

# **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Barmbek-Nord 14 – Drosselstraße**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung .....	4
3.1.1 Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	4
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen .....	4
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne .....	4
3.2.2 Denkmalschutz/ Erhaltungsverordnung .....	5
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen .....	5
3.2.4 Kampfmittelverdacht .....	5
3.2.5 Wasser/ Hochwasserschutz .....	5
3.2.6 Artenschutz .....	5
3.2.7 Baumschutz .....	5
3.2.8 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan .....	5
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	5
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	5
3.3.1.1 Bezirkliches Wohnungsbauprogramm .....	5
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	6
3.3.2.1 Lärmtechnische Untersuchung .....	6
3.3.2.2 Gutachten zu Luftschadstoffen .....	6
3.3.2.3 Bodenuntersuchung/ Altlasten .....	6
3.3.2.4 Oberflächenentwässerungskonzept .....	6
3.3.2.5 Energiekonzept .....	6
3.3.2.6 Baumgutachten .....	6
3.3.2.7 Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung .....	6
3.3.2.8 Verschattungsstudie .....	6
3.3.3 Städtebaulicher Realisierungswettbewerb .....	6
3.4 Angaben zum Bestand .....	7
<b>4. Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>8</b>
5.1 Allgemeines Wohngebiet .....	8
5.1.1 Beschreibung des Vorhabens .....	8
5.1.2 Art der baulichen Nutzung .....	9
5.1.3 Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	11
5.2 Verkehrsflächen .....	12
5.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen .....	12
5.2.2 Gehrechte .....	13
5.3 Ruhender Verkehr/ Tiefgarage .....	13
5.4 Technischer Umweltschutz .....	13
5.4.1 Maßnahmen zum Schutz gegen Schallimmissionen .....	13
5.4.2 Bodenschutz .....	16

5.5	Wasser .....	16
5.5.1	Oberflächenentwässerung .....	16
5.5.2	Schmutzwasserentwässerung .....	17
5.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	17
5.6.1	Baumschutz.....	17
5.6.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	18
5.6.3	Grundwasserschutz.....	19
5.6.4	Artenschutz .....	20
5.6.5	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung.....	20
5.7	Abwägungsergebnis .....	22
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>24</b>
8.1	Flächenangaben.....	24
8.2	Kostenangaben .....	24

## 1. Anlass der Planung

Für die Region Hamburg wird in den nächsten Jahren mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung gerechnet und für den Zeitraum bis 2020 ein Zuwachs um etwa 80.000 Menschen prognostiziert. Daher ist im Sinne einer vorausschauenden Planung durch die Schaffung von neuem Wohnraum dafür Sorge zu tragen, dass auch zukünftig die im Bezirk Hamburg-Nord bestehende Wohnungsnachfrage befriedigt werden kann. Der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ sieht den hamburgweiten Bau von etwa 10.000 Wohneinheiten pro Jahr vor, um mit dem Zuwachs umzugehen. Auf den Bezirk Hamburg-Nord entfallen dabei 1.200 Wohneinheiten, die per anno geschaffen werden sollen. Das Bauvorhaben kann hierfür einen positiven Beitrag leisten. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen kann zudem ein ausgeglichener Wohnungsmarkt und die Bereitstellung von auch für weite Kreise der Bevölkerung bezahlbaren Wohnungen unterstützt werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Bebauungsplan Barmbek-Nord 31 teilweise überplant und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neuen Wohnungsbau in zentraler Lage des Stadtteils Barmbek geschaffen werden.

Die Flächen im Plangebiet sind vom Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen einem Vorhabenträger anhand gegeben worden. Damit verbunden war die Auflage, einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durchzuführen. Der aus diesem Verfahren hervorgegangene städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage für den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Vorgesehen ist die Errichtung von etwa 98 Wohneinheiten, davon ca. 44 als geförderte und 5 als frei finanzierte Mietwohnungen, 17 Wohneinheiten in einer Baugemeinschaft, 32 Eigentumswohnungen und eine Kita (ca. 370 m<sup>2</sup>).

## 2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzt. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Vorhabengebiet entspricht den als allgemeines Wohngebiet festzusetzenden Flächen. Für das hier vorgesehene Bauvorhaben wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 16. Juni 2015 (Amtl. Anz. S. 1010), geändert am 22. November 2016 (Amtl. Anz. S. 2038) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 12. Mai 2015 (Amtl. Anz. S. 887) am 28. Mai 2015 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 22. November 2016 (Amtl. Anz. S. 2038) in der Zeit vom 30. November 2016 bis einschließlich 06. Januar 2017 stattgefunden.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt einen Teil des Plangebiets entlang der Drosselstraße als „Gemischte Bauflächen“ und den übrigen Teil als „Wohnbauflächen“ dar. Die Drosselstraße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

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

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

Im Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) ist für das Plangebiet überwiegend das Milieu „Verdichteter Stadt-raum“ und für einen kleinen Bereich im Nordwesten das Milieu „Etagenwohnen“ dargestellt. Die Drosselstraße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Für das Plangebiet sind die milieuübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaus-halt“ und am nördlichen Rand „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“ dargestellt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt für den Großteil des Plangebiets den Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“, für den übrigen Teil 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ sowie 14e „Hauptverkehrsstraßen“ dar.

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

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

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Barmbek-Nord 31 vom 20.06.1996 (HmbGVBl. Seite 152) rechtsverbindlich, der überwiegend Kerngebiet (MK), fünf-geschossig, GRZ 0,6/ GFZ 2,5 in geschlossener Bauweise festsetzt.

Für einige Grundstücke ist eine Gemeinschaftstiefgarage bestimmt.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs ist eine Parkanlage der Freien und Hansestadt Hamburg festgesetzt.

Zwischen Drosselstraße und Parkanlage ist eine Fußwegeverbindung als öffentliches Gehrecht festgesetzt.

Die angrenzenden Straßen Drosselstraße und Steilshooper Straße sind bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

### **3.2.2 Denkmalschutz/ Erhaltungsverordnung**

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Im Fachinformationssystem Altlasten (Altlasthinweiskataster) sind für das Plangebiet keine altlastverdächtige Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen verzeichnet. Im Westen wird das Plangebiet durch eine Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen, chlorierten Kohlenwasserstoffen tangiert (6840-G002).

### **3.2.4 Kampfmittelverdacht**

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen bei dem Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Baubeginn sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

### **3.2.5 Wasser/ Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb festgestellter oder geplanter Wasserschutzgebiete.

### **3.2.6 Artenschutz**

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258,2348), zu beachten.

### **3.2.7 Baumschutz**

Im Plangebiet gilt für vorhandene Bäume und Hecken 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).

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

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Nord 14 wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Nord 14 existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

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

#### **3.3.1.1 Bezirksliches Wohnungsbauprogramm**

Im „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ vom 4. Juli 2011 zwischen den Bezirken und dem Senat wurde neben der Festlegung von Zielzahlen für die durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbaugenehmigungen gleichzeitig vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten und diese jährlich aktualisieren.

Das Wohnungsbauprogramm 2016 für den Bezirk Hamburg-Nord stellt das Plangebiet als Wohnungsbaupotenzialfläche für den Geschosswohnungsbau dar (Bezeichnung: Drosselstraße).

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

#### **3.3.2.1 Lärmtechnische Untersuchung**

Im Oktober 2015 wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung waren die Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet durch den Straßenverkehr der angrenzenden Straßen und die gewerblich genutzten Flächen an der Bramfelder Straße. Die Untersuchung wurde im September 2016 überarbeitet und um die Aspekte Schienenverkehrslärm und Schallemissionen der Tiefgaragenein-/ausfahrt ergänzt.

#### **3.3.2.2 Gutachten zu Luftschadstoffen**

Im November 2015 wurde ein Luftschadstoffgutachten für die im Plangebiet bestehenden Luftschadstoffe des Straßenverkehrs erstellt.

#### **3.3.2.3 Bodenuntersuchung/ Altlasten**

Für das Plangebiet wurde im Mai 2015 ein geotechnisches Gutachten mit orientierender Schadstofferkundung durchgeführt.

#### **3.3.2.4 Oberflächenentwässerungskonzept**

Im Oktober 2015 wurde ein Entwässerungskonzept für das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser erstellt. Im Dezember 2016 wurde das Konzept überarbeitet.

#### **3.3.2.5 Energiekonzept**

Für den Bebauungsplan wurde im Februar 2016 ein Energiekonzept aufgestellt. Dieses sieht die Nutzung von Photovoltaikerelementen auf den Dächern der Gebäude vor.

#### **3.3.2.6 Baumgutachten**

Für das Plangebiet liegt eine Baumbestandskartierung und -bewertung aus dem August 2014 vor.

#### **3.3.2.7 Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung**

Zur Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde im Februar 2015 ein Gutachten zur artenschutzfachlichen Prüfung für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse erstellt.

#### **3.3.2.8 Verschattungsstudie**

Für die geplante Bebauung wurde im Juli 2015 eine Verschattungsstudie angefertigt, die die Auswirkungen auf die Besonnung der benachbarten Bestandsbebauung begutachtet. Die Untersuchung wurde im Oktober 2016 aufgrund einer Kubaturveränderung des Neubaus ergänzt.

### **3.3.3 Städtebaulicher Realisierungswettbewerb**

Für die vorgesehenen Wohnbauflächen wurde im Jahr 2014 ein eingeladener städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf bildet die Grundlage für die Ausarbeitung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Funktionsplans und die Umsetzung des Vorhabens. Aus diesem werden die Bebauungsplanfestsetzungen abgeleitet.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet ist ca. 6.200 m<sup>2</sup> groß und befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Barmbek-Nord im Bezirk Hamburg-Nord. Es wird im Norden, Nordosten, Nordwesten und Osten durch die Hofbereiche angrenzender Flurstücke des Blockrands, im Süden durch die Drosselstraße und im Westen durch die Steilshooper Straße begrenzt. Im Nordwesten begrenzt eine öffentliche Grünfläche das Plangebiet.

Das Plangebiet ist über die Steilshooper Straße und die Drosselstraße erschlossen. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr über den nahe gelegenen U- und S-Bahn-Verkehrsknotenpunkt Barmbek, an dem die Schnellbahnlinien U3, S1, S11 sowie verschiedene (Metro-) Buslinien halten.

Die städtischen Flurstücke (1210, 1986, 5237, 5455-1, 6456) liegen derzeit brach. Mittig im Plangebiet befindet sich ein für Zivilschutzzwecke nicht mehr benötigter Erd-bunker.

Ein Großteil der Fläche entlang der Drosselstraße wurde bis Herbst 2015 von einem Kfz-Händler genutzt (Flurstücke 5237, 2110, 1986). Seit der Aufgabe der Nutzung liegen die Flächen brach. Die Oberflächen bestehen überwiegend aus wassergebunde-ner Decke (Schotterrasen). An der Straßenecke Drossel- und Steilshooper Straße befindet sich eine ungepflegte Rasenfläche. Auf der Fläche befinden sich vereinzelte Bäume und Baumgruppen der Gattung Pappel mit durchschnittlicher Qualität.

Im hinteren Bereich des Plangebiets (Flurstück 6456) befindet sich ein Gehölzbereich mit verschiedenen Bäumen und Sträuchern, die sich ohne Pflegeschnitt entwickelt haben. Auf dem Flurstück 6455, das teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, befindet sich eine Grünfläche mit Bäumen, einem Weg und einer Aufenthaltsmöglich-keit. Eine Wegeverbindung zwischen dieser Grünfläche und der Drosselstraße existiert nicht.

Die Drosselstraße ist innerhalb des Plangebiets von Platanen gesäumt.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz an-geschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsan-lagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versor-gung.

## **4. Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Ver-fahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutz-barmachung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundflä-che festsetzt. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

## **5. Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Allgemeines Wohngebiet**

#### **5.1.1 Beschreibung des Vorhabens**

Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde im Rahmen einer Konzeptausschreibung und eines anschließenden städtebaulichen Realisierungswettbewerbs entwickelt.

Vorgesehen ist eine überwiegend sechsgeschossige, in Teilen fünfgeschossige, geschlossene Bebauung parallel zur Drosselstraße. An der Steilshooper Straße schließt das neue Gebäude sechsgeschossig an die laut Bebauungsplan Barmbek-Nord 31 vorgesehene fünfgeschossige Bebauung Steilshooper Straße Nr. 72 an. Richtung Bramfelder Straße wird zum Flurstück 5257 eine Brandwand ausgebildet, um eine Fortsetzung der geschlossenen Bauweise und eine perspektivische Schließung des Blockrands durch eine Eckbebauung an der Bramfelder Straße zu ermöglichen. Im Bereich des Innenhofs ist ein weiterer Gebäudeflügel selber Bauhöhe in Richtung Norden vorgesehen.

Es soll ein unterschiedliches Angebot an Wohnungstypen und -größen geschaffen werden. Insgesamt sind 98 Wohneinheiten geplant. Diese teilen sich wie folgt auf:

- 44 Einheiten öffentlich geförderte Mietwohnungen
- 5 frei finanzierte Mietwohnungen
- 17 Einheiten in einer Baugemeinschaft
- 32 Einheiten als Eigentumswohnungen

Das Gebäude ist als Zweispänner konzipiert, sodass jede Wohnung eine ruhige Seite zum Innenhof aufweist, zu der die Schlafräume orientiert werden können.

Private Pkw-Stellplätze für das Wohnungsbauvorhaben werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, die von der Drosselstraße aus erschlossen wird.

Der Innenhof wird begrünt und bietet den Bewohnern private und gemeinschaftliche Bereiche. Die Kinderspielflächen sind hier ebenfalls verortet.

Es ist geplant, im Erdgeschoss des Wohngebäudes eine Kindertagesstätte mit ca. 370 m<sup>2</sup> Fläche für ca. 40 Kinder einzurichten. Im rückwärtigen Bereich des Wohnungsbaus ist der Kita für die Krippenkinder eine eigene direkt zugängliche Außenspielfläche von mind. 120 m<sup>2</sup> zugeordnet. Für die Elementarkinder befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Kita im Vorhabengebiet weitere mind. 120 m<sup>2</sup> Außenspielflächen.

Von der Drosselstraße zur nordwestlich gelegenen öffentlichen Grünfläche wird ein öffentlicher Fußweg neu angelegt, der eine Fußwegverbindung durch das Quartier ermöglicht.

Das Gebäude wird über die Drosselstraße und die Steilshooper Straße erschlossen. Entlang der Drosselstraße werden öffentliche Besucherparkstände für Pkws und Fahrräder angeordnet. Dabei wird auf einen größtmöglichen Erhalt der Straßenbäume geachtet. Die Umgestaltung der Nebenflächen, des Fuß- und Radwegs sowie der Parkstände wird im Rahmen einer Wiederherstellungsmaßnahme umgesetzt.

Die Grundzüge des Entwurfs werden im Bebauungsplan festgesetzt, weitergehende Details wie die Fassadengestaltung und die Freiraumgestaltung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie über den Durchführungsvertrag gesichert. Die Regelun-

gen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebaulich-freiraumplanerische Planung wider, die innerhalb eines vereinbarten Zeitraums verbindlich umzusetzen ist.

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen. Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung für das Plangebiet zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt.

*Vgl. § 2 Nummer 1: „Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“*

### **5.1.2 Art der baulichen Nutzung**

Ziel der Planung ist die Schaffung von Geschosswohnungsbau. Die Bauflächen werden daher als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) festgesetzt.

Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg verpflichtet, im Plangebiet nach den Maßgaben des „Vertrags für Hamburg“ einen Anteil von zusammen 45% öffentlich geförderten Mietwohnungen nach den geltenden Förderbestimmungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) zu errichten. Damit wird in der Umsetzung des Bebauungsplans ein bedeutender Beitrag zur Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum im Bezirk Hamburg-Nord und im Stadtteil Barmbek geleistet werden.

Im Erdgeschoss des Wohngebäudes ist eine Kindertagesstätte geplant.

Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, d.h. „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

*Vgl. § 2 Nummer 2: „Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), ausgeschlossen.“*

Der Ausschluss dieser Nutzungen wird festgesetzt, um Konflikte mit der geplanten und der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können.

### **5.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die maximal zulässige städtebauliche Geschossfläche (GF) und die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Durch ein kompaktes städtebauliches Konzept wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen:

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit geringfügig überschritten.

Entsprechend des Funktionsplans werden ein bis sechs Vollgeschosse als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Oberhalb dieser Geschosse werden weitere Geschosse ausgeschlossen.

*Vgl. § 2 Nummer 3: „Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse sind weitere Geschosse unzulässig.“*

Technische Aufbauten (z.B. Haustechnik, Solaranlagen etc.) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 16 Kapitel 4.6.2). Die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von technischen Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m dient der Sicherung der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung.

Anstelle einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen eine absolute Geschossfläche (GF) als Höchstmaß festgesetzt. Die städtebauliche Geschossfläche beinhaltet gemäß § 20 Absatz 4 BauNVO nicht die Flächen von Loggien, Terrassen und Balkonen. Die festgesetzte Geschossfläche wurde aus dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept, das aus dem städtebaulichen Entwurfsgutachten weiterentwickelt wurde, ermittelt. Die festgesetzte zulässige Geschossfläche beträgt in der Summe 11.600 m<sup>2</sup>. Rechnerisch wird damit eine GFZ von 2,7 erreicht.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden damit in Bezug auf die festgesetzte GRZ und ermittelte GFZ überschritten. Diese höhere Dichte ist aus städtebaulichen Gründen jedoch erforderlich, um das zugrunde liegende planerische Konzept umzusetzen. Die Ausbildung einer weitgehend geschlossenen, vier- bis sechsgeschossigen Bebauung parallel zur Drosselstraße ist auch aus Gründen des Schallschutzes gegenüber dem Verkehrslärm der Hauptverkehrsstraße Drosselstraße städtebaulich geboten.

Eine Verschattungsstudie hat ergeben, dass infolge der durch die Neubebauung entstehenden Mehrverschattung keine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse zu erwarten ist. Über das Jahr betrachtet ist festzustellen, dass die Neubebauung bei hohem Sonnenstand mit kurzem Schattenwurf zu keiner nennenswerten Verschattung der Fassaden der umgebenden Bestandsgebäude führt. Bei niedrigen Sonnenständen im Winterhalbjahr wirkt sich die Neubebauung überwiegend vormittags auf die Besonnung der untersuchten hofseitigen Fassaden der Bebauung Steilshooper Straße und Bramfelder Straße aus.

Die Untersuchung der Besonnungsdauer an der Bestandsbebauung am 21. März/ 21. September eines Jahres zeigt, dass die Besonnung bei den hofseitigen Bestandsfassaden der unteren Stockwerke der Steilshooper Straße Nr. 72 und der Bramfelder Straße Nr. 81 sowie allen Stockwerken der Bramfelder Straße Nr. 77 und 79 weniger als zwei Stunden beträgt. Da es sich aber bei den Wohnungen um durchgesteckte Wohnungen handelt, kann auch die Besonnung der straßenzugewandten Bestandsfassaden zur Beurteilung hinzugezogen werden. Dadurch können alle genannten Wohnungen die einschlägigen Vorgaben zur Mindestbesonnung erfüllen. Einzige Ausnahme bildet eine Wohnung im Erdgeschoss an der Steilshooper Straße Nr. 72. Bei dieser Wohnung wird die geforderte einstündige Besonnung voraussichtlich nicht einhalten.

Ein Vergleich der Verschattungssituation der Neubebauung mit einer entsprechend des Bebauungsplans Barmbek-Nord 31 derzeit zulässigen Bebauung hat ergeben, dass die

Verschattungsauswirkungen bei einer Umsetzung des neuen Planrechts geringer ausfallen. In der Abwägung werden die Beeinträchtigungen der o.g. Bestandsbebauung daher als vertretbar gewertet, da die Planung gegenüber dem derzeitigen Planrecht eine Optimierung der Besonnungssituation darstellt.

Die Überschreitung des Dichtewerts nach § 17 BauNVO ist zudem städtebaulich vertretbar. Die Grund- und Geschossflächen, die mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden, sind planerische Zielsetzung, für die Lage des Plangebiets angemessen und aus städtebaulichen Gründen erforderlich,

- um ein städtebauliches Konzept mit hohem architektonischem Niveau zu verwirklichen, das sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung auch der Umgebung auswirken wird,
- weil ein Schutz vor Verkehrslärm nach Süden durch eine hohe, weitgehend zusammenhängende Lärmschutzbebauung gewährleistet werden muss,
- um die hohe Lagegunst des Standorts in unmittelbarer Nähe zum U- und S-Bahn-Haltepunkt Barmbek für eine verdichtete Bebauung zu nutzen,
- um die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen möglichst wirtschaftlich zu nutzen,
- um die städtebauliche Leitlinie des flächensparenden Bauens zu verwirklichen und um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche (flächensparendes Bauen) kann die bauliche Nutzung von Außenbereichen verhindert werden. Damit wird die Vorschrift des § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, planungsrechtlich umgesetzt.

Innerhalb des Baugebiets wird die hohe bauliche Dichte des Weiteren durch die Schaffung hochwertiger privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen sowie durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich in einer Tiefgarage gemindert.

Diese mindernden und ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

In Kombination der Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine dem Standort angemessene städtebauliche Dichte ermöglicht wird.

#### **5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Städtebauliches Ziel ist die Umsetzung der in einem Wettbewerbsverfahren entwickelten Bebauungsstruktur. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen festgesetzt, um die Qualitäten der entwickelten Entwurfslösung zu sichern.

Es wird festgesetzt, dass in den Baugebieten eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m und eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig ist.

*Vgl. § 2 Nummer 4: „Eine Überschreitung der Baugrenzen kann für Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,50 m ausnahmsweise zugelassen werden, hiervon ausgenommen sind die Bereiche im Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltender*

*Bäume, Balkone und Erker im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind unzulässig.“*

Mit der Festsetzung soll eine architektonische Gliederung der Außenwände ermöglicht und ein gewisser Gestaltungsspielraum für Außenwohnräume, Balkone, Erker und Terrassen eröffnet werden.

Um die privaten Freiflächen des Plangebiets nicht durch Stellplätze und Garagen zu beeinträchtigen, zur Sicherung der Wohnruhe im Plangebiet und zur Ermöglichung eines qualitativ ausreichenden Grünanteils auf den Grundstücken, wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet nur in einer Tiefgarage zulässig sind.

*Vgl. § 2 Nummer 5: „Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.“*

Für eine ausreichend große Tiefgarage und Abstellflächen ist es erforderlich, das Untergeschoss auch außerhalb der für das Gebäude festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Um den Erhalt der wesentlich prägenden Bestandsbäume im Plangebiet zu sichern, wird die genaue Lage der Unterbauung durch die Tiefgarage im Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage zum Durchführungsvertrag festgelegt.

Durch die Unterbauung von Teilen des Baugebiets durch eine Tiefgarage erfolgt eine zusätzliche Versiegelung des Bodens. Insgesamt beschränkt sich die Versiegelung durch bauliche Anlagen oberhalb oder unterhalb der Geländeoberfläche zusammen auf ein Maß von ca. 80 Prozent. Für das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass die GRZ von 0,5 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche über die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehend bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die vorgesehene Tiefgarage und Kellerräume realisieren zu können.

*Vgl. § 2 Nummer 6: „Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, andere unterirdische Räume sowie Wege und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.“*

## **5.2 Verkehrsflächen**

### **5.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über die Steilshooper Straße und die Drosselstraße erschlossen. Die Tiefgarage des Wohnungsbauvorhabens wird über die Drosselstraße erschlossen.

Um einen normgerechten Ausbau der Nebenflächen (Geh- und Radweg) der Drosselstraße zu sichern, wird die Straßenverkehrsfläche zu Lasten des Vorhabengrundstücks um ca. 2,75 m nach Norden verbreitert.

Im Bereich des Plangebiets ist entlang der Drosselstraße das Parken zwischen Geh- und Radweg und Fahrbahn möglich, insgesamt sind ca. 10 Längsparkmöglichkeiten vorhanden. Unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrt, der Feuerwehrezufahrt, des Baumschutzes und der Schaffung neuer Fahrradabstellmöglichkeiten stehen zukünftig ca. 8 Längsparkplätze zur Verfügung. Zusätzliche Besucherparkplätze können im Plangebiet nicht umgesetzt werden. Die Anlage von zusätzlichen Besucherparkplätzen

ließe sich nicht mit einem Erhalt des Straßenbaumbestands vereinbaren. Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe (300 - 400 m) des ZOB/ U-/S-Bahn Barmbek gelegen ist, wird von weniger Besuchern mit Pkw ausgegangen.

Entlang der Drosselstraße und der Steilshooper Straße können ca. 20 Fahrradabstellmöglichkeiten für Besucher geschaffen werden. Im Hofbereich stehen am Eingang zur Kita weitere 6 Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

### **5.2.2 Gehrechte**

Zur Sicherung einer Fußwegeverbindung zwischen der Drosselstraße und der nordwestlich gelegenen Parkanlage werden ein Gebäudedurchgang und ein öffentliches Gehrecht festgesetzt. Die Herstellung einer öffentlichen Gehwegeverbindung zwischen Drosselstraße und Wachtelstraße knüpft an bereits bestehende Fußwegeverbindungen an und trägt zur Verbesserung der Freiraumvernetzung bei.

*Vgl. § 2 Nummer 9: „Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht sind zulässig.“*

Der Fußweg hat eine Breite von etwa 3,5 m, während die Durchfahrt mit einer Breite von mindestens 5,5 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m als Feuerwehrzufahrt geeignet ist.

### **5.3 Ruhender Verkehr/ Tiefgarage**

Zur Sicherung eines ruhigen, kinderfreundlichen Wohnumfelds mit hoher Aufenthaltsqualität wird festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen angeordnet werden müssen (vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht vor, im allgemeinen Wohngebiet eine Tiefgarage mit 47 Plätzen für die Bewohner zu errichten.

Die verbleibenden nicht-überbauten Flächen können zur Begrünung und für Spiel- und Freiflächen genutzt werden.

Die Lage der Tiefgarage und die Anordnung und bauliche Ausgestaltung der Tiefgaragenzufahrt an der Drosselstraße wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage des Durchführungsvertrags geregelt.

Im Untergeschoss werden auch ca. 230 Fahrradabstellmöglichkeiten für Bewohner vorgesehen.

### **5.4 Technischer Umweltschutz**

#### **5.4.1 Maßnahmen zum Schutz gegen Schallimmissionen**

In urbanen Verdichtungsräumen wie Hamburg sind situationsbedingt erhebliche Lärmvorbelastungen vorhanden, welche die Planung von auch der Wohnnutzung dienenden Gebieten erschweren. Auch das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärmimmissionen bereits vorbelasteten Siedlungsbereich. Die Drosselstraße ist eine vierspurige Verkehrsstraße, deren Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Des Weiteren sind im angrenzenden Kerngebiet an der Steilshooper Straße gewerbliche Betriebe ansässig, die potenziell Lärmemissionen verursachen.

Es ist das Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg, bisher ungenutzte Standorte mit besonderen Lagequalitäten am Wasser, an Parkanlagen oder im Einzugsbereich von

Haltestellen für den Wohnungsbau zu aktivieren. Auch wenn solche potenziellen Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges häufig durch Immissionen von benachbarten Verkehrswegen oder bestehenden Nutzungen vorbelastet sind, kann jedoch ein berechtigtes Interesse bestehen, neue Baugebiete auszuweisen, um der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen und damit eine Abwanderung von Bevölkerungsteilen in ländliche Gebiete zu vermeiden.

Im vorliegenden Fall wird das Planungsziel verfolgt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die Wiedernutzbarmachung einer zentral gelegenen, teilweise brach liegenden Fläche für Zwecke des Wohnungsbaus zu ermöglichen. Die Fläche weist aufgrund ihrer Nähe zum U- und S-Bahn-Haltepunkt Barmbek und dem Barmbeker Zentrum eine hohe Lagegunst auf und ist daher für den Wohnungsbau besonders geeignet. Es besteht zudem ein städtebauliches Interesse daran, den Blockrand durch die Bebauung der Flächen des Plangebiets zu komplettieren.

In der Bebauungsplanung sind zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Prüfung der Immissionssituation und Festsetzung von Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich. Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation und zur Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

#### Straßenverkehrslärm

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Da im Plangebiet vor allem Wohnnutzungen geplant sind, erfolgte die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm gemäß den Vorgaben des „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ in Anlehnung an die „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)“ vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269). Die Richtwerte betragen 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Der Verkehrslärm der Drosselstraße und der Steilshooper Straße verursacht an den lärmzugewandten Fassaden der geplanten Bebauung im Plangebiet Richtwertüberschreitungen von tags bis zu 12 dB(A) und nachts bis zu 14 dB(A). An der lärmabgewandten Hofseite werden die Richtwerte nach 16. BImSchV für Wohngebiete durchgängig unterschritten. Damit existiert eine qualifizierte lärmabgewandte Fassade.

#### Schienenverkehrslärm

Die Untersuchung zeigt, dass es durch Schienenverkehrslärm an zwei Punkten im 5. Obergeschoss an der Drosselstraße und an der Steilshooper Straße zu geringfügigen Überschreitungen von 2-3 dB(A) nachts kommen kann.

#### Tiefgarage

Die Berechnung der Immissionen der Tiefgaragenein- und -ausfahrt hat zum Ergebnis, dass keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind.

#### Verkehrslärm gesamt

Bei der Betrachtung des Gesamtverkehrslärms sind die Belastungen aus dem Straßenverkehr die maßgebliche Größe. Die Richtwertüberschreitungen liegen tags bei bis zu 12 dB(A) und nachts bei bis zu 15 dB(A). Es werden im Bereich der Straßenkreuzung Steilshooper Straße und Drosselstraße tags Immissionswerte von bis zu 70 dB(A) erreicht.

Grundsätzlich trägt der gewählte Städtebau bereits wesentlich zur Minderung des Lärmkonflikts im Plangebiet bei, indem eine geschlossene Bebauung parallel zu den Straßenzügen geschaffen und lückenlos an die vorhandene Bebauung angeschlossen werden kann (Blockrandschließung). Es entsteht ein ruhiger, lärmabgewandter Innenhofbereich. An den zu diesem Innenhof gerichteten, lärmabgewandten Gebäudeseiten werden die Richtwerte nach der 16. BImSchV für Wohngebiete durchgängig unterschritten.

Über die Grundrissgestaltung kann sichergestellt werden, dass die Schlafräume zwingend zu dieser ruhigen Seite angeordnet werden. Die Wohnräume des Vorhabens sind teilweise auch zur lärmzugewandten Straßenfassade hin angeordnet. Um hier einen ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm sicherzustellen, wird festgesetzt, dass vor zu öffnenden Fenstern an Fassaden, die mit Pegeln ab 70 dB(A) tags beaufschlagt sind, besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind. Es wird dazu folgende Festsetzung getroffen:

*Vgl. § 2 Nummer 7: „Im allgemeinen Wohngebiet sind bei den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.“*

Neben dem Schutz der Wohnruhe ist auch die Gewährleistung einer angemessenen Aufenthaltsqualität in den privaten Freiräumen sicherzustellen. Die vorgesehenen Balkone sowie Terrassen im Innenhof befinden sich auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, ein Schallschutz ist hier nicht erforderlich.

Für die im Entwurf zur Straßenseite vorgesehenen Loggien ist sicherzustellen, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten etc.) in dem jeweiligen Außenbereich ein Tagpegel von weniger als 65 dB(A) sichergestellt wird.

*Vgl. § 2 Nummer 8: „Im allgemeinen Wohngebiet ist bei den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“*

Sofern eine Wohnung über mehrere Außenwohnbereiche, Loggien, Balkone bzw. Terrassen verfügt, und von diesen mindestens ein Außenwohnbereich die o.g. Anforderungen erfüllt, so können für diese Wohnung weitere Außenwohnbereiche an der lärmzugewandten Gebäudeseite errichtet werden, ohne dass für diese die o.g. Maßnahmen erforderlich sind.

Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen (u.a. Grundrissorientierung) wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

### Gewerbelärm

Zur Beurteilung möglicher Gewerbelärmemissionen wurde das im Bebauungsplan Barmbek-Nord 31 festgesetzte Kerngebiet als Flächenschallquelle in Anlehnung an Ziffer 1.7 Hamburger Leitfaden Lärm mit einem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts berücksichtigt. In der Berechnung wurden keine Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm festgestellt. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind demnach keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, da keine Immissionskonflikte erkennbar sind.

### **5.4.2 Bodenschutz**

Im Fachinformationssystem Altlasten (Altlasthinweiskataster) sind für das Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen verzeichnet. Im Westen wird das Plangebiet durch eine Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen, chlorierten Kohlenwasserstoffen tangiert (6840-G002).

Da der Oberboden auf dem Baugrundstück im Zuge der Neubebauung im Bereich späterer Garten-, Grün- und Spielplatzflächen teilweise verbleiben soll, war eine Untersuchung auf mögliche Schadstoffe und Beurteilung gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 17. März 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491) hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Mensch erforderlich.

Das geotechnische Gutachten mit orientierender Schadstofferkundung hat ergeben, dass für das Plangebiet neben der bekannten Grundwasserverunreinigung im Westen keine konkreten Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Dennoch ergab die Untersuchung des Oberbodens für den Pfad Boden – Mensch im nördlichen Grundstücksteil für den Parameter Blei eine Überschreitung der Grenzwerte für Kinderspielflächen. Bei der Herrichtung der Flächen, die zukünftig dem Kinderspielen dienen können (neben Kinderspielplätzen auch Wohngärten und begrünte Freiflächen), wird durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Schadstoffuntersuchungen nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Bodenaustausch oder Bodenauftrag sichergestellt, dass die Anforderungen der BBodSchV an derartige Flächen eingehalten werden. Sandkisten können mit Durchgrabesperren versehen werden, sofern sie nicht auf der zukünftigen Tiefgarage hergestellt werden. Es ist geplant, den belasteten Boden im Bereich vorgesehener Kinderspielflächen mindestens 0,3 m tief auszukoffern und durch unbelastetes Material zu ersetzen. Damit kann ein Direktkontakt ausgeschlossen werden.

Bei der Bodensanierung können für die benachbarten Bäume geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden, um Wurzelverluste durch den Eingriff zu vermeiden. Erforderliche Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

Für die weiteren Garten- und Freiflächen ist kein weiterer Handlungsbedarf abzuleiten, da die Grenzwerte für Wohngebiete eingehalten sind.

## **5.5 Wasser**

### **5.5.1 Oberflächenentwässerung**

Auf eine Versickerung wird im Plangebiet verzichtet, da der 1. Hauptgrundwasserleiter von einer LCKW-Fahne belastet ist und die geplante Sanierung der Fahne nicht beeinträchtigt werden darf.

Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet sieht daher zum einen eine gedrosselte Ableitung in das Mischwassersiel in der Drosselstraße vor und zum anderen eine gedrosselte Einleitung in das Mischwassersiel Steilshooper Straße. Die maximale Einleitmenge in das öffentliche Mischwassersielnetz ist auf 41 l/s begrenzt.

Eine Rückhaltung erfolgt durch Gründächer und andere Rückhaltemaßnahmen.

Die Oberflächenentwässerung des Baugebiets wird auf mehrere Leitungsstränge verteilt. Insgesamt sind zwei Einleit- und Übergabepunkte in das öffentliche Sielnetz geplant.

Ein Teil des Niederschlagswassers von den Dachflächen wird gedrosselt in das Mischwassersiel in der Drosselstraße eingeleitet. Der andere Teil des Niederschlagswassers von den Dachflächen wird über Fallrohre in die Drainageschicht der rückwärtigen Tiefgaragendecke abgeleitet und von dort zusammen mit dem Niederschlagswasser der Freiflächen an zwei Übergabepunkten mittels Transportleitungen zur Retentionsrigole geführt. An der Retentionsrigole wird das über den zulässigen Bemessungsabfluss hinausgehende Niederschlagswasser zurückgestaut und von dort aus in das Mischwassersiel Steilshooper Straße geleitet.

Die Umsetzung des Entwässerungskonzepts wird über einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.

### **5.5.2 Schmutzwasserentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in das vorhandene Mischwassersiel in der Drosselstraße eingeleitet werden.

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

### **5.6.1 Baumschutz**

Die Straßenbäume entlang der Drosselstraße werden bis auf zwei Ausnahmen durch Zufahrten nicht beeinträchtigt und können erhalten werden. Einer der Straßenbäume an der Drosselstraße (Platane) liegt im Schleppkurvenbereich der Feuerwehrezufahrt in den Innenhof und kann nicht erhalten werden. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ist ein weiterer Straßenbaum (Platane) betroffen und muss gefällt werden. Der Wertverlust für diese Straßenbäume ist vom Vorhabenträger zu erstatten.

Die in der nordwestlich angrenzenden Parkanlage vorhandenen Bäume werden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Im Rahmen der weiteren Planung der Wegeverbindung oder der Entwässerung kann sichergestellt werden, dass die Ausführung baumverträglich erfolgt.

Innerhalb des Plangebiets werden die Sandbirken (Nr. 51 und 55) und die Hainbuche (Nr. 70) aufgrund ihrer Größe, ihrer Wirkung und ihres guten Erhaltungszustands zum Erhalt festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

Zur Sicherung der erhaltenswerten Bäume sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen in den Kronenbereichen unzulässig.

*Vgl. § 2 Nummer 12: „Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.“*

Darüber hinausgehende Maßnahmen zum Schutz der Bäume während der Baumaßnahmen (Art des Verbaus, Schutzabstände etc.) werden im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt.

Durch die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche und den vorgesehenen Gebäudekörper können die Pappeln im südlichen Teil des Grundstücks nicht erhalten werden.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets kann ein Spitzahorn aufgrund der heranrückenden Bebauung und der vorgesehenen Feuerwehraufstellfläche nicht erhalten werden. Ebenso können ein weiterer Spitzahorn und eine Sandbirke durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage nicht erhalten werden. Darüber hinaus entfallen durch Über- oder Unterbauung mehrere kleinere Bäume.

Zur Kompensation der Vegetationsverluste werden Dachbegrünung, die Anpflanzungen von Bäumen und eine Begrünung der Tiefgarage festgesetzt (siehe Kapitel 4.6.2) sowie die Verpflichtung zur Anpflanzung von Hecken im Durchführungsvertrag vereinbart.

### 5.6.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Ein Teil der festgesetzten Parkanlage im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Barmbek-Nord 31 wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Nord 14 mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant. Auf dieser Teilfläche ist jedoch derzeit keine Grünfläche bzw. Parkfläche hergestellt. Durch im Folgenden aufgeführte Begrünungsmaßnahmen, die einerseits über Festsetzungen und andererseits über den Durchführungsvertrag gesichert werden, wird erstmalig ein öffentlich nutzbarer Freiraum hergestellt. Damit kann ein positiver Beitrag zur Versorgung mit Freiräumen in einem zurzeit unterversorgten Stadtteil (Freiraumbedarfsanalyse 2012) geleistet werden. Die Freiflächen und die Durchwegung schließen an die bestehende Parkanlage nordwestlich des Plangebiets an, so dass ein zusammenhängender begrünter Freiraum entstehen kann.

Um eine angemessene Durchgrünung des Grundstücks zu gewährleisten und aus lokal-klimatischen Gründen wird die Anpflanzung von 7 mittelkronigen Bäumen auf dem Grundstück festgesetzt. Baumpflanzungen wirken ausgleichend auf das Kleinklima und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft.

*Vgl. § 2 Nummer 13: „Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 7 Bäume an geeigneter Stelle auf dem Grundstück zu pflanzen.“*

Um sicherzustellen, dass sich die Neuanpflanzungen optimal entwickeln können und die Gehölzstrukturen einheimischen Tieren Nahrung und Habitate bieten können, wird die Verwendung und der dauerhafte Erhalt von standortgerechten, einheimischen Baum-, Strauch- und Heckenpflanzen festgesetzt. Außerdem werden Mindestpflanzgrößen für die anzupflanzenden Gehölze festgesetzt, um zu gewährleisten, dass sich die Anpflanzungen zeitnah zu visuell und kleinklimatisch wirksamen Gehölzstrukturen entwickeln können.

*Vgl. § 2 Nummer 14: „Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Als Strauch- und Heckenpflanzen sind mindestens zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 125 bis 150 cm zu verwenden.“*

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine großflächige Tiefgarage errichtet, die teilweise nicht überbaut ist. Durch die Errichtung einer Tiefgarage wird eine Beeinträchtigung der privaten Freiflächen des Wohngebiets durch Verkehrsbewegungen vermieden. Die Wohnruhe bleibt gewährleistet.

Der Bau der Tiefgarage führt zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung durch Unterbauung. Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat mindert die Auswirkungen der Bodenversiegelung und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei.

*Vgl. § 2 Nummer 15: „Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m sowie für Sträucher und Hecken mindestens 0,80 m betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und zu begrünen.“*

Eine Mindeststärke des Substrataufbaus von 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung). Für Bereiche, in denen Bäume vorgesehen werden, ist eine angemessene Fläche mit ausreichend Substrataufbau sicherzustellen, um den Bäumen genügend Wurzelraum zu bieten und damit die langfristige Standsicherheit und Entwicklung zu gewährleisten.

Als weitere grünordnerische Maßnahme sollen die ungenutzten Dachflächen der Gebäude begrünt werden.

*Vgl. § 2 Nummer 16: „Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen (z.B. Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) dienen. Technische Aufbauten (zum Beispiel Haustechnik, Solaranlagen) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.“*

Eine intensive Begrünung der Tiefgaragen und eine Extensivdachbegrünung der Gebäude wirken zusammen durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden einen Ersatzlebensraum für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel.

Die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von technischen Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m dient der Sicherung der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen und der vorgesehenen Anlagen zur Solarenergienutzung.

Eine qualitätsvolle und nutzbare Gestaltung der Freianlagen mit Gehölzanpflanzungen sowie die Lage der gemäß § 10 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63) erforderlichen Kinderspielflächen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

### **5.6.3 Grundwasserschutz**

Im Plangebiet soll im stark versiegelten städtischen Raum ein größtmöglicher Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten werden, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen kann. Dies dient der Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung und trägt zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Teilen des Niederschlagswassers im Gebiet bei. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate

aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze erhöhen, sind z.B. wassergebundene Decken (Grand), Beton- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und Fugenanteil auf versickerungsfähigem Unterbau, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

*Vgl. § 2 Nummer 10: „Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“*

Auch die Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung mindern durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers negative Auswirkungen auf das Grundwasser.

Um eine Schädigung des Wasserhaushalts und damit des Naturhaushalts sowie eine Schädigung des Baumbestands zu vermeiden, sind dauerhafte Grundwasserabsenkungen unzulässig.

*Vgl. § 2 Nummer 11: „Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, wie zum Beispiel Drainagen, sind unzulässig.“*

#### **5.6.4 Artenschutz**

Es wurde eine artenschutzfachliche Prüfung durchgeführt, die die Vorkommnisse der Artengruppen Vögel und Fledermäuse und die Auswirkungen der Planung auf ihren Lebensraum untersucht hat.

Die Potentialanalyse führt aus, dass für 25 Brutvogelarten ein Vorkommen aufgrund ihrer Verbreitung und der Habitatausstattung des Gebiets möglich ist. Hiervon sind mit dem Haussperling, dem Mauersegler und der Türkentaube drei Arten in Hamburg nur lückig verbreitet oder sind auf den Roten Listen Hamburgs bzw. Deutschlands geführt.

Im Gebiet wurden für die Fledermausarten Zwerg- und Rauhaufledermaus als Tagesversteck für einzelne Individuen geeignete Habitate an den Großgehölzen des Innenhofbereichs und auf den ehemaligen Gewerbeflächen an der Drosselstraße (Autohändler) festgestellt.

Durch die Realisierung der Planung ist mit dem Verlust von Habitaten streng oder besonders geschützter Brutvogel- und Fledermausarten zu rechnen.

#### **5.6.5 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen. Unabhängig davon sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen. Im Einzelnen ergeben sich für die nach § 6 Nr. 7 BauGB zu untersuchenden Belange des Umweltschutzes einschließlich der Belange von Natur und Landschaft folgende Auswirkungen:

##### Boden und Bodenfunktionen

Mit der Umsetzung der Planung wird ein Großteil des Plangebiets durch Gebäude und Tiefgaragen und notwendige Erschließungsanlagen teil- oder vollversiegelt werden. Hierdurch ergeben sich negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat sowie ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Geh- und Fahrwegen mindern die Auswirkungen der Bodenversiegelung und tragen zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei.

#### Wasser- und Grundwasserhaushalt

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

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

Indem dauerhafte Grundwasserabsenkungen für unzulässig erklärt werden, wird eine Beeinträchtigung bzw. Schädigung des Wasserhaushalts im Plangebiet vermieden.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie von Dachflächen und Tiefgaragen mindern negative Auswirkungen auf den Wasser- und Grundwasserhaushalt im Plangebiet. Das Entwässerungskonzept sieht u.a. Gründächer und ein Rigolen-Element vor, die einen Teil des Niederschlagswassers rückhalten und der Vegetation im Plangebiet zuführen können.

#### Klima und Lufthygiene

Die Umsetzung der Planung führt zu einer höheren Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand und damit potenziell zu negativen Auswirkungen auf das Lokalklima.

Möglichen Aufheizungseffekten, die durch neue Versiegelungen und Dachflächen entstehen können, wird jedoch vorgebeugt, indem Tiefgaragen sowie Dachflächen von Gebäuden begrünt werden.

Die Luftschadstoffuntersuchung hat ergeben, dass die Grenzwerte für die Jahresmittel der verkehrsbedingten Immissionen (Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub>, Feinstaubfraktionen PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) sowie die Anzahl der maximal zulässigen Überschreitungen in allen für die Bewertung relevanten Bereichen des Plangebiets und seiner Umgebung eingehalten werden.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie der Dachflächen und Tiefgaragen wirken stabilisierend auf das Kleinklima.

Beeinträchtigungen des lokalen Klimas und der Lufthygiene sind durch die Planung daher insgesamt nicht zu erwarten.

#### Tier- und Pflanzenwelt

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Gelände liegt teilweise seit mehreren Jahren brach, so dass vorhandene Gehölze ohne qualitative Pflegemaßnahmen oder Rückschnitt gewachsen sind und Pioniergehölze, teilw. standortuntypisch, sich angesiedelt haben. Wertvolle und weniger wertvolle Gehölze konkurrieren um Licht und Wasser.

Durch die Errichtung von Wohngebäuden und der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche müssen einige Bäume gefällt werden. Die meisten von ihnen haben laut Baumbewertung eine geringe bis normale Bedeutung und prägen das Stadtbild kaum. Durch das Ausdünnen der dichten Vegetation werden schadhafte Bäume entfernt und bedeutende Bäume können sich natürlich weiterentwickeln.

Durch die Verpflichtung zur Begrünung und den Schutz von erhaltenswerten Bäumen wird der Gehölzverlust gemindert. Durch die Verwendung heimischer Gehölzarten wird heimischen Tierarten ein Nahrungs- und Lebensraum geboten.

Beeinträchtigungen der Pflanzenwelt sind aufgrund der genannten Maßnahmen zur Begrünung und aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets nicht zu erwarten.

Infolge der Umsetzung der Planung ist mit dem Verlust von Habitaten streng oder besonders geschützter Brutvogel- und Fledermausarten zu rechnen. Um für gehölzwohnende Brutvogelarten, darunter die auf der Roten Liste Deutschlands geführte Türkentaube sowie für Zwerg- und Rauhauffledermaus das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbote der Tötung oder Verletzung bzw. der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden, ist die Durchführung von Gehölzschnitt-, Rodungs- und Vegetationsräumungsarbeiten auf das Winterhalbjahr (01.10. – 28.02.) zu beschränken. Wenn die genannten Arbeiten im Sommerhalbjahr durchgeführt werden, ist hierfür eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

#### Stadt- und Landschaftsbild

Nach der Errichtung der aus Lärmschutzgründen geschlossenen Bebauung parallel zur Drosselstraße wird der Innenhof mit dem Gehölzbestand von der Drosselstraße aus nicht mehr einsehbar sein. Zur Drosselstraße wird sich das Bild einer dichten, städtischen Bebauung ergeben.

Durch Anpflanzungen werden die privaten und halböffentlichen Freiflächen hochwertig neu gestaltet. Durch die Anlage eines öffentlichen Weges durch den Innenhof zur Parkanlage wird die Durchwegung des Innenhofs und Erlebbarkeit des Gehölzbestands und der Freianlagen verbessert.

#### Zusammenfassung und Abwägung

Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich durch die Planung gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Ausweisung und auch der real bestehenden Situation nicht, da es sich um eine kleinräumige Veränderung handelt und die Eingriffe kompensiert werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

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

Unüberwindbare Belange des besonderen Artenschutzes sind durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen, sofern Bauzeitenregelungen eingehalten werden. Diese werden vertraglich abgesichert.

### **5.7 Abwägungsergebnis**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Barmbek-Nord 14 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neuen Wohnungsbau in zentraler Lage in Barmbek zu schaffen.

Die Flächen im Plangebiet sind vom Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen einem Vorhabenträger anhand gegeben worden. Damit verbunden war die Auflage, einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durchzuführen. Der aus diesem Verfahren hervorgegangene städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Vorgesehen ist die Errichtung von rund 100 Wohneinheiten und einer Kita in einem zusammenhängenden Gebäude. Private Stellplätze werden in einer Tiefgarage angeordnet, um einen ruhigen, nutzbaren Innenhof herstellen zu können. Hier werden private, gemeinschaftliche und öffentlich nutzbare, grüne Freiflächen und Kinderspielmöglichkeiten hergestellt. Von der Drosselstraße bis zur nordwestlich gelegenen Parkanlage an der Wachtelstraße wird ein öffentliches Gehrecht festgesetzt, das eine Durchwegung des Quartiers abseits der Straßen ermöglicht.

Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich durch die Planung gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Ausweisung und auch der real bestehenden Situation nicht, da es sich um eine kleinräumige Veränderung handelt und die geringen Eingriffe kompensiert werden können.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

Auf eine Versickerung wird im Plangebiet verzichtet, da der 1. Hauptgrundwasserleiter von einer LCKW-Fahne belastet ist und die geplante Sanierung der Fahne nicht beeinträchtigt werden darf. Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet sieht daher eine direkte bzw. über eine Rigole gedrosselte Einleitung in das Sielsystem vor.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Die Verkehre und die Erschließung sind über die bestehende Drosselstraße und Steilshooper Straße abwickelbar. Um einen normgerechten Ausbau der Nebenflächen der Drosselstraße zu sichern, wird die Straßenverkehrsfläche zu Lasten des Vorhabengrundstücks um ca. 2,75 m nach Norden erweitert.

Die Drosselstraße und die Steilshooper Straße sind durch den bestehenden Verkehrslärm vorbelastet und die Immissionen wurden daher gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurden Lärmimmissionen festgestellt, die einen Schallschutz der Wohnungen an der Drosselstraße bedürfen, während im Innenhof eine lärmabgewandte Seite entsteht, die keine Beeinträchtigungen aufweist. Es können gesunde Wohnverhältnisse einerseits durch städtebauliche Maßnahmen (Realisierung einer schallschützenden geschlossenen Bebauung entlang der Drosselstraße) und andererseits an den Wohngebäuden durch Grundrissorientierung der schützenswerten Räume oder durch baulich-konstruktive Maßnahmen (wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten)), besondere Fensterkonstruktionen) sichergestellt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Nachverdichtung bereits erschlossener und baulich eingebundener Flächen. Durch die Bebauung werden die Belange von Natur und Landschaft nicht in einem Maße beeinträchtigt, wie dies beispielsweise im Falle einer Siedlungserweiterung unter Inanspruchnahme des derzeitigen Außenbereichs mit oftmals ökologisch und freiraumplanerisch höherwertigen Flächen der Fall wäre.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Umsetzung der im städtebaulichen Realisierungswettbewerb definierten Gestaltung der hochbaulichen Anlagen und der Außenanlagen der Wohnanlage sowie Durchführungsverpflichtungen und verbindliche Realisierungsfristen vereinbart werden.

Ein verbindlicher Bestandteil des Durchführungsvertrags ist der städtebaulich-freiraumplanerische Funktionsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan). Außerdem werden unter anderem der Anteil des geförderten Wohnungsbaus und die Umsetzung des Entwässerungskonzepts im Durchführungsvertrag festgelegt.

Die Umsetzung des Baukonzepts erfolgt entsprechend der Ergebnisse aus dem Bebauungsplan-Verfahren.

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

Die Nebenflächen entlang der Drosselstraße werden im Rahmen der Wiederherstellung gemäß §19 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 16. November 2016 (HmbGVBl. S. 473) hergestellt. Die Ausführung wird vom Bezirksamt Hamburg-Nord betreut.

## **7. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Barmbek-Nord 31 vom 20.06.1996 (HmbGVBl. Seite 152) in den überdeckten Bereichen aufgehoben.

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 6.200 m<sup>2</sup>. Davon werden etwa 1.870 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, davon 240 m<sup>2</sup> neu. Etwa 4.340 m<sup>2</sup> werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Nord-Westen des Plangebiets wird ein Teil der öffentlichen Grün- und Erholungsanlage (Flurstück 6455 der Gemarkung Barmbek) als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Fläche mit einer Größe von ca. 510 m<sup>2</sup> ist vom Vorhabenträger zu erwerben.

### **8.2 Kostenangaben**

Die Wiederherstellung der Straßennebenfläche einschließlich der Erweiterungsfläche entlang der Flurstücke 1210 und 5237 wird zwischen Bauträger und der Freien und Hansestadt Hamburg in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag oder in einer Sondernutzungsvereinbarung geregelt.