerInnen verpflichtet, ihr Grundstück so zu unterhalten, dass die NutzerInnen nicht zu Schaden kommen. Grundlage hierfür ist §§ 823 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Zum Schutz und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Insekten und Fledermäusen wird die folgende Festsetzung getroffen:

*§ 2 Nr. 20: Außenleuchten zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur, maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.*

Insekten stellen eine Nahrungsgrundlage für viele im Plangebiet lebende Tierarten dar. Die Festsetzung trägt damit nicht allein zum Insekten-, sondern auch zum allgemeinen Artenschutz und zum Schutz der Biodiversität bei. Um eine Beeinträchtigung von Tierarten auszuschließen, sollte zudem weißes und blaues Licht ausgeschlossen werden. Hierfür ist eine Einschränkung der zulässigen Lichttemperatur auf unter 3000 Kelvin erforderlich.

Um eine Störung vor allem von Fledermäusen zu vermeiden, ist der Gehölzbestand auf der Böschung von Beleuchtung freizuhalten und die Beleuchtung auf die öffentliche nutzbare Platzfläche zu beschränken.

Große verglaste Flächen wie zum Beispiel Fensterflächen bergen für Vögel ein hohes Risiko zur Kollision. Um das daraus resultierende Risiko der Tötung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Vogelschlag zu minimieren, sind vorsorglich Vogelschutzverglasungen mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15% oder zum Beispiel strukturierte Glasflächen zu verwenden. Diese Festsetzung ist vorsorglich zu treffen, da zum Zeitpunkt der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen

Fachbeitrages das Tötungsrisiko durch Vogelschlag anhand eines abschließenden Fassadenentwurfs noch nicht abschließend geprüft werden konnte. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

*§ 2 Nr. 21: Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Flächen aus Glas durch geeignete Maßnahmen erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren bzw. als Hindernis sichtbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassade größer als 75 v.H. ist oder zusammenhängende Glasflächen mit Glasscheiben von größer 6 m<sup>2</sup> vorgesehen sind. Diese Festsetzung gilt für Glasflächen, die zum Barmbeker Stichkanal ausgerichtet sind und sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen und Gewässern befinden. Satz 1 gilt nicht für Schaufenster im Erdgeschoss.*

Geeignete Maßnahmen sind zum Beispiel mehrschichtiger Fassadenaufbau, Gliederung der Fassade, Aufbringung wirksamer Markierungen, Verwendung transluzenter Gläser und Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigen Lichtreflexionsgrad.

### **5.10 Abwägungsergebnis**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die in § 1 Absatz 5 und 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um in integrierter Siedlungslage im Rahmen der Innenentwicklung neue Arbeitsstätten zu schaffen, neue Freiflächenqualitäten zu erschließen und den öffentlichen Raum entlang des Wiesendamms zu beleben. Zu diesem Zwecke wird ein Kerngebiet in Verbindung mit privaten Grünflächen und Gehrechten ausgewiesen. Damit soll eine Nachnutzung der aufgegebenen Industrienutzung und damit gleichermaßen eine funktionale und gestalterische Aufwertung der seit mehreren Jahren untergenutzten Grundstücksfläche mit teilweise abgängiger und energetisch ungünstiger Bausubstanz erfolgen. Gleichzeitig soll angesichts des aufkommenden Fachkräftemangels ein neuer Standort für Arbeitsstätten geschaffen werden, wo über zugehörige Freiflächen und die Belebung der Wasserkante eine hohe Aufenthaltsqualität geboten wird. Hierbei wird der Maßgabe nach § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB als eine vorrangige Maßnahme der Innenentwicklung gefolgt.

Die zur Neubebauung anstehende Fläche ist durch ihre innerstädtische, zentrale und attraktive Lage mit Wasserbezug im Stadtteil Barmbek-Nord gekennzeichnet. Der Stadtteil Barmbek-Nord stellt sich für eine breite Bevölkerungsschicht als attraktiver Wohnstandort dar, mit dem Bebauungsplan soll das Angebot um neue Arbeitsstätten ergänzt werden. Die sehr gute Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz begünstigt die geplante Entwicklung.

Bei der Festlegung der städtebaulichen Dichte werden die Maßgaben der BauNVO eingehalten. Durch die Konzentration der Baumasse in höheren Baukörpern kann ein größerer freier Platzbereich entstehen, der erstmalig der Bevölkerung zur Verfügung steht und der attraktiven Lage am Barmbeker Stichkanal gerecht wird. Gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet werden durch festgesetzte Maßnahmen u.a. zum Lärm- und Erschütterungsschutz gewährleistet.

Im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB auch die privaten Belange einzustellen. Im Plangebiet befand sich auf dem aufgegebenen Industriegelände in dem ehemaligen Verwaltungsgebäude am Wiesendamm lediglich eine Nutzung durch vermietete Räumlichkeiten an einen Jugendbildungsträger sowie an die Geflüchteteninitiative „Welcome to Hamburg-Barmbek“. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange im Hinblick auf die angrenzenden Bestandsgebäude ist nicht zu erwarten, da es durch die ermöglichte Neubebauung zu keinen wesentlichen Auswirkungen für benachbarte Nutzungen wie die am Wiesendamm gegenüberliegende Wohnbebauung durch z.B. Verschattungen oder Gewerbelärm kommen wird.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über den Wiesendamm. Die Straßenverkehrsflächen dort werden zugunsten der Schaffung von hochwertigen Freiflächen und einer attraktiven Eingangssituation neu geordnet, da Teile für die öffentliche Erschließung nicht mehr erforderlich sind. Veränderungen der Verkehrsbelastung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Den Belangen des Naturschutzes wird in Bezug auf die Schutzgüter Wasserhaushalt, Klima, Luft, Arten, Biotop/Biotopvernetzung und Landschaftsbild durch entsprechende Festsetzungen zur Begrünung, zum Boden-, Gewässer- und Klimaschutz Rechnung getragen. Die im Boden vorhandenen Altlasten wurden untersucht, die erforderlichen Maßnahmen zum Bodenschutz bzw. zur Entsorgung belasteter Böden sind einzuhalten. Aufgrund der Bodenbelastungen kann im Plangebiet keine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen. Ein Konzept zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung in den Barmbeker Stichkanal wurde zugrunde gelegt. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten naturschutzrelevanten Begrünungsmaßnahmen können Folgen für den Naturhaushalt, Pflanzen und Tiere sowie den Mensch weitestgehend ausgeglichen werden.

Mit den Inhalten und Festsetzungen des Bebauungsplanes wird den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB entsprochen, da diese dem Klimawandel entgegenwirken bzw. zur Anpassung an den Klimawandel beitragen.

## **5.11 Nachrichtliche Übernahmen**

### **5.11.1 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebiets liegt ein Teil der Brücke, die den Wiesendamm über den Stichkanal führt. Diese ist nach § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 26.06.2020, HmbGVBl. S. 380, 384 geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste (ID: 45591) eingetragen (siehe S. 8, Abb. 3). Die Stichkanalbrücke wurde 1934 errichtet und ist die älteste Straßenbrücke mit vollständig geschweißtem Stahlüberbau in Hamburg. Die Durchsetzung dieser Bautechnik ist einer der Meilensteine im Ingenieurbau des zweiten Viertels des 20. Jahrhundert. Die Brücke ist daher von größter ingenieurbaugeschichtlicher Bedeutung.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich nördlich der Bahngleise ein unter Denkmalschutz stehender Betriebsbahnhof der U-Bahn mit einer Bahndammunterführung, die das Plangebiet mit den Bahnanlagen verbunden hat (siehe S. 8, Abb. 3). Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan Barmbek-Nord 41 zu Grunde liegt, berücksichtigt die Bahndammunterführung,

in dem die Baukörper diesen freistellen und somit eine später vielleicht realisierbare Wegeverbindung erlauben. Die Unterführung der Gleise in das nördliche denkmalgeschützte Areal muss in der historischen Substanz erhalten bleiben.

Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen an Denkmälern genehmigungspflichtig.

### **5.11.2 Wasserfläche**

An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Barmbeker Stichkanal, der im Zuge der zunehmenden Industrialisierung als Verbindung zwischen dem Osterbekkanal und dem Goldbekkanal angelegt wurde. Der Regelwasserstand der Alster und damit auch des Barmbeker Stichkanals unterliegt Schwankungen. Es ist von einem Wasserstand von 2,80 – 3,20 m ü. NHN auszugehen. Höhere Katastrophenwasserstände können nicht ausgeschlossen werden.

Der Kanal wird von Uferwänden und Böschungen begrenzt, die auf dem Flurstück 1952 liegen und daher in der Zuständigkeit und Unterhaltungsverpflichtung des Grundstückseigentümers liegen.

Der Barmbeker Stichkanal ist im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme „Wasserfläche“ dargestellt. Die Böschung des Kanals gehört als private Grünfläche zum Flurstück 1952.

### **5.11.3 Risikogebiet Sturmfluthochwasser**

Das Plangebiet liegt mit einem kleinen Teilbereich 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 innerhalb des Plangebietes oberhalb der Böschungskante des Barmbeker Stichkanals und schließt einen kleinen Bereich des Flurstücks 1952 der Gemarkung Barmbek im Eckbereich in Richtung Wiesendamm 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.

Das Risikogebiet Sturmfluthochwasser wird aufgrund von § 9 (6a) BauGB in Verbindung mit § 73 Absatz 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I. Nr. 5 S. 1) im Bebauungsplan gekennzeichnet.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Die Flächen des gesamten Plangebiets befinden sich im Eigentum der Sprinkenhof GmbH, der zentralen gewerblichen Immobiliengesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. Es sind keine Gesichtspunkte bekannt, die einer Planverwirklichung entgegenstehen.

## **7. Aufhebung bestehender Pläne**

Durch den Bebauungsplan Barmbek-Nord 41 werden für das Plangebiet der bestehende Baustufenplan Barmbek-Nord vom 04.03.1955 und der Bebauungsplan Barmbek-Nord 26 vom 06.05.1969 aufgehoben.

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 1,09 ha groß.

Davon entfallen auf die Flächen:

Kerngebiet	ca. 7.095m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 940 m <sup>2</sup>
Wasserfläche (Barmbeker Stichkanal)	ca. 1.976 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche vorhanden	ca. 933 m <sup>2</sup>

### **8.2 Kostenangaben**

Im Zuge der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

*Quellenangaben Karten: LGV*