

Verordnung
über den Bebauungsplan Barmbek-Nord 45
Vom

ENTWURF

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104) sowie § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455) wird verordnet:

Einziges Paragraph

- (1) Der Baustufenplan Barmbek-Nord, festgestellt am 4. März 1955 (HmbGVBl. S. 291), sowie der Bebauungsplan Barmbek-Nord 18, bekannt gemacht am 2. März 1970 (HmbGVBl. S. 102), mit seiner ersten Änderung bekanntgemacht am 1. März 2016 (HmbGVBl. S. 72), werden für das Gebiet Westgrenze und Nordgrenze des Flurstückes 5875 (Amalie-Dietrich-Stieg) – Ostgrenzen der Flurstücke 5875, 6174, 6012, 4606 und 5933 (Meisenstraße) – Südgrenze und Westgrenze des Flurstücks 5933 – über das Flurstück 6014 – Südwestgrenze des Flurstücks 5875 der Gemarkung Barmbek (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 414) aufgehoben.
- (2) Die Anlage zur Verordnung über den Bebauungsplan Barmbek-Nord 45 wird dem Gesetz hinzugefügt.
- (3) Die Begründung und die Anlage zum Bebauungsplan Barmbek-Nord 45 wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (4) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung und die Anlage zum Bebauungsplan Barmbek-Nord 45 kann 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,

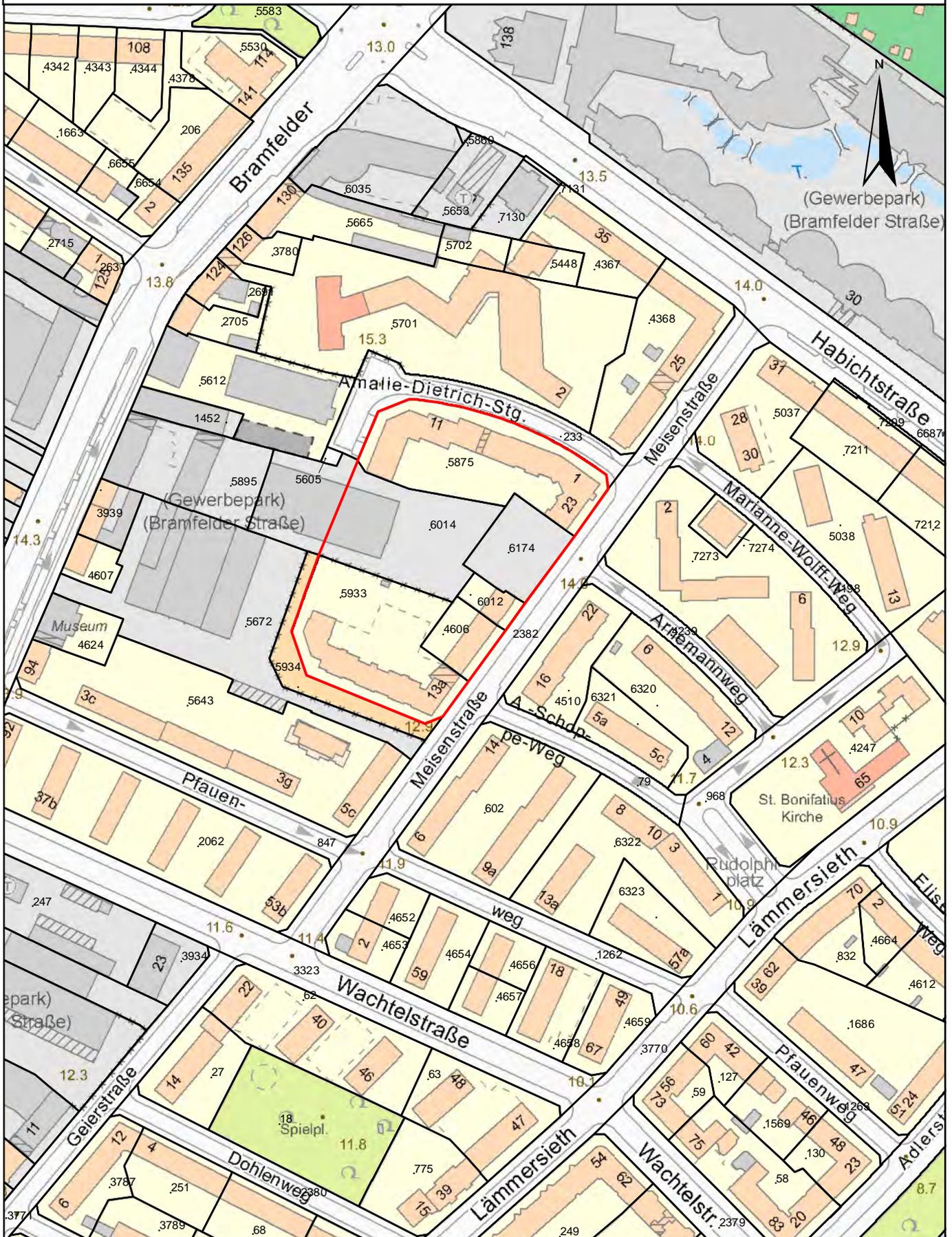
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Hamburg, den

Das Bezirksamt Hamburg-Nord

Barmbek-Nord 45 Anlage zur Verordnung

1:2.500



Kartengrundlage:

ALKIS

Geobasiskarte 1:2500

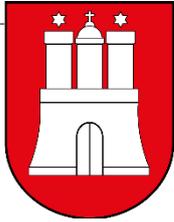
Freie und Hansestadt Hamburg | Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Geltungsbereich BN45

Bezirksamt Hamburg-Nord
Stadt- und Landschaftsplanung
Kümmelstraße 6, 20249 Hamburg

Erstellt am: 01.09.2023



Bebauungsplan (Entwurf)

Barmbek-Nord 45

Begründung

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 414



Übersichtsplan
ohne Maßstab
Kartengrundlage:
Geobasisdaten
LGV 1:20.000

Inhalt

1	Anlass der Planung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf.....	3
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1	Flächennutzungsplan	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	5
3.1.3	Zu berücksichtigende Planungen bzw. Senatsbeschlüsse	5
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	6
3.2.2	Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung	6
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen	7
3.2.4	Kampfmittelverdacht	7
3.2.5	Schutzgebiete	7
3.2.6	Baumschutz	7
3.2.7	Artenschutz	7
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	7
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	7
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	8
3.4	Angaben zum Bestand	9
4	Umweltbericht	10
5	Planinhalt und Abwägung.....	10
5.1	Aufhebung Planungsrecht	10
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	12
7	Flächen- und Kostenangaben	13
7.1	Flächenangaben	13
7.2	Kostenangaben	13

1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Barmbek-Nord 18 aus dem Jahr 1970 setzt im Bereich zwischen der Bramfelder Straße, der Habichtstraße, der Wachtelstraße und dem Verlauf der Osterbek vorwiegend reine Wohngebietsflächen und speziell für den Bereich zwischen der Bramfelder Straße und der Meisenstraße ein zusammenhängendes Gewerbegebiet fest.

Die gewerbliche Nutzung in diesem Gebiet konzentriert sich jedoch hauptsächlich im westlichen Bereich entlang der Bramfelder Straße. Der östliche Bereich dieser Gewerbegebietsausweisung, südlich des Amalie-Dietrich-Stieges, ist jedoch überwiegend von Wohnbebauung geprägt und es ist nicht davon auszugehen, dass sich dies in der nächsten Zeit ändern wird.

Zwischen den zwei großzügigen Wohngebäuderiegeln befindet sich eine 1-geschossige Gewerbehalle mit einem 2-geschossigen Anbau für Büros inkl. zugehörigen Stellplätzen für MitarbeiterInnen, Kunden und Betriebsfahrzeuge. Diese bislang gewerblich genutzten Flächen können aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu den benachbarten und auf zwei Seiten angrenzenden Wohngebäuden nicht in dem für Gewerbeflächen üblichen Umfang ausgenutzt werden, da eine weitere Verdichtung mit gewerblichen Nutzungen ein höheres Störpotenzial für die umliegende Wohnnutzung zur Folge haben könnte. Denn die auf den ausgewiesenen Gewerbeflächen errichteten Wohnnutzungen besitzen Bestandsschutz.

Zur Behebung der bestehenden Gemengelage sollen mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan Barmbek-Nord 18 mit seiner 1. Änderung sowie darunter liegendes, wirksames Planrecht (siehe Kapitel 3.2.1 *Bestehende Bebauungspläne*) aufgehoben werden. Dies ermöglicht die Auflösung einander widersprechender Nutzungen und eine auch vom Grundstückseigentümer beabsichtigte Nachverdichtung mit Wohnbebauung und zugehörigen, nicht wesentlich störenden Nutzungen, gewerblicher, sozialer, kultureller oder anderer Art. Die Planaufhebung hat zur Folge, dass innerhalb des Geltungsbereiches die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28).

Das Plangebiet ist ca. 1,4 ha groß und wird wie folgt begrenzt: Westgrenze und Nordgrenze des Flurstückes 5875 (Amalie-Dietrich-Stieg) – Ostgrenzen der Flurstücke 5875, 6174, 6012, 4606 und 5933 (Meisenstraße) – Südgrenze und Westgrenze des Flurstücks 5933 – über das Flurstück 6014 – Südwestgrenze des Flurstücks 5875 der Gemarkung Barmbek (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 414).

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung eines Bebauungsplanes kann somit nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern ist formell und materiell abzuwickeln wie ein Aufstellungsverfahren und im Ergebnis als Verordnung gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 246 Absatz 2 BauGB zu beschließen. Dies soll in Form einer textlichen Verordnung (Textbebauungsplan) mit Darstellung des Aufhebungsbereiches geschehen.

Der Bebauungsplan zur Aufhebung des geltenden Planungsrechts wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten die

Verfahrenserleichterungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung auch für den Fall der Aufhebung eines Bebauungsplans. „Dadurch kann, ohne zwingende Anwendung des Standardverfahrens, zum Beispiel überholtes Planrecht zügiger aufgehoben werden. Durch die aus der Planaufhebung resultierende veränderte Beurteilungsgrundlage für bauliche Vorhaben (§ 34 BauGB) können zukünftig – in bestimmten Konstellationen – Wohnbaupotenziale besser ausgeschöpft werden, wenn dieses vor der Aufhebung nicht möglich war.“ (vgl. BT-Drs. 19/26023; S. 3).

Vom Gesetzgeber wird somit klargestellt, dass auch eine Aufhebung des geltenden Planrechts als eine Maßnahme der Innenentwicklung bewertet werden kann. Auch wenn kein neues Planrecht ausgewiesen wird, so ermöglicht die Aufhebung eine Nachverdichtung des in diesem Fall bestehenden Wohnungsbaus im Quartier und kann wesentlich zur Verbesserung der städtebaulichen Situation im Quartier beitragen.

In der Bebauungsplanaufhebung wird weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, auch wird keine Fläche festgesetzt, die voraussichtlich versiegelt werden wird. Zur Prüfung der Bemessungsgrenzen nach § 13a Abs. 1 BauGB kann im Rahmen des § 13a Abs. 1 S. 3 BauGB der Beurteilungsmaßstab nach der Planaufhebung im Sinne des § 34 BauGB herangezogen werden. Da der Geltungsbereich ca. 1,4 ha beträgt, kann, ohne überschlägige Ermittlung der nach § 34 BauGB künftig möglichen Grundfläche, ausgesagt werden, dass die Bemessungsgrenze nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 2 ha (20.000 m²) nicht überschritten werden wird.

Es wird mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Insgesamt besteht daher keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54). Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) zu beachten sind. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Für eine frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit wurde diese gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 5. Mai 2023 (Amtl. Anz. S. 633) über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und darüber informiert, dass sie sich innerhalb einer Frist von zwei Wochen äußern kann.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 1/23 vom 4. April 2023 (Amtl. Anz. S. 633) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung des Plans verlief nach der Bekanntmachung vom tt. Monat 202_ (Amtl. Anz. S. ___) in der Zeit vom tt. Monat 202_ bis einschließlich tt. Monat 202_.

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 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

Ein Anpassungsbedarf des Flächennutzungsplanes in Folge der Bebauungsplanaufhebung besteht nicht, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans den Schwellenwert der differenzierten Darstellung von Flächennutzungen (> 3 ha) deutlich unterschreitet.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gewerbe / Industrie und Hafen“ und als milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Umgebend finden sich die Milieus „verdichteter Stadtraum“ und „Etagenwohnen“.

In der Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz ist das Plangebiet dem Biotopentwicklungsraum 14c „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen“ zugeordnet.

3.1.3 Zu berücksichtigende Planungen bzw. Senatsbeschlüsse

Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau

Auf privaten Grundstücksflächen ist gemäß Senatsbeschluss vom 22.06.2021 (Senats-Drs. 2021/01548) bei Abschluss von städtebaulichen Verträgen / oder in einem Durchführungsvertrag ein Anteil von 35 % aller Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau (im 1. und/oder 2. Förderweg) und darin enthalten bis zu 10 % aller Wohneinheiten mit einer Bindung für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Bindung) zu vereinbaren. Dabei gilt gemäß IFB-Förderrichtlinie für den 1. Förderweg, dass bei Bauvorhaben ab 30 geförderten Wohnungen mindestens 10 % der Wohnungen als Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Bindung) zu schaffen sind.

Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt

Bei der Planaufstellung sind die „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt – Hamburger Maß“ vom 12.09.2019 (Senko-Drs.190912/8) der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) zu beachten. Hamburg ist eine attraktive, wachsende Stadt, in der viele Menschen leben 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. Dem zugrunde liegendem Leitplan gemäß befindet sich das Plangebiet in der, an die sogenannte „Innere Stadt“ anschließende, „Urbanisierungszone“, welche z. B. durch geringe bauliche Dichten ein hohes Potenzial für „Mehr Stadt in der Stadt“ bietet.

Hamburger Zentrenkonzept / Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Zu berücksichtigen sind die Inhalte und Zielsetzungen des Hamburger Zentrenkonzepts zum Schutz und zur Entwicklung der Zentren (Senko-Drs. Nr. 190523/6). Insbesondere sollen die Zentren vor Beeinträchtigungen geschützt werden, die durch Ansiedlungen des Einzelhandels außerhalb zentraler Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Hierzu sind die Ziele und Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel zu berücksichtigen.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Bebauungsplan Barmbek-Nord 18 (BN18)

Für das Plangebiet gilt aktuell der rechtskräftige Bebauungsplan Barmbek-Nord 18 (BN18), bekannt gemacht am 2. März 1970 (HmbGVBl. S. 102), und teilweise (für die gewerblich genutzten Flächen) seine erste Änderung, bekanntgemacht am 1. März 2016 (HmbGVBl. S. 72). Dieser weist für das Plangebiet Gewerbeflächen nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) mit einer bis zu vier Geschossen zulässigen Bebauung und einer zwingend auf vier Geschossen zu errichtender Hochgarage als besondere bauliche Anlage aus. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6 sowie im Bereich der Hochgarage 2,2. Der Bereich des gegenständlichen Plangebietes ist vollständig von öffentlichen Verkehrsflächen, die teilweise umgesetzt sind, umgrenzt. Der Bebauungsplan BN18 wurde im Jahr 2016 für die gewerblich genutzten Bereiche mit dem Ziel geändert, Einzelhandelsnutzungen, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten auf den Gewerbeflächen auszuschließen. Für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Barmbek-Nord 18, gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).

Baustufenplan Barmbek-Nord

Der Baustufenplan Barmbek-Nord, festgestellt am 4. März 1955 (HmbGVBl. S. 291), der bis zur Feststellung des Bebauungsplanes Barmbek-Nord 18 (BN18) für den Bereich des gegenständlichen Plangebietes ein Geschäftsgebiet mit zwei zulässigen Geschossen auswies, wurde im Rahmen der Feststellung des Bebauungsplan BN18 nicht aufgehoben, sondern überplant.

Barmbek-Nord 44 (BN44)

Im Rahmen einer ganzheitlichen Neuordnung der gewerblichen Flächen zwischen der Bramfelder Straße und der Meisenstraße wurde am 28.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Barmbek-Nord 44 (BN44) (Aufstellungsbeschluss Nr. N8/20, bekanntgemacht am 6. Oktober 2020, Amtl. Anz. Nr. 87, S. 1992) beschlossen. U. a. die Auflösung der gegenständlichen Gemengelage sollte in diesem Plan inhaltlich weitergeführt werden. Gesamtziel des Bebauungsplanentwurfs war es, die Basis für ein qualitativ hochwertiges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu schaffen und den Bereich an der Bramfelder Straße im Sinne der Neuen Leipzig Charta zu einem hochwertigen urbanen Stadtquartier mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe weiterzuentwickeln. Für diese Planungsüberlegungen konnte kein behördenübergreifender Konsens, insbesondere bzgl. des Bereichs entlang der Bramfelder Straße, der weiterhin vorwiegend gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein soll, gefunden werden.

3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung

Im Plangebiet befinden sich keine gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 26.06.2020 (HmbGVBl. S. 380, 384), geschützten und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragenen Denkmäler.

Nördlich an das Plangebiet grenzen mehrere Kulturdenkmäler des Siedlungsbaus der Köster-Stiftung (KD-ID: 22940, KD-ID: 22939, KD-ID: 30943) an. In nordwestlicher Nachbarschaft befindet sich in der Habichtstraße ein Bunkerhaus (KD-ID: 22913).

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung, jedoch sind die Wohngebäude im Plangebiet als erhaltenswerte Backsteingebiete kategorisiert.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Flächen des Altlasthinweiskatasters der Freien und Hansestadt Hamburg, so z. B. eine ehemaligen Eigenverbrauchstankstelle ohne bekannten Schadensfall, weiterhin begründet die langjährige gewerbliche Nutzung einen hinreichenden Altlastenverdacht. Im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren sind weiterführende Erkundungen notwendig.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Für die Fläche kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder vergrabenen Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei Bauvorhaben oder Eingriffen in den Baugrund muss die Kampfmittelfrage geklärt werden. Für eine Einstufung der Fläche bzgl. ihres Gefährdungspotentials auf Kampfmittel muss nach § 6 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) ein Antrag bei der Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV) gestellt werden.

3.2.5 Schutzgebiete

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile oder Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) bzw. nach § 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) gesetzlich geschützten Biotope.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines festgelegten Risikogebietes gemäß EU-Richtlinie zum Hochwasserrisikomanagement (HWRM-RL) und ist diesbezüglich auch nicht Teil eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes.

3.2.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) in der Fassung vom 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443).

3.2.7 Baumschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81). Bei geplanten Entnahmen im Gehölzbestand sind die Regelungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich.

3.2.8 Artenschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Magistralenuntersuchung „Mundsburger Damm bis zur Bramfelder Straße“

Das Plangebiet liegt im Untersuchungsgebiet der gutachterlichen Untersuchung der Magistrale „Mundsburger Damm bis zur Bramfelder Straße“. Das Leitbild zeigt unter dem Motto „Magistrale als Stadtraum für alle“ auf, wie die Verkehrsflächen zugunsten einer qualitativen Aufwertung des öffentlichen Raums umgestaltet werden können. Gleichzeitig wurde untersucht, wo Nachverdichtungspotenziale für eine bessere städtebauliche Fassung der Magistrale bestehen und wo eine Qualifizierung des Stadtraums zugunsten urbaner, gemischt genutzter Quartiere stattfinden kann. Das gegenständliche Plangebiet liegt im „Abschnitt 6: zwischen S-Bahntrasse und Bezirksgrenze“ im oberen Bereich der Magistrale.

Das Konzept sieht für diesen Abschnitt unter der Handlungsleitlinie „Wohnen und Arbeiten an der Magistrale“ eine Nachverdichtung durch die Lückenschließung von Raumkanten sowie der Überbauung großdimensionierter Stellplatzanlagen vor. Beispielhaft sind für das Plangebiet im Bereich der Meisenstraße zusätzliche Wohngebäude im Bereich fehlender Raumkanten vorgesehen. Die Aufhebung des Planrechts dient der Zielstellung der Untersuchung.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Lärmgutachten

Durch die Aufhebung des Gewerbegebietes im Plangebiet ändert sich die Schutzwürdigkeit des betroffenen Bereiches gegenüber Immissionen aus den westlich benachbarten Gewerbegebieten. Durch die Erhöhung der Schutzwürdigkeit könnten Einschränkungen der umliegenden Gewerbebetriebe entstehen und Gewerbelärmimmissionen unter Umständen unzulässig werden. Zur Erhebung der auf das Aufhebungsgebiet einwirkenden gewerblichen Geräuschimmissionen wurde im Jahr 2023 eine lärmtechnische Untersuchung erstellt.

Mit der lärmtechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen der Veränderung der Gebietszugehörigkeit beurteilt und mögliche Konflikte dargestellt. Die vorhandenen Betriebe dürfen in ihren Entwicklungsspielräumen durch potenziell neu heranrückende Wohnbebauung nicht beschränkt werden.

Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage des Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010. Die Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm werden auf Grundlage der TA Lärm beurteilt. Die den lärmtechnischen Berechnungen zugrunde liegenden Betriebsszenarien beschreiben einen maßgeblichen mittleren Spitzentag (an mehr als 10 Tagen im Jahr erreicht) und stellen den nach der TA Lärm für die Beurteilung heranzuziehenden üblichen Betrieb dar. Zur Berücksichtigung der Belastungen aus Gewerbelärm sind die zum Plangebiet benachbarten, gewerblich genutzten Grundstücke östlich der Bramfelder Straße zu berücksichtigen. Die maßgeblichen Emissionsquellen werden durch Lkw-Fahrten auf den Betriebsgrundstücken, Stellplatzgeräusche, Be- und Entladegeräusche, Wechsel von Abfallcontainern sowie durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen bestimmt. Für das Plangebiet werden die für urbane Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts angenommen. Dem Bereich der Aufhebung wird somit die Schutzwürdigkeit mit den höchstmöglichen Immissionsrichtwerten für den Beurteilungspegel nach TA Lärm 6.1 zugeordnet, in der gesunde Wohnverhältnisse in der Regel noch gewährleistet sind. Weiterhin werden mit dieser Einordnung die Interessen ansässiger Betriebe im Aufhebungsbereich berücksichtigt. Für die Bestandsbebauung im Plangebiet zeigt sich, dass mit der Festsetzung als Gewerbegebiet eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit den gewerblichen Nutzungen im Umfeld besteht. Für das gesamte Plangebiet werden bei freier Schallausbreitung die für urbane Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts eingehalten. In urbanen Gebieten ist eine Wohnnutzung generell zulässig und daher ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse im Aufhebungsbereich gewährleistet sind.

Stellungnahme zu geruchsemittierenden Betrieben

Geruchsemitternde Betriebe, die auf der Ebene der Bauleitplanung von Relevanz wären, sind nicht bekannt. Ebenso liegen aus dem Bereich Meisenstraße und der umliegenden Bebauung keine Geruchsbeschwerden vor.

Baumgutachten

Im Rahmen der Planungen zum Bebauungsplan BN44 wurde vom Bezirk Hamburg-Nord ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag in Auftrag gegeben, so dass eine Bestandsaufnahme und eine Bewertung des Baumbestandes vorliegen. Aufgrund des teilweise, identischen räumlichen Bezugs der gegenständlichen Planung werden die Ergebnisse dieser Bewertung hier für den aktuellen Geltungsbereich genannt.

Innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs konzentriert sich der Baumbestand vorwiegend auf die der Wohnnutzung zugeordneten Freiflächen. Hier sind nur wenige wertvolle Bäume wie z.B. zwei Sand-Birken und eine Sal-Weide vorhanden. Im rückwärtigen Bereich des Amalie-Dietrich-Stieges befindet sich entlang der Grundstücksgrenze ein Gehölzstreifen mit einer hohen Anzahl an verschiedenen Baumarten. Um das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen entlang der Meisenstraße und des Amalie-Dietrich-Stieges gut ausgeprägte Straßenbäume hoher Wertigkeit, zu finden sind hier Sand-Birken, Stiel-Eichen und Gemeine Eschen.

Die Erkenntnisse aus der vorliegenden Bewertung des Baumbestands sind lediglich zur Klarstellung, ein Handlungserfordernis für die vorliegende Planung kann daraus nicht abgeleitet werden. Die Baumschutzverordnung ist zu berücksichtigen.

Artenschutzgutachten

Durch die Planungen zum Bebauungsplan BN44 liegt in Teilen ein Artenschutzgutachten zur Bestandserfassung der Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie in Teilen eine Potenzialanalyse für die übrigen besonders oder streng geschützten Arten vor. Durch die Einstellung dieser Planungen wurden die Betroffenheitsanalyse und die artenschutzfachliche Prüfung nicht weiterverfolgt. Aufgrund des teilweise, identischen räumlichen Bezugs der gegenständlichen Planung werden die Ergebnisse dieser Bewertung für den aktuellen Geltungsbereich dennoch genannt.

Bedeutsam sind die Gehölze im Umfeld der Gebäude Meisenstraße 13 mit Brutrevieren des Stars und einem Revier der Klappergrasmücke. Die Gebäude selbst sind als Revierstandort von Feldsperling und Mauersegler aber auch als Balzquartier von Rauhaut- und Zwergfledermaus und als mögliches Winterquartier bedeutsam. Hauptsächlich für Rauhaut- und Zwergfledermaus sind als Jagdgebiet und Flugweg neben dem Umfeld dieser Quartiere die Freiflächen zwischen dem Bunker an der Bramfelder Straße und der Meisenstraße 5, das Umfeld des Amalie-Dietrich-Stiegs und die Meisenstraße von Bedeutung.

Diese Erkenntnisse sind lediglich zur Klarstellung, ein Handlungserfordernis für die vorliegende Planung kann daraus nicht abgeleitet werden, sondern wäre auf die Genehmigungsebene zu verlagern.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird zu zwei Drittel seiner Fläche für Wohnen und zu einem Drittel für gewerbliche Zwecke genutzt. Die Wohnbebauung verläuft im Norden parallel zum Amalie-Dietrich-Stieg und im Osten parallel zur Meisenstraße. Im Süden verläuft sie parallel zu einer privaten Zuwegung, die die westlich benachbarten Gewerbeflächen erschließt. Die Bebauung ist als vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung ausgerichtet und wird lediglich durch einen innenliegenden Gewerbestreifen unterbrochen. Dieser wird hauptsächlich von der Meisenstraße erschlossen und

besteht aus einem Parkplatz und einer eingeschossigen Gewerbehalle mit zweigeschossigem Büroanbau (teilweise außerhalb des Plangebietes). Die Bramfelder Straße sowie der Ring 2 werden von den Buslinien 28, 37, 166 und 173 frequentiert. Die U-Bahnhaltestellen Habichtstraße und Alter Teichweg sowie die S-Bahnhaltestelle Barmbek sind zwischen 500 bis 800 Metern fußläufig erreichbar.

Die südlich und östlich angrenzende Umgebung des Plangebietes ist fast ausschließlich durch mehrgeschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise geprägt. Nördlich befindet sich ein Wohnkomplex für Seniorenwohnen mit zugehörigen Dienstleistungen und Einrichtungen in geschlossener Bauweise. Im westlichen Teil ist eine Gewerbenutzung mit verschiedenen Handwerksbetrieben und Büroeinheiten vorzufinden. Die Gebäude entlang der Bramfelder Straße variieren in ihrer Höhe und die Grundstücke weisen eine hohe Dichte auf. Es befinden sich keine öffentlichen Grünräume in der näheren Umgebung.

4 Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen. Gleichwohl werden alle betroffenen Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Aufhebung Planungsrecht

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden der Baustufenplan Barmbek-Nord vom 4. März 1955 (HmbGVBl. S. 291) sowie der Bebauungsplan Barmbek-Nord 18 vom 2. März 1970 (HmbGVBl. S. 102) mit seiner ersten Änderung vom 1. März 2016 (HmbGVBl. S. 72) aufgehoben. Nach Aufhebung des Planungsrechts wird der gesamte Teil des Geltungsbereichs planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen sein. Ein dringendes und nachgeordnetes Planerfordernis liegt für den Bereich nicht vor, da er erschlossen und überwiegend bebaut ist. Eine weitere bauliche Entwicklung des Gebietes z.B. durch Erweiterungs- bzw. Umbauten sowie einer geringfügigen Nachverdichtung kann auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB geregelt werden. Der Maßstab für die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die Grundstücksfläche die überbaut werden, lassen sich aus der Umgebung eindeutig ableiten.

In Folge besteht dann die Möglichkeit, die freiwerdenden Flächen in Anlehnung an das Maß der bereits umliegend bestehenden Wohnbebauung zu verdichten. Dieses Maß ist mit den Zielsetzungen der Leitlinien des „Hamburger Maß“ vereinbar, entspricht üblichen Dichtewerten, die die „Urbanisierungszone“ prägen und führt zu keiner Etablierung baulich untergenutzter Grundstücke. Durch die Regelungen des § 34 BauGB ist im Aufhebungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine Verdichtung gemäß der „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ weiterhin möglich.

In diesem Zusammenhang sind auch die Belange der Planbetroffenen, z. B. das private Interesse am Erhalt des Planungsrechts, in die Abwägung einzustellen. Ein hoher Anteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, u.a. die gewerblich genutzten Grundstücke (Flurstück 6014 und 6174 der Gemarkung Barmbek) und teilweise auch westlich daran angrenzende Gewerbeflächen befinden sich in der Verfügbarkeit von planbetroffenen Grundstückseigentümerinnen, die die Aufhebung befürworten und als Vorteilhaft für den eigenen Bestand und die weitere Entwicklung ansehen. Erste Abstimmungen zur Nachverdichtung von Baulücken mit Wohnnutzungen wurden

mit dem Bezirk Hamburg-Nord bereits geführt. Aufgrund der großen Wohnungsnachfrage in Hamburg und der begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb des Stadtgebietes nehmen punktuelle Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehender Stadtquartiere im Bezirk Hamburg-Nord eine besonders wichtige Rolle ein, um langfristig dem hamburgweiten Bedarf nach zusätzlichen Wohnraumangeboten gerecht zu werden.

Weitere gegenläufige private Belange innerhalb des Aufhebungsbereiches sind nicht zu erwarten, da die übrigen Grundstücke mit Wohnnutzung belegt sind und diese nach aktuellem Planungsrecht nicht gesichert ist. Der Aufhebungsbereich verläuft ausschließlich an den Grenzen der umliegend ausgewiesenen Verkehrsflächen des wirksamen Bebauungsplanes BN18 und beeinträchtigt diese nicht in ihrer Funktion. Die Festsetzung der besonderen baulichen Anlage „Hochgarage“ innerhalb des gegenständlichen Bereiches hat für die weitere Ordnung des Gebietes keine Bedeutung mehr, da ein wesentlicher Teil des motorisierten Individualverkehrs bereits in den Wohnnutzungen zugehörigen Tiefgaragen untergebracht ist. Auch die benachbarten gewerblichen Bereiche verfügen über ausreichend dimensionierte Stellplatzanlagen, sodass hier der Bedarf für eine Hochgarage nicht mehr vorhanden ist. Weitere planungsrechtliche Verflechtungen innerhalb des Aufhebungsbereiches zum Bebauungsplan BN18 bestehen nicht, sodass dieser in seinen übrigen Bereichen fortgeltend funktionsfähig ist und weiterhin der städtebaulichen Ordnung im Gebiet dienen kann.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Aufhebung des Planrechts keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen hat. Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebe werden nicht durch etwaige heranrückende schützenswerte Nutzungen beeinträchtigt, da bereits mit Blick auf die aktuellen Nutzungen im Plangebiet ein Immissionsrichtwert für urbane Gebiete eingehalten wird.

5.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

In Folge der Aufhebung des Planungsrechts im Geltungsbereich müssen in einem nachgelagerten Genehmigungsverfahren die Flächen auf Rechtsgrundlage des § 34 BauGB bewertet werden, daher induziert die Planung wiederum indirekt einen neuen Rahmen für Vorhaben. Für diese gelten folgende Maßgaben des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung:

5.2.1 Klimaschutzgesetz (KSG)

Klimaschutzrelevante Auswirkungen während einer nachrangigen Bauphase können von mit fossilen Kraftstoffen betriebenen Baumaschinen verursacht werden, welche unter anderem während des Verbrennungsprozesses Kohlendioxid (CO₂) emittieren. Hinzu kommen Emissionen durch Transporte von Baumaterialien zum Plangebiet und durch Abtransporte von Abriss- und Bodenmaterialien. Darüber hinaus werden in bzw. im Zusammenhang mit der Bauphase mittelbar Treibhausgasemissionen durch die Herstellung von Baumaterialien wie zum Beispiel Zement, Beton, Stahl, Glas oder Kunststoffen verursacht, da für den Herstellungsprozess der Materialien wiederum ein hoher Energieeinsatz erforderlich ist.

Im Betrieb der im Plangebiet möglicher Nutzungen werden Energiebedarfe für Heizung, Warmwasserversorgung, Beleuchtung und den Betrieb von technischen Anlagen benötigt sowie ggfs. klimarelevante Emissionen verursacht, insbesondere Kohlenstoffdioxid (CO₂). Das Ausmaß der in der Betriebs- bzw. Nutzungsphase verursachten Menge an CO₂ ist maßgeblich davon abhängig, welche Art der Energieerzeugung verwendet wird. Klimaschutzrelevante Auswirkungen während der Bauphasen können durch den Einsatz möglichst kraftstoffsparender Baumaschinen und Lkw gemindert werden. Die Minderung der mit der Herstellung von Baumaterialien verbundenen Treibhausgasemissionen kann durch die Verwendung von recycelten Materialien bzw. durch eine verringerte Menge des eingesetzten Betons (zum Beispiel

durch Gradientenbeton) erfolgen. Die Ergreifung geeigneter Minderungsmaßnahmen in der Bauphase obliegt den Bauherren.

Die Berücksichtigung etwaiger Treibhausgasemissionen (THG) erfolgt mittelbar durch die Berichterstattung der Bundesregierung gemäß § 10 KSG. Entsprechend der bundesweiten Ausbauziele für Erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden. Zudem trägt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die gesellschaftliche und technische Entwicklung auch durch den Ausbau des ÖPNV und der Elektromobilität dazu bei, die durch den Verkehr bedingten THG-Emissionen weiter zu reduzieren und entsprechend der bundesweiten Sektorenziele bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Dementsprechend liegen keine Hinweise vor, dass die Planung den Zielsetzungen des KSG zuwiderläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre.

5.2.2 Regeninfrastrukturanpassung (RISA)

Aufgrund der von Hamburg Wasser vorgesehenen Begrenzung der Einleitungsmenge von anfallendem Regenwasser von maximal 104 l/s in das öffentliche Sielsystem (ausgehend von einem ca. 1,4 ha großen Geltungsbereich), ist im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes für künftige Vorhaben auf den Flächen frühzeitig eine Prüfung einer gesicherten und nachhaltigen Abwasserbeseitigung und einer Starkregenvorsorge zum Schutz vor möglichen Starkregenereignissen vorzunehmen.

Dabei sind insbesondere auch die Aspekte der Regeninfrastrukturanpassung (RISA) zu berücksichtigen und einzuplanen. Diese beinhalten sowohl einen möglichst oberflächennahen aber auch dezentralen Umgang mit Niederschlagswasser, z.B. offene und naturnahgestaltete Rückhalteräume und Versickerung des Niederschlagswassers, etc. Aufgrund der günstigen Versickerungsverhältnisse, sollte die Möglichkeit, das Regenwasser dem Wasserhaushalt wieder schadlos über die Versickerung zuzuführen, ausgeschöpft werden. Die Versickerungspotentialkarte weist für das Plangebiet eine wahrscheinliche Versickerungsfähigkeit (2,0 - 5,0 m) aus. Das Grundwasser steht ca. 7 bis 10 m unter der Geländeoberkante an. Zusätzlich sind Betrachtungen der Starkregengefährdung des Plangebietes vorzunehmen sowie Notwasserwege zu berücksichtigen. Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit der Ressource Wasser und der damit verbundenen Schonung der Trink-/Grundwasserressourcen sind Elemente der Regen- und Grauwassernutzung in weiteren Planungen zu integrieren.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Im Rahmen der Bebauungsplanaufhebung ist ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden. Die Grundeigentümerin der gewerblich genutzten Grundstücke (Flurstück 6014 und 6174, der Gemarkung Barmbek) verpflichtet sich damit, im Falle einer Neubebauung folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung des Vertrages für Hamburg - Wohnungsbau
- Durchführung einer Öffentlichkeitsinformation für die Nachbarschaft
- Erstellung eines Entwässerungskonzeptes zur gesicherten Erschließung und zur Berücksichtigung der Vorgaben der RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) sowie einer Betrachtung der Starkregengefährdung.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 14.492 m² und betrifft ausschließlich nach bislang geltendem Planrecht festgesetzte Gewerbeflächen, die nach Abschluss des Verfahrens nach § 34 BauGB bewertet werden.

7.2 Kostenangaben

Die der Aufhebung vorausgehende Abwägung auf überplanten Grundstücken muss bestehendes Baurecht in die Überlegungen einbeziehen und entsprechend gewichten. Das private Interesse am Erhalt dieses Rechts muss mit dem öffentlichen Interesse an einer Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Die Aufhebung des Planungsrechtes betrifft ausschließlich private Grundstücksflächen. Es gilt darzulegen, inwieweit der rechtmäßige planerische Eingriff die Bodennutzbarkeit beeinflusst und ein Entschädigungsanspruch entsteht. Das Baugesetzbuch regelt in dem § 42 BauGB die Entschädigungsfolgen für die Fälle, dass durch die Änderung oder die Aufhebung von Bebauungsplänen eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes z.B. eine Einschränkung der Nutzung oder der Bebaubarkeit eintritt.

Der Bebauungsplan BN18 ist mit Bekanntmachung vom 2. März 1970 in Kraft getreten. Wird die zulässige Nutzung nach Ablauf der Plangewährleistungsfrist gemäß § 42 Abs. 2 BauGB (sieben Jahre nach Zulässigkeit der Nutzung) aufgehoben, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn die Ausübung der Nutzung oder die Verwertung des Grundstückes wesentlich erschwert bis unmöglich gemacht werden. Der Eingriff in eine planungsrechtlich zulässige aber nicht ausgeübte Nutzung bleibt demzufolge unbeachtlich. Die Prüfung der bodenrechtlichen Einschränkungen für die wohngenutzten Bereiche scheidet aus, da der Tenor des § 42 BauGB ausschließlich auf zulässige Nutzungen abzielt.

Die Auswirkungen der gegenständlichen Planrechtsaufhebung auf die ausgeübte, nach Bebauungsplan zulässige Nutzung, können nur als gering angesehen werden, da eine gewerbliche Nutzung, wie sie aktuell besteht, nach derzeitiger Einschätzung gemäß § 34 BauGB weiterhin zulässig wäre. Die Aufhebung verursacht auch keine Beeinträchtigung einer potentiellen Verwertung des Grundstückes, da mit Blick auf eine Bewertung nach § 34 BauGB, neben der vorhanden gewerblichen Nutzung, auch eine Misch- oder eine Wohnnutzung in Betracht gezogen werden kann und diese eine höhere Verwertbarkeit mit sich führt. Vor allem, da sich eine Wohnnutzung am baulichen Maß der Eigenart der Umgebung orientieren würde und dies zu einer nicht unerheblichen Wertsteigerung führen kann.

Für die sich in privaten Besitz befindlichen Grundstücke des Aufhebungsbereiches ergeben sich somit keine wesentlichen bodenrechtlichen Einschränkungen oder wertmindernden Nachteile. Unabhängig davon besteht mit der Eigentümerin des gewerblich genutzten Grundstückes ein Einverständnis zur Planrechtsaufhebung.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen somit bei der Verwirklichung des Bebauungsplans keine Kosten.