

# FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

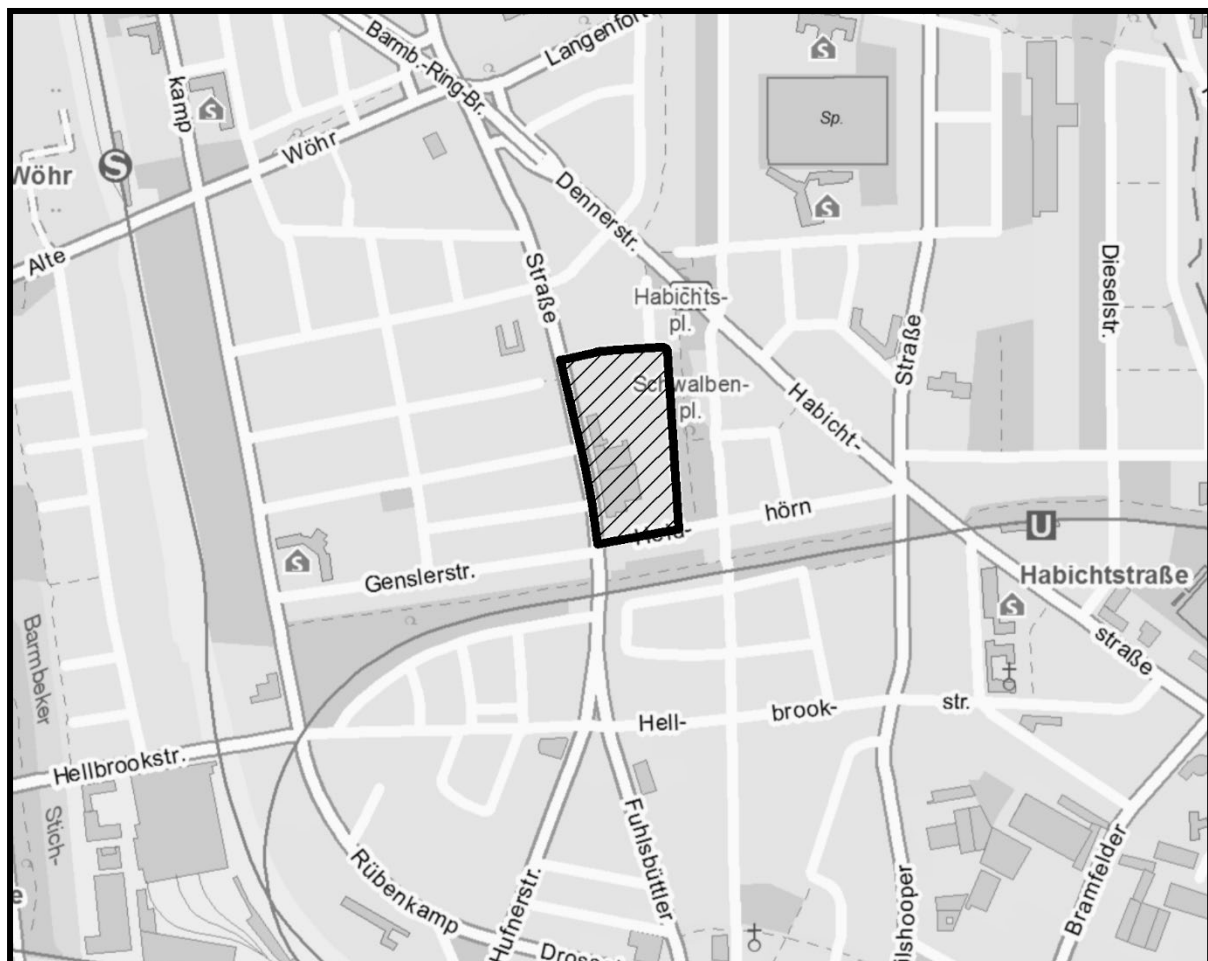
## ENTWURF

(Kenntnisnahme vor öffentlicher Auslegung)

### Begründung

zum

### Bebauungsplan Barmbek-Nord 43



## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung .....	5
2.	Grundlage und Verfahrensablauf .....	5
3.	Planerische Rahmenbedingungen .....	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	6
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	6
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	6
3.1.3	Zu berücksichtigende Planungen bzw. Senatsbeschlüsse .....	7
3.1.3.1	<i>Vertrag für Hamburg</i> .....	7
3.1.3.2	<i>Hamburger Zentrenkonzept / Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel</i> .....	7
3.1.3.3	<i>Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt</i> .....	7
3.1.3.4	<i>„Gründachstrategie“, Drucksache (Drs). 20/11432</i> .....	8
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen .....	8
3.2.1	Bestehendes Planrecht .....	8
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen .....	9
3.2.3	Erhaltungsverordnung .....	9
3.2.4	Denkmalschutz .....	9
3.2.5	Baumschutz .....	10
3.2.6	Bauschutz .....	10
3.2.7	Soziale Erhaltungsverordnung „Barmbek-Nord) .....	10
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	10
3.3.1	Nahversorgungskonzept.....	10
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	10
3.3.2.1	<i>Lärmgutachten (September 2020)</i> .....	10
3.3.2.2	<i>Verschattungsstudie (Februar 2021)</i> .....	10
3.3.2.3	<i>Luftschadstoffgutachten (Juli 2020)</i> .....	10
3.3.2.4	<i>Potenzialanalyse und Artenschutzgutachten (Oktober 2020)</i> .....	11
3.3.2.5	<i>Baumgutachten (Juli 2020)</i> .....	11
3.4	Angaben zum Bestand .....	11
3.4.1	Lage des Plangebietes .....	11
3.4.2	Topographie.....	11
3.4.3	Erschließung , ÖPNV .....	11
3.4.4	Nutzungen und Gebäude .....	11
3.4.5	Umfeld des Plangebietes.....	12
3.4.6	Leitungen und Ver- und Entsorgungsanlagen.....	13
3.4.6.1	<i>Hamburger Stadtentwässerung</i> .....	13
3.4.6.2	<i>Hamburger Wasserwerke</i> .....	13
3.4.6.3	<i>Gasversorgungsleitungen</i> .....	13

3.4.6.4	<i>Richtfunktrassen</i> .....	14
3.4.6.5	<i>Fernwärmeleitungen</i> .....	14
3.4.6.6	<i>Stromtrassen</i> .....	14
3.4.7	Natur und Landschaft .....	14
3.4.8	Lokalklima und Lufthygiene .....	15
4.	Umweltbericht .....	16
5.	Planinhalt und Abwägung .....	16
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet .....	16
5.1.2	Urbanes Gebiet .....	18
5.1.3	Kerngebiet .....	20
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise .....	21
5.2.1	Allgemeines Wohngebiet .....	21
5.2.2	Urbanes Gebiet und Kerngebiet .....	22
5.3	Straßenverkehrsflächen, Erschließung, Tiefgaragen und öffentliche Parkstände .....	24
5.3.1	Straßenverkehrsflächen .....	24
5.3.2	Erschließung .....	24
5.3.3	Tiefgaragen .....	25
5.3.4	Öffentliche Parkstände .....	25
5.3.5	Fahrradparken .....	26
5.3.6	Lieferverkehre und Ladezonen .....	27
5.4	Technischer Umweltschutz .....	27
5.4.1	Altlasten und Bodenschutz .....	27
5.4.2	Luftschadstoffe .....	28
5.4.3	Lärm .....	29
5.4.4	Verschattungsuntersuchung .....	31
5.4.5	Entwässerung / Grundwasser – Regelungen des Wasser-abflusses .....	33
5.4.5.1	<i>Regelungen des Wasserabflusses</i> .....	33
5.4.6	Energieversorgung .....	33
5.4.7	Klimaschutz .....	35
5.5	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschafts-pflege .....	35
5.5.1	Baumschutz .....	35
5.5.2	Artenschutz .....	37
5.5.3	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	37
5.6	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft .....	41
5.6.1	Naturschutzfachliche Bewertung .....	41
5.6.2	Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes .....	42
5.7	Bauschutzbereich .....	43
5.8	Abwägungsergebnis .....	43
5.9	Nachrichtliche Übernahmen .....	45

5.9.1	Denkmalschutz .....	45
5.9.2	Erhaltungsverordnung Barmbek-Nord.....	45
5.10	Kennzeichnungen .....	45
6	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	45
7	Aufhebung bestehender Pläne .....	45
8	Flächen- und Kostenangaben .....	46
8.1	Flächenangaben .....	46
8.2	Kostenangaben.....	46

## **1. Anlass der Planung**

Das ca. 2,7 Hektar große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Barmbek-Nord (Ortsteil 428) im Bezirk Hamburg-Nord. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet innerhalb der Straßen Habichtsweg, Habichtsplatz, Schwalbenplatz, Heidhörn und Fuhlsbüttler Straße.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zugunsten von Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen geschaffen. Entlang der Fuhlsbüttler Straße werden die vorhandenen Gewerbe- und Einzelhandelsflächen entsprechend des bezirklichen Nahversorgungskonzepts gesichert. In den darüber liegenden Etagen sollen neue Wohnungen errichtet werden. So entsteht, neben weiteren Wohnungen, ein einheitliches Bild an der Fuhlsbüttler Straße und damit ein Stadtraum mit höherer Aufenthaltsqualität, der sich auch in die Höfe erstreckt. Die insbesondere in den umliegenden Straßen vorzufindende Wohnnutzung bleibt auch vor dem Hintergrund des vorliegenden Denkmalschutzes erhalten.

Der im Blockinnenbereich vorhandene Gebäudekomplex der ehemaligen Nutzung als Frauenwohnheim bleibt bestehen und wird durch einen Anbau an die Neubebauung an der Fuhlsbüttler Straße nach Westen ergänzt. Die sich in die Höfe erstreckenden großflächigen Einzelhandelsnutzungen werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen und Abstandsflächen weiterentwickelt.

## **2. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan Barmbek-Nord 43 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum und Sicherung von gewerblichen Nutzungen vor dem Hintergrund einer adäquaten städtebaulichen Lösung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), bzw. die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Der Bebauungsplan-Entwurf Barmbek-Nord 43 bereitet kein konkretes Bauvorhaben vor, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 Hamburger Gesetz- und Verordnungsblatt (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54), unterliegt.

Der flächenbezogene Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der besondere Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbNatSchAG) vom 11. Mai 2010

(HmbGVBl. S. 350, 402) , zuletzt geändert am 24. Januar 2020\_(HmbGVBl. S. 92) bleiben unberührt.

Es verbleibt aber die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB). Das Vermeidungsgebot gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist anzuwenden, auch wenn keine Ausgleichspflicht besteht.

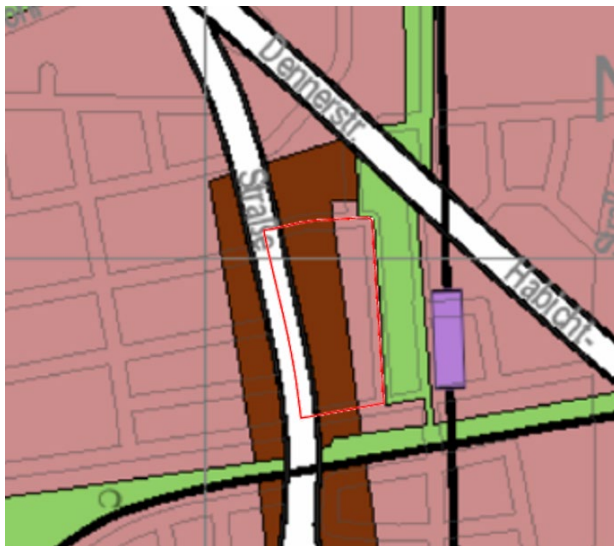
Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 2/20 vom 17. März 2020 (Amtl. Anz. S. 430), eingeleitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form der frühzeitigen öffentlichen Auslegung vom 14. April 2020 bis 14. Mai 2020 und die **1. öffentliche Auslegung des Plans vom 18.05.2021 bis 18.06.2021** haben nach den Bekanntmachungen vom 31. März 2020 (Amtl. Anz. S. 448, 449) und **19. 04. 2021 (Amtl. Anz. S. 684)** stattgefunden. Eine 2. Öffentliche Auslegung vom **xx.xx.2021 bis xx.xx.2021** haben nach der Bekanntmachung vom **xx.xx.2021** (Amtl. Anz. S. xxx) 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 im Bereich des geplanten Bebauungsplans „Wohnbauflächen“, „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ und „sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

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

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Bereich des geplanten Bebauungsplans die Milieus "Verdichteter Stadtraum" (entlang Fuhlsbüttler Straße), „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ (Fuhlsbüttler Straße) und „Etagenwohnen“ (restliche Flächen) dar. Des Weiteren werden über die gesamte Fläche die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ sowie im nord-westlichen Plangebiet das „Verbessern der Freiraumversorgung [als] vordringlich“ dargestellt.

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



Ausschnitt aus dem Landschaftsprogramm

### **3.1.3 Zu berücksichtigende Planungen bzw. Senatsbeschlüsse**

#### **3.1.3.1 Vertrag für Hamburg**

Gemäß dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ haben sich der Senat und das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ das Ziel gesetzt, jährlich 10.000 Wohnungen zu genehmigen. Um wertvolle Freiräume zu erhalten, wird dabei eine hohe Priorität auf Innenentwicklung gelegt. Hierdurch kann Wohnungsbau in guten Lagequalitäten entwickelt und die vorhandene Infrastruktur genutzt werden.

Gemäß dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ im Zusammenhang mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ soll im Geschosswohnungsbau ein Anteil von mindestens 30 % öffentlich geförderten Wohnungen entstehen. Ein Drittel der geförderten Wohneinheiten, aber nicht mehr als 10 % der Gesamtzahl, sind mit Belegungsbindungen zugunsten vordringlich Wohnungssuchender zu binden.

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

Zu berücksichtigen sind die Inhalte und Zielsetzungen des Hamburger Zentrenkonzepts zum Schutz und zur Entwicklung der Zentren. Insbesondere sollen 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 (siehe auch Nummer 3.3.1 Nahversorgungskonzept).

#### **3.1.3.3 Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt**

Die am 12. September 2019 von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossene Leitlinie zur lebenswerten kompakten Stadt ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der baulichen Dichte soll der Quartiersbezug stärker berücksichtigt



werden. Mit der informellen „Quartiersdichte“ wird die gesamte gebaute Geschossfläche eines Quartiers bezeichnet, bezogen auf eine ausgewählte Quartiersumgrenzung, die alle Außenräume wie Parks, Plätze und Straßenräume umfasst.

Auch bei gewerblichen sowie sozialen Nutzungen und im Einzelhandel soll eine gesteigerte Flächeneffizienz durch ressourcenschonende und kompakte Bautypologien z. B. durch Stapelung von gewerblichen Funktionen oder Mischung von Wohnen mit anderen Nutzungen umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund wird die Festsetzung der Gebietskategorie urbane Gebiete mit dem Ziel einer flexibleren Nutzungsdurchmischung und höheren urbanen Dichten verstärkt geprüft.

#### 3.1.3.4 „Gründachstrategie“, Drucksache (Drs). 20/11432

Die Gründachstrategie der Freien und Hansestadt Hamburg sieht vor, dass in neuen Bebauungsplänen grundsätzlich eine Dachbegrünung festgesetzt wird. Im Planverfahren ist daher grundsätzlich zu prüfen, ob Dachbegrünungen und Dachgärten auf geeigneten Gebäuden festgesetzt werden können.

### **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.2.1 Bestehendes Planrecht**

Der Baustufenplan Barmbek-Nord, festgestellt am 04. März 1955, weist für das Plangebiet viergeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise aus.

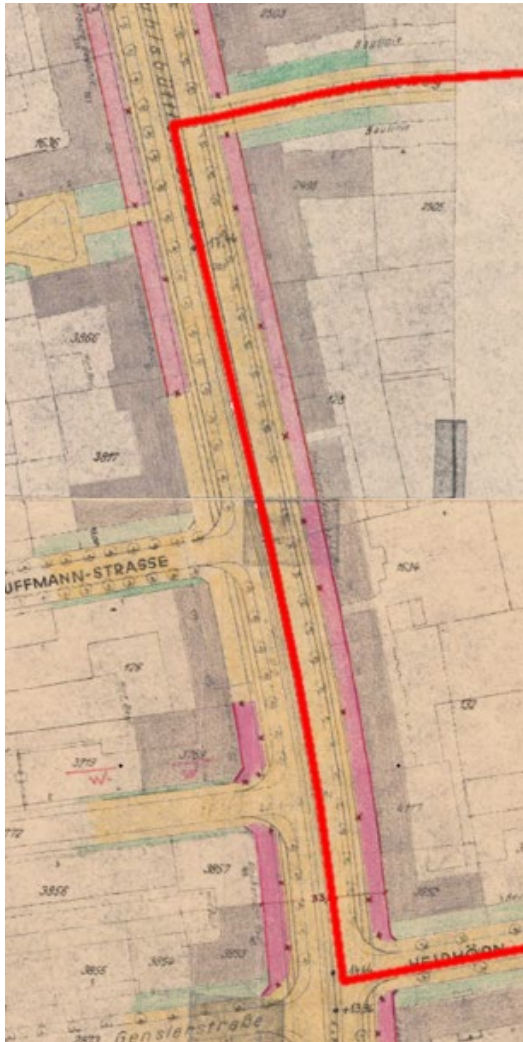


Ausschnitt aus dem Baustufenplan Barmbek-Nord

Die 2. Änderung des Baustufenplanes Barmbek-Nord vom 11. Oktober 1960 setzt keine Änderungen im Plangebiet fest.

Der Teilbebauungsplan 511, festgestellt am 24. Juni 1958, weist im Plangebiet „aufgehobene Straßenflächen“, „neue Straßenlinien“, „neue Straßenflächen“ und „von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen“ aus.





Ausschnitt aus dem Teilbebauungsplan 511

### 3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Die historischen Erkundungen aus den Jahren 1997, 2002 und 2004 belegen altlastrelevante Nutzungen auf verschiedenen Flächen innerhalb des Plangebietes. Eine Auswertung der Untersuchungsergebnisse durch die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) ergab jedoch keine weiteren Untersuchungsbedarfe. Aufgrund der Dauer, des Ausmaßes und der jeweiligen Nachnutzung / Überbauung der Fläche wird nicht vom Vorhandensein relevanter Bodenverunreinigungen ausgegangen (s. Nummer 5.4.1 Altlasten und Bodenschutz)

### 3.2.3 Erhaltungsverordnung

Für das gesamte Plangebiet gilt die Erhaltungsverordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Anlagen in Barmbek-Nord vom 27. Dezember 2018 (HmbGVBl. 2019, S. 13).

### 3.2.4 Denkmalschutz

Die Gebäude Fuhlsbüttler Straße 220, 222, Habichtsweg 2, 4, 6, Habichtsplatz 1, 3, Schwalbenplatz 1, 3, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, Heidhörn 3, 5, 7 sind im Geltungsbereich als Denkmäler des Siedlungsbaus erkannt. Sie bilden zusammen mit den Gebäuden Fuhlsbüttler Straße 224, 226, Habichtsplatz 5, 7, Habichtsweg 1, 3, 5 das Ensemble Siedlung Fuhlsbüttler Straße / Habichtsplatz / Habichtsweg / Heidhörn / Schwalbenplatz.

Die Gebäude sowie das Ensemble sind gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 Denkmalschutzgesetz sind Veränderungen genehmigungspflichtig. Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Gebäude sowie des Ensembles.

### **3.2.5 Baumschutz**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

### **3.2.6 Bauschutz**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport Helmut Schmidt (s. 5.7 Bauschutzbereich).

### **3.2.7 Soziale Erhaltungsverordnung Barmbek-Nord)**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet im Stadtteil Barmbek-Nord (Soziale Erhaltungsverordnung „Barmbek-Nord“) vom 23. November 2020 (HmbGVBl. S. 641, 642, 643).

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Nahversorgungskonzept**

Das Nahversorgungskonzept des Bezirks Hamburg-Nord 2017 (Stand 2019) weist einen Teil des Plangebietes als zentralen Versorgungsbereich aus. Als wesentlicher Aspekt der Einzelhandelssteuerung sind der Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche zu nennen. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche sind diese nachhaltig zu stärken, aktiv weiterzuentwickeln und im Gegenzug vor negativen Wirkungen durch Ansiedlungsvorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu schützen. (Nahversorgungskonzepte für die Hamburger Bezirke – Grundlagenbericht; Stand: Februar 2019)

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

#### 3.3.2.1 Lärmgutachten (September 2020)

Untersucht wurden Verkehrslärm und Gewerbelärm.

#### 3.3.2.2 Verschattungsstudie (Februar 2021)

Im Februar 2021 wurde eine Verschattungsstudie für das Plangebiet gefertigt. Diese betrachtet die Auswirkungen bei maximaler Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung auf die Besonnungssituation der unmittelbar umgebenen Bestandsgebäude.

#### 3.3.2.3 Luftschadstoffgutachten (Juli 2020)

Betrachtet wurden die Komponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub>) hinsichtlich des Schutzes der Gesundheit. Die Beurteilung der Maßnahme erfolgte im Vergleich mit bestehenden Grenzwerten der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065)), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1341)

#### 3.3.2.4 Potenzialanalyse und Artenschutzgutachten (Oktober 2020)

Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten vergeben, um zu überprüfen, ob die vorgesehenen Planungen mit den Vorgaben des besonderen und strengen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG vereinbar ist. Hierzu wurden für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse auf Basis der Ergebnisse einer Realkartierung und für die restlichen Tierartengruppen anhand einer Potenzialanalyse die entsprechenden Prüfungen vorgenommen.

#### 3.3.2.5 Baumgutachten (Juli 2020)

Die Bäume im Plangebiet wurden durch ein Gutachten im Auftrag des Bezirksamtes Hamburg-Nord auf ihre Vitalität und Erhaltungswürdigkeit begutachtet.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### **3.4.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich zentral im Hamburger Stadtteil Barmbek-Nord und umfasst das Gebiet innerhalb der Straßen Habichtsweg, Habichtsplatz, Schwalbenplatz, Heidhörn und Fuhlsbüttler Straße. Die Fuhlsbüttler Straße verläuft von Süd nach Nord und wird insbesondere in den Erdgeschossen von Einzelhandel, Kleingewerbe und Gastronomie geprägt.

#### **3.4.2 Topographie**

Das Gelände des Plangebietes steigt von Süden nach Norden leicht an und weist einen Höhenunterschied von ca. 3 m aus.

#### **3.4.3 Erschließung , ÖPNV**

Das Plangebiet ist durch die umgebenden Straßen voll erschlossen und mit dem öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) gut zu erreichen. Der U-Bahnhof Habichtstraße ist zirka 700 m entfernt. Die Fuhlsbüttler Straße wird von Buslinien 7, 172 und 607 angefahren, die Bushaltestelle Hermann-Kaufmann-Straße befindet sich im Bereich der Hausnummern 188 und 186 der Fuhlsbüttler Straße am Rande des Plangebietes.

#### **3.4.4 Nutzungen und Gebäude**

Der vorhandene Blockrand an den Straßen Habichtsweg, Habichtsplatz, Schwalbenplatz und Heidhörn wird, bis auf wenige Erdgeschossnutzungen, durch vier- bis fünfgeschossige Wohngebäude geprägt, die Wohnnutzung schließt auch die Innenhofbebauung des fünf- bis achtgeschossigen, ehemaligen Frauenwohnheims Schwalbenplatz 15a mit ein. Zudem ist insbesondere der Blockrand der vorgenannten Straßen sowie die Adressen Fuhlsbüttler Straße 220 und 222 als Denkmalensemble geschützt (s. 3.2.4 Denkmalschutz). Obgleich es sich bei dem Gebäude Schwalbenplatz 15a um ein erhaltenswertes historisches Zeugnis handelt, welches auch ohne Denkmalschutz gesichert werden sollte, steht es aufgrund eines zu hohen Substanzverlustes sowie diversen Veränderungen am Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

Gemischte Nutzungen aus Wohnen und gastronomischen sowie gewerblichen Nutzungen finden sich lediglich in der Fuhlsbüttler Straße 220 und 222 im Norden des Plangebietes. Weitere Mischnutzungen aus Wohnen und Dienstleistungen sind im Torbogen Habichtsweg

und an den an den Ecken Habichtsweg / Schwalbenplatz sowie Schwalbenplatz / Heidhörn zu finden.

In der Straße Heidhörn (Hausnummer 1) befindet sich im Erdgeschoss eine Apotheke und in den oberen Geschossen sind mehrere Arztpraxen sowie eine Praxis für Krankengymnastik untergebracht. In der Fuhlsbüttler Straße 182 bis 188 sind sowohl kleine Läden als auch großflächige Einzelhändler zu finden sowie ein Billardcafé. Im Gegensatz dazu sind die Nutzungen in der Fuhlsbüttler Straße 192a-d, 216a, b und 218a, b (Flurstück 128) eher von kleinen Dienstleistern (Reinigung, Schlüsseldienst, Friseur, Makler), einem Schuhgeschäft, Handyshop sowie Sportwetten und Gastronomie geprägt. In den oberen Etagen befinden sich Büros einer Verwaltung. Insgesamt gibt es an der Fuhlsbüttler Straße im Bereich des Plangebietes nur eine leerstehende Gewerbeeinheit.

Insbesondere die Einzelhändler und Discounter sowie das Billardcafé in der Fuhlsbüttler Straße 186 und 188 auf den Flurstücken 132 und 1634 erstrecken sich zweigeschossig weit in den Innenhof, teilweise bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze. Auf dem Gebäude Fuhlsbüttler Straße 188 (Flurstück 1634) befindet sich ein Staffelgeschoss, welches an das ehemalige Frauenwohnheim (Schwalbenplatz 15 a) südlich anschließt. Ebenfalls zweigeschossig gestaltet sich das Gebäude Fuhlsbüttler Straße 192/216. Die Hausnummern 194 bis 214 (gerade Nummern) sind nicht mehr existent. Das angrenzende Gebäude Fuhlsbüttler 218 erstreckt sich über vier Etagen. Die Erreichbarkeit des Gebäudes Schwalbenplatz 15 a (ehemaliges Frauenwohnheim) auf Flurstück 4084 erfolgt über drei erdgeschossige Durchgänge von der Fuhlsbüttler Straße im Bereich der Hausnummer 216 a bis zur Straße Schwalbenplatz im Bereich der Hausnummer 15.

Die verschiedenen Innenhöfe sind durch erhaltenswerte Bäume, kleine Strauchgruppen, Scherrasen sowie versiegelte Stellplatz- und Wegeflächen geprägt. Das gesamte Plangebiet wird im Westen, Süden und Osten durch großkronige Straßenbäume begrenzt. Der nördliche Habichtsweg und Habichtsplatz wird als Teil des Denkmalensembles in den Vorgartenbereichen durch Hecken und kleinkronige Bäume gestaltet. Weitere grüne Vorgartenzonen erstrecken sich im östlichen Schwalbenplatz und im südlichen Heidhörn.

### **3.4.5 Umfeld des Plangebietes**

Das nähere Umfeld des Plangebietes wird insbesondere von der Fuhlsbüttler Straße geprägt, an welcher sich Kleingewerbe und Einzelhandel konzentrieren. In den oberen Etagen, den angrenzenden Straßenzügen und Baublöcken und Zeilen sind hauptsächlich Wohnnutzungen vorhanden. Die von Backstein geprägten Baublöcke stehen nördlich, östlich und südlich des Plangebietes unter Denkmalschutz. Die gleiche Struktur erstreckt sich nach Westen, jedoch ohne Denkmalschutz belegt, dafür mit einem Erhaltungsgebot der Erhaltungsverordnung Barmbek-Nord belegt. Im Osten befindet sich die Grünanlage Schwalbenplatz mit Spielplatz. Die Grünanlage ist ebenfalls von Wohngebietsblöcken umgeben.

Der Grünzug Langenfort nördlich des Plangebietes verbindet die Seebek mit dem Stadtpark, westlich direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Grün- und Parkanlage Schwalbenplatz und südlich des Plangebietes die Grünanlage an der U-Bahntrasse U3 als Verbindung zwischen der Osterbek-Achse und dem Stadtpark. Somit ist das Plangebiet zwar sehr städtisch geprägt, aber auch auf grünen Wegen zu erreichen.

Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes und sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

### **3.4.6 Leitungen und Ver- und Entsorgungsanlagen**

#### **3.4.6.1 Hamburger Stadtentwässerung**

In den das Plangebiet umgebenden Straßen sind Mischwassersiele vorhanden. Aus sielhydraulischer Sicht können von den Flächen im Plangebiet (Flächen: allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet, urbanes Gebiet) maximal 190 l/s Niederschlagswasser in die angrenzenden Mischwassersiele eingeleitet werden. Die Aufteilung der Einleitmenge auf die einzelnen Sielstränge ist im weiteren Verfahren mit der HSE abzustimmen. Darüberhinausgehende Regenwassermengen sind im Plangebiet zu belassen bzw. zu bewirtschaften oder aber zeitverzögert dem öffentlichen Mischwassersielnetz zuzuführen. Die erforderlichen Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken und die zulässigen Einleitmengen in die Siele sind im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung zu regeln. Das von dem Plangebiet (Flächen: allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet, urbanes Gebiet) anfallende Schmutzwasser kann schadlos in das vorhandene Mischwassersielnetz eingeleitet werden.

#### **3.4.6.2 Hamburger Wasserwerke**

Gemäß den Bestandsplänen der Hamburger Wasserwerke sind die an das Plangebiet angrenzenden Straßen Habichtsweg, Habichtsplatz, Schwalbenplatz, Heidhörn und Fuhlsbüttler Straße im hier betroffenen Bereich von den Hamburger Wasserwerken behorht.

Eine Wasserversorgung von Neubauten im Plangebiet ist nur möglich, wenn rechtzeitig vor Beginn der geplanten Bebauung ein formloser Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, gestellt wird.

#### **3.4.6.3 Gasversorgungsleitungen**

Die Gasnetz Hamburg GmbH betreibt im Plangebiet Versorgungsanlagen, die der öffentlichen Gasversorgung dienen. Bauliche Einwirkungen einschließlich des Errichtens von Bauwerken, sowie das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Gasversorgungsanlagen sind nicht gestattet. Annäherungen bedürfen einer vorherigen Absprache und Zustimmung der Gasnetz Hamburg GmbH.

Die Lagerung von Material, der Auf- und Abtrag von Boden, sowie geplante Baustraßen im Bereich unserer Gasversorgungsanlagen sind im Vorfeld mit Gasnetz Hamburg abzustimmen. Der Vorhabenträger hat wirksame Maßnahmen vorzuschlagen und einzusetzen, sodass die Anlagen durch den Bau und den Betrieb nicht gefährdet und nachhaltig beeinflusst werden. Zwecks Voruntersuchung wird seitens der Gasnetz Hamburg GmbH um Zusendung detaillierter Informationen bezüglich der Ausführung der geplanten Baumaßnahme mit den dazugehörigen Planunterlagen (Querschnitte, Deckenhöhenpläne, Bauzeitenpläne) gebeten. Informationen über den Umgang mit Gasversorgungsanlagen: [www.gasnetz-hamburg.de/planerundbauherren](http://www.gasnetz-hamburg.de/planerundbauherren).

Sofern der Gasnetz Hamburg GmbH Kosten durch Baumaßnahmen entstehen, sind diese durch den Vorhabenträger beziehungsweise Verursacher zu tragen. Bauunternehmen müssen spätestens 10 Werktage vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen zur Bauausführung über die Homepage anfordern: [www.gasnetz-hamburg.de/planerundbauherren](http://www.gasnetz-hamburg.de/planerundbauherren).

#### 3.4.6.4 Richtfunktrassen

Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG oder grenzen nah an. Die Trasse verläuft in einem vertikalen Korridor zwischen 66 m und 106 m über Grund, zur Mittellinie muss ein horizontaler Schutzkorridor von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-20m eingehalten werden. Eine Berücksichtigung von Richtfunktrassen ist somit ab 66 m über Grund erforderlich. Erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien sind zu vermeiden. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

#### 3.4.6.5 Fernwärmeleitungen

Die Wärme Hamburg GmbH betreibt Fernwärmeleitungen im Plangebiet. Aufgrabungen und Arbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen sind mit besonderer Rücksicht auszuführen. Bei Aufgrabungen parallel zu Fernwärmeleitungen in Betonkanälen darf ein lichter Abstand von 0,80 m, bei ihrer Kreuzung ein lichter Abstand von 0,20 m nicht unterschritten werden. Bei Aufgrabungen im Bereich von Kunststoffmantelrohr - Fernwärmeleitungen (KMR) ist jeweils ein lichter Abstand von 0,50 m gefordert, da besonders hier der rohrumhüllende Boden zur Abstützung des Bettungsdruckes und zum Erhalt ihrer Lage notwendig ist. Die Wärme Hamburg GmbH weist ausdrücklich auf die "Empfehlungen für Aufgrabungen im Bereich von erdverlegten KMR" hin.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in den Fernwärmetrassen auch 400V-Steuerkabel befinden. Zu beachten sind auch mögliche Querverbindungen dieser zu Schaltkästen, Schächten und Gebäuden.

Jede Beschädigung von Fernwärmeeinbauteilen ist umgehend der Wärme Hamburg GmbH zu melden.

Erforderliche Leistungsauskünfte (Lagepläne, Revisionszeichnungen) sind bei der Wärme Hamburg Netzdokumentation ([dokumentation@waerme.hamburg](mailto:dokumentation@waerme.hamburg)) einzuholen, oder-vorrangig- über das online Leistungsauskunftsportal „ELBE +“ der Stadt Hamburg.

#### 3.4.6.6 Stromtrassen

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung.

Erforderliche Stromtrassen sind von Anpflanzungen frei zu halten. Auf die DIN 1998: 1978-05 wird verwiesen.

Im Plangebiet befinden sich zur sicheren Versorgung der Baugebiete und der umliegenden Gebiete mehrere Netzstationen, deren Zugänglichkeiten weiter zu gewähren sind. Eine Übersicht zu den Netzstationen kann auf Anforderung von der Stromnetz Hamburg GmbH bereitgestellt werden.

### **3.4.7 Natur und Landschaft**

Die Fläche des Plangebietes zeichnet sich durch drei zusammenhängende Innenhöfe mit entsprechender Blockrandbebauung aus. Der nördliche Innenhof, Habichtsweg 4-6, ist geprägt durch versiegelte Stellplatz- und Wegeflächen, von Scherrasenflächen und verschiedenen Baum- und Strauchgruppen sowie einer Baumreihe aus vier Pyramiden-Hainbuchen (*Carpinus*

betulus ‚Fastigiata‘) mit einem Stammdurchmesser von ca. 20-25 cm. Diese Baumreihe wird durch drei einzeln stehende Bäume ergänzt.

Im westlich gelegenen Innenhof befinden sich auf dem Flurstück 4084 zwei ortsbildprägende Bäume, eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 40 cm und eine Sand-Birke (*Betula pendula*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 80 cm. Der Innenhof ist weitestgehend durch versiegelte Wege- und Stellplatzflächen u.a. für Fahrräder geprägt.

Der südöstlich gelegene Innenhof weist im nördlichen Teil auf dem Grundstück Schwalbenplatz 15 versiegelte Stellplatz- und Wegeflächen auf. Das anschließende Grundstück Schwalbenplatz 1-13 und Heidhörn 7 im südlichen Bereich des Innenhofes zeichnet sich durch eine Scherrasenfläche aus, die durch locker bestandene Bäume und Sträucher geprägt ist, welche als Abstandsgrün zu den rückwärtigen Gewerbebauten fungiert.

Im Süden des Innenhofes auf dem Grundstück Heidhörn 3-5 befindet sich eine weitere erhaltenswürdige doppelstämmige Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm und 47 cm.

Der Habichtsweg ist im Vorgartenbereich durch orthogonal geschnittene Heckenelemente sowie durch eine kleinkronige Weißdorn-Reihe (*Crataegus monogyna*) geprägt. Die Vorgartenzonen im Heidhörn und am Schwalbenplatz sind ebenfalls durch Heckenelemente grün geprägt.

Im Straßenraum der Blockrandstruktur befinden sich in der Fuhlsbüttler Straße, in der Straße Schwalbenplatz und im Heidhörn großkronige Straßenbäume.

### **3.4.8 Lokalklima und Lufthygiene**

Der Hamburger Raum wird dem warmgemäßigten atlantischen Klimabereich zugeordnet, der durch ganzjährig milde Temperaturen geprägt ist. Der Stadtkörper wird durch seine windoffene Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet und weist somit günstige Voraussetzungen für die Verteilung von Luftschadstoffen auf.

Laut der Bewertung hydrologischer Profiltypen wird den Böden im Westteil des Plangebietes ein niedriges Verdunstungspotential aufgrund mangelnder Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser und fehlendem Grundwasseranschluss zugeschrieben. In diesem Bereich sind die Flächen zum überwiegenden Teil versiegelt. Im östlichen Teil des Plangebietes sind Böden mit mittlerem Verdunstungspotential aufgrund hoher Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser sowie Stauwasserbildung nach Starkregenereignissen ermittelt worden. Die Böden sind im Innenhof zum überwiegenden Teil nicht versiegelt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Versickerungspotentialkarten auf Bohrdaten des Geologischen Landesamts gestützt werden und in den Bereichen, in denen kein Bohrdatenmaterial vorliegt, interpoliert werden. Entsprechende Baugrunduntersuchungen sind vorzunehmen.

In der Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg, Karte 1.12 „Planungshinweise Stadtklima“ (12.2011) erfolgt für das Plangebiet eine Einstufung in den „Siedlungsraum mit mäßiger bis hoher bioklimatischer Belastung. Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt von Freiflächen, Entsiegelung und ggfs. Begrünung von Blockinnenhöfen. Möglichst Verbesserung im Bestand z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung“.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Fuhlsbüttler Straße entsteht dort eine Immissionsbelastung durch die vom Kfz-Verkehr emittierten Luftschadstoffe. Eine Gefährdung für die



menschliche Gesundheit besteht jedoch nicht. Die Grenzwerte nach 39. BImSchV werden eingehalten.

Die Gebäudestrukturen sowie Platz- und Wegeflächen verändern sich nicht wesentlich durch die Neubebauung. Die Bodenversiegelung wird sich daher nicht bedeutend vom bisherigen Grad der Versiegelung unterscheiden.

#### **4. Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

#### **5. Planinhalt und Abwägung**

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend durch denkmalgeschützte Wohngebäude geprägt und weist an der Fuhlsbüttler Straße eine über Jahrzehnte gewachsene Einzelhandels-, Kleingewerbe- und Gastronomiestruktur auf. Diese Flächen werden vor dem Hintergrund des vorliegenden Nahversorgungskonzeptes bestandsgemäß gesichert. Insbesondere wird durch die Ausweisung urbanes Gebiet und Kerngebiet das Wohnen oberhalb der gewerblichen Nutzungen an der Fuhlsbüttler Straße ermöglicht, hierdurch wird der vorliegenden Unternutzung der Flächen begegnet.

Die städtebauliche Zielsetzung orientiert sich an Art und Stil der Umgebung, welche sich in einer Blockrandbebauung zeigt.

Die Ausweisungen des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet, urbanes Gebiet und Kerngebiet dient der Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers aus Wohn-, Einzelhandels-, Kleingewerbe- und Gastronomienutzungen und damit gleichermaßen der funktionalen und gestalterischen Aufwertung der seit vielen Jahren untergenutzten Grundstücksfläche.

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

###### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Im östlichen Bereich des Plangebietes an den Straßen Heidhörn, Schwalbenplatz Habichtsweg/Habichtsweg wird bestandsgemäß allgemeines Wohngebietes (WA) ausgewiesen. Damit wird die Hauptnutzung Wohnen in diesem Teilbereich des Plangebietes gesichert, lässt aber zugleich auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem die Wohnnutzung zum Beispiel durch kulturelle und soziale Einrichtungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf beziehungsweise eine entsprechende Nachfrage dafür bestehen.

Mit dem Ziel der Sicherung einer möglichst hohen Wohnqualität und Wohnruhe im östlichen Teil des Plangebietes werden Nutzungen die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem WA ausnahmsweise zulässig wären, eingeschränkt.

Hierzu zählen zum Beispiel Schank- und Speisewirtschaften und der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, die bereits an der Fuhlsbüttler Straße angesiedelt sind und auch weiterhin dort bestehen bleiben sollen, um den öffentlichen Raum zu beleben sowie auch nicht störende Handwerksbetriebe. Daher trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

**§ 2 Nr. 1:** *Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig. Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden ausgeschlossen.*

Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, die gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO im WA allgemein zulässig sind, sollen ausgeschlossen werden, da sich der zentrale Versorgungsbereich Fuhlsbüttler Straße direkt an das Plangebiet angrenzend befindet und dort alle Bedarfe gedeckt werden sollen und können. Da in den denkmalgeschützten Wohngebäuden im Erdgeschoss am Schwalbenplatz und Heidhörn Ladenlokale zum Bestand gehören, sind Läden, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen, wie zum Beispiel kleine spezielle Fachgeschäfte, von denen keine störenden Immissionen ausgehen, wie z. B. erhebliche Zu- und Abfahrtsverkehre von dieser Regelung nicht betroffen. Zulässig sind weiterhin laut Baunutzungsverordnung § 4 Absatz 2 Nummer 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht störende Handwerksbetriebe, die gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO im WA allgemein zulässig sind, werden ebenfalls ausgeschlossen. Für Handwerksbetriebe und andere sowie nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind Flächen im urbanen Gebiet (MU) im Bereich Fuhlsbüttler Straße vorgesehen, deren Festsetzung explizit die Ansiedlung solcher Betriebe zum Ziel hat. Von diesen Betrieben können Störungen ausgehen, wie zum Beispiel An- und Abfahrten von Kunden, Gästen und Mitarbeitern und damit eine erhöhte Verkehrsbelastung in den bestehenden Wohnstraßen. Dies wird durch die getroffene Festsetzung im WA vermieden.

Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden insgesamt als mit dem angestrebten Gebietscharakter unvereinbare Nutzungen ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Wohnnutzung bzw. den Gebietscharakter gefährden könnten und dem primären Erhaltungsziel im östlichen Teil des Plangebietes entgegenstehen.

Hotels und Pensionen bieten temporäre Formen der Unterbringung an, tragen allerdings wenig zu stabilen und weitgehend konstanten Nachbarschaften im Quartier bei. Mit der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die in einem WA ausnahmsweise zulässig wären, können auch erhebliche Störungen verbunden sein, die tendenziell mit der Größe des Betriebs zunehmen. Zum Beispiel lassen Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine nicht unerhebliche Zunahme des nächtlichen Verkehrs durch teilweise erst zu später Stunde anreisende Gäste erwarten. Aus den genannten nutzungsstrukturellen und umweltrelevanten Gründen wird daher diese Nutzung im WA ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist das allgemeine Wohngebiet fast komplett als Denkmalschutzensemble nachrichtlich übernommen und hinsichtlich des Schwalbenplatzes 15a zumindest als erhaltenswert eingestuft, die Baukörper also bereits feststehend. Insbesondere Anlagen für die Verwaltung und Gartenbaubetriebe, die in ihrer äußeren Erscheinung eher großvolumig sind, stünden dem vorherrschenden Charakter sowie dem Denkmalschutz grundsätzlich entgegen und sind deshalb unzulässig. Sie wären stets als solitäre, ausschließlich auf sich selbst bezogene Nutzungen einzuordnen. Die festgesetzten überbaubaren Bereiche zielen auf vorhandene Wohnbebauung ab, sodass flächenintensive Betriebe kaum möglich und städtebaulich auch aufgrund der Anlehnung an die Umgebung nicht gewollt sind.

Folglich sind an diesem Standort auch flächenintensive Betriebe wie Tankstellen städtebaulich nicht gewollt. Der Ausschluss von Tankstellen wurde zudem zur Vermeidung von erhöhten Verkehrsmengen und Lärmemissionen sowie zum Schutz der angrenzenden Nutzungen getroffen. Darüber hinaus können Tankstellen das Stadtbild deutlich abwerten. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebietes bereits Tankstellen in wenigen Fahrminuten entfernt an der Fuhlsbüttler Straße, Bramfelder Straße und zwei an der Habichtstraße vorhanden sind und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend gewährleistet ist.

### **5.1.2 Urbanes Gebiet**

Für das Flurstück 3952 Ecke Fuhlsbüttler Straße /Heidhorn, Flurstück 128 an der Fuhlsbüttler Straße sowie auf Flurstück 2498 Ecke Fuhlsbüttler Straße/Habichtsweg wird urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen. Durch die Ausweisung MU wird eine langfristig flexible Nutzungsmischung angestrebt. Das bestehende Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung, die unmittelbare Nähe zur Fuhlsbüttler Straße sowie die Gestalt und Struktur der umgebenden Bebauung besteht bereits eine gewisse Vorprägung im Sinne eines MU, welche durch eine entsprechende Gebietsausweisung planerisch fortgeschrieben und festgesetzt wird. Regelungsanspruch des Bebauungsplans ist es, durch die Festsetzung eines MU im nordwestlichen und südwestlichen Bereich des Plangebiets das potentielle Miteinander von Wohnen, Arbeiten und Versorgung zu ermöglichen und auf diese Weise eine flexiblere, zukunftsweisende Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zu ermöglichen.

Zur Sicherung der anvisierten Funktionsmischung im MU wird zusätzlich die folgende Festsetzung getroffen:

**§ 2 Nr. 2:** *In den urbanen Gebieten sind in den zur Fuhlsbüttler Straße ausgerichteten Gebäuden und Gebäudeteilen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss Wohnnutzungen unzulässig. Im ersten Obergeschoss auf Flurstück 2498 (Fuhlsbüttler Straße 220 und 222) sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.*

Die hier getroffene Regelung stellt darauf ab, dass ein Mindestmaß an gewerblichen, sozialen, kulturellen und anderen Nutzungen im MU realisiert wird, um der Zweckbestimmung eines MU zu entsprechen.

Die Fuhlsbüttler Straße wird im bezirklichen Nahversorgungskonzept als zentraler Versorgungsbereich des übergeordneten Zentrums Fuhlsbüttler Straße beschrieben. Den besonderen Charakter macht eine Vielzahl von kleinen Geschäften aus, die im Erdgeschoss angesiedelt sind und ein vielfältiges Angebot in verkehrsgünstiger Lage darstellen. In den Obergeschossen entlang der Fuhlsbüttler Straße finden sich neben Wohnnutzungen auch eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen insbesondere Dienstleister im Gesundheitswesen (unter anderem Ärzte, Physiotherapeuten etc.). In den Erdgeschosszonen sind in diesem Bereich der Fuhlsbüttler Straße keine Wohnnutzungen zu finden, die aufgrund der hohen Passantenfrequenz mit den einhergehenden Störpotentialen (unter anderem Lärm) gestört wären. Zur Sicherung der ortstypisch gewerblich geprägten Erdgeschosszone und aufgrund der geringen Eignung für die Wohnnutzung an der Fuhlsbüttler Straße (hier unter anderem wegen Lärm), ist das Wohnen im Erdgeschoss nicht zulässig. Zur Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten weiterer gewerblicher, sozialer, kultureller und sonstiger Nutzungen wird auch im 1. Obergeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Das MU befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Fuhlsbüttler Straße. Ein Ausschluss von Wohnnutzungen auch im 1. Obergeschoss sichert daher auch die ortstypische Nutzungsmischung. Der Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss erfolgt auch vor dem Hintergrund einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnnutzungen. Eine Zulässigkeit von Wohnungen in diesen Geschossen birgt die Gefahr gewerbliche Nutzungen zu verdrängen und würde damit der angestrebten Nutzungsmischung sowie der Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion zuwiderlaufen. Die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss ist § 6a Absatz 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit für die Adresse Fuhlsbüttler Straße 220 und 222 auf Flurstück 2498 wird damit begründet, dass sich im denkmalgeschützten Gebäudebestand bereits Wohnungen im 1. Obergeschoss befinden. Eine Umnutzung zu Gewerbeeinheiten könnte den Denkmalschutzcharakter durch Umbauten gefährden. Im südlichen Bereich des MU an der Fuhlsbüttler Straße gilt diese Ausnahme nicht, da es sich hier nicht um einen denkmalgeschützten Bestand handelt und Gewerbenutzungen auch in den oberen Geschossen im Bestand bereits ansässig sind.

Da die angrenzenden Quartiersbereiche überwiegend durch Wohnen geprägt sind und auch im Plangebiet weitere Wohnungen geschaffen werden, sollen einzelne gewerbliche Nutzungen, die im urbanen Gebiet zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, aufgrund des Konfliktpotenzials ausgeschlossen werden.

**§ 2 Nr. 3:** *Im urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen und Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. 2012, S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323) und Wettbüros) nach § 6a Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.*

Mit dem Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben und Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie dem Ausschluss für Ausnahmen von Vergnügungsstätten soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Diese Betriebe, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, so dass sie im Vergleich zu anderen Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe oder Büros auch höhere Mieten zahlen können. Dies würde ein Hemmnis bei der Vermarktung und Ansiedlung von zum Beispiel gewünschten gewerblichen Nutzungen darstellen, so dass das städtebauliche Ziel und der angestrebte Gebietscharakter eines Quartiers mit ausgeprägter Funktionsmischung gefährdet wären.

Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anwerben. Durch diese offensive Werbung würde die Seriosität des Auftrittes der übrigen Gewerbebetriebe gefährdet.

Da Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben und Sexshops grundsätzlich ein negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit Nutzungen

ergeben, die aufgrund des Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind. Gerade dienstleistungsorientierte Unternehmen werden sich in einem solchen Umfeld nur noch schwer ansiedeln lassen. Dies wiederum kann Leerstände zur Folge haben, die Neuansiedlungen weiterer Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe nach sich ziehen. Ein Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können, kann somit nicht entstehen beziehungsweise wieder zerstört werden.

Außerdem soll die innerhalb des MU zulässige Wohnnutzung bzw. die Wohnnutzung im übrigen Plangebiet, aber auch in angrenzenden Quartieren, in ihrer Wohnqualität nicht durch solche Betriebe und dem mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Lärm-belästigungen entstehen außerdem durch Autotürensclagen, Musikabspielen, lautes Rufen und auch dadurch, dass sich die Besucher der Einrichtungen auch in den Nachtstunden im öffentlichen Raum zum Beispiel über Wetteinsätze und Ergebnisse von Sportereignissen unterhalten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der von Vergnügungsstätten bzw. ihren Nutzern ausgehende Schall erfahrungsgemäß als besonders störend empfunden wird. Insbesondere soll auch vermieden werden, dass Bordelle sich in den geplanten Wohnungen ansiedeln und somit eine nicht erwünschte Verdrängung der Wohnnutzung stattfindet. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und in ihrer Wirkung vergleichbaren Gewerbebetrieben würde damit unter den bereits genannten Aspekten insgesamt dem Ziel zuwiderlaufen, städtebauliche Spannungen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden sowie Wohn- und Gewerbenutzung in einer verträglichen Nachbarschaft zu etablieren.

Im MU sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Zum einen können von hotelartigen Nutzungen bzw. Hotelnutzungen häufig Störungen ausgehen, wie zum Beispiel An- und Abfahrten von Kunden, Gästen und Mitarbeitern, die im Konflikt zur innerhalb des urbanen Gebietes zulässigen Wohnnutzung stehen. Zum anderen soll erreicht werden, dass insbesondere Standortangebote für Gewerbe- und Handwerksnutzungen reserviert und vor Verdrängung durch umsatzstärkere Betriebe des Beherbergungsgewerbes geschützt werden.

Tankstellen werden insgesamt als mit dem angestrebten Gebietscharakter unvereinbare Nutzungen ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der ergänzenden Wohnnutzung bzw. den Gebietscharakter gefährden könnten.

Folglich sind an diesem Standort auch flächenintensive Betriebe wie Tankstellen städtebaulich nicht gewollt. Der Ausschluss für Ausnahmen von Tankstellen wurde zudem zur Vermeidung von erhöhten Verkehrsmengen und Lärmemissionen sowie zum Schutz der angrenzenden Nutzungen getroffen. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebietes bereits Tankstellen in wenigen Fahrminuten entfernt an der Fuhlsbüttler Straße, Bramfelder Straße und zwei an der Habichtstraße vorhanden sind und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend gewährleistet ist.

### **5.1.3 Kerngebiet**

Zentral im Plangebiet an der Fuhlsbüttler Straße wird ein Kerngebiet ausgewiesen, um auf diesen Flächen kerngebietstypische Nutzungen zu ermöglichen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um (großflächigen) Einzelhandel mit darüber angeordneten ergänzenden Wohnnutzungen.

Durch das bestehende Nebeneinander von Läden, Gewerbe- und Wohnnutzung der umgebenden Bebauung in der Fuhlsbüttler Straße besteht bereits eine gewisse Vorprägung im

Sinne eines Kerngebietes, welche durch eine entsprechende Gebietsausweisung planerisch fortgeschrieben und festgesetzt wird. Regelungsanspruch des Bebauungsplans ist es, durch die Festsetzung eines Kerngebietes im zentralen Bereich der Fuhlsbüttler Straße eine flexiblere, zukunftsweisende Nutzungsmischung von Versorgung, Wohnen, Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die ergänzende Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zu ermöglichen.

Zur Sicherung der anvisierten Funktionsmischung im Kerngebiet (MK) wird zusätzlich die folgende Festsetzung getroffen:

**§ 2 Nr. 4:** *Im Kerngebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. 2012, S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323) und Wettbüros) und Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.*

Zum Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben, Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen) wird Bezug genommen auf die Ausführungen zum urbanen Gebiet unter Ziffer 5.1.2.

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sollen in diesem Bereich des Kerngebietes ausgeschlossen werden, weil nachteilige Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen durch Zunahme an Zielverkehren und den damit verbundenen Lärmimmissionen unterbunden werden. Verkehrsintensive Nutzungen wie Tankstellen können außerdem den Verkehrsfluss der Fuhlsbüttler Straße beeinträchtigen. Zudem stehen Tankstellen dem unmittelbaren Planungsziel und auch dem bezirklichen Nahversorgungskonzept entgegen.

Um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden wird folgende Festsetzung getroffen:

**§ 2 Nr. 5:** *Im Kerngebiet ist eine Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss zulässig.*

Zur Begründung des mit dieser Festsetzung einhergehenden Ausschlusses einer Wohnnutzung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss wird Bezug genommen auf die Ausführungen zum urbanen Gebiet unter Ziffer 5.1.2.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

### **5.2.1 Allgemeines Wohngebiet**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) orientieren sich die ausgewiesenen Baugrenzen an den denkmalgeschützten Gebäudekubaturen, gleiches gilt für das erhaltenswerte ehemalige Frauenwohnheim Schwalbenplatz 15a. Bis auf das Gebäude Schwalbenplatz 15a stehen alle Gebäude im WA unter Denkmalschutz. Geschosse und Grundflächenzahl (GRZ) wurden bestandsgemäß mit vier und fünf Vollgeschossen festgesetzt. In der Planzeichnung ist die GRZ mit 0,4 ausgewiesen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für

Wege, Tiefgaragen und erforderliche Nebenanlagen wird in § 2 Nummer 10 geregelt. (siehe unter 5.3.2 Tiefgaragen).

Das Gebäude Schwalbenplatz 15a wird aufgrund seiner historischen Bedeutung ebenfalls bestandsgemäß mit 8 und 5 Vollgeschossen ausgewiesen. Es steht durch verschiedene Umbauten nicht unter Denkmalschutz, dennoch handelt es sich um ein erhaltenswertes historisches Zeugnis, welches auch ohne Denkmalschutz gesichert werden soll: In seiner Funktion als Wohnheim für ledige Frauen ist es sehr selten, zumal als rein privatwirtschaftlicher Bau. Auch die Bauweise, ein Stahlbetonskelett, und die Höhe (mit acht Geschossen fast ein Hochhaus) sind äußerst ungewöhnlich; die Laubengangerschließung immerhin noch selten.

Es wird eine geschlossene Bauweise ausgewiesen. Dies entspricht der Bestandsbebauung im Plangebiet und soll auch weiterhin zur Fassung des Stadtraums beitragen.

Im Bereich des Gebäudes Schwalbenplatz 15 befindet sich eine Durchfahrt bzw. Durchgang zum Innenhof und zur Erschließung des Gebäudes im Innenhof, Schwalbenplatz 15a, mit einer Höhe von 3,10 m. Ein zweiter Durchgang bzw. Durchfahrt durch das Gebäude Schwalbenplatz 15a mit einer Höhe von 3,10 m endet mit einer Wendemöglichkeit. Diese Durchfahrt bzw. dieser Durchgang wird bestandsgemäß übernommen. Eine fußläufige Erschließung von der Fuhlsbüttler Straße zum Schwalbenplatz 15a soll auch weiterhin gewährleistet bleiben. Deshalb wird ein Durchgang mit einer lichten Höhe von 2 m im Planbild festgesetzt. Eine geringfügige Abweichung der Lage des Durchgangs ist möglich. Die fußläufige zeitlich eingeschränkte Nutzung dieses Durchgangs wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundeigentümer geregelt (siehe auch 5.3.2. Erschließung).

### **5.2.2 Urbanes Gebiet und Kerngebiet**

In den urbanen Gebieten (MU) und im Kerngebiet (MK) orientieren sich die ausgewiesenen Baugrenzen im Hofbereich größtenteils an den Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen. Die Flurstücke 128 und 4084 sollen zusammengelegt werden, sodass hier keine Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze beziehungsweise dem Nachbarn einzuhalten sind, sondern lediglich zum Gebäude Schwalbenplatz 15a, welches mit dem Gebäude an der Fuhlsbüttler Straße verbunden wird.

Im Gegensatz zum Bestand rückt allerdings auch die hintere Bebauung Fuhlsbüttler Straße 188 vom Gebäude Schwalbenplatz 15a zurück, da sich im Innenhof erhaltenswerte Bäume entwickelt haben, deren Erhalt ein Zurückweichen der Baukörper erforderlich macht. Hierdurch werden auch die Innenhöfe verbunden und so eine bessere Durchlüftung erreicht.

Mit Ausnahme des Flurstücks 2498 wo eine Vollgeschosshöhe von IV bestandsgemäß festgesetzt wird, werden im MU und MK Gebäudehöhen als Höchstmaß festgesetzt. Diese Gebäudehöhen orientieren sich an dem denkmalgeschützten Ensemble sowie der näheren Umgebung des Plangebietes und stellen sicher, dass sich neue Gebäude harmonisch in den Straßenzug einfügen. Da die Straßenflucht in der Fuhlsbüttler Straße von Süden nach Norden ansteigt, orientieren sich die Gebäudehöhen am Niveau des Gehwegs. Im südlichen Bereich der Fuhlsbüttler Straße wird eine Gebäudehöhe von 20 m festgesetzt. Dies entspricht in etwa einem fünfgeschossigen Wohngebäude. Da in den unteren Etagen Läden bzw. Gewerbenutzungen möglich sind, die im Gegensatz zu Wohnnutzungen andere Raumhöhen haben können, eignet sich die Festsetzung einer Gebäudehöhe als Höchstmaß besser gegenüber der Festsetzung einer Vollgeschosshöhe. Um eine der Umgebung entsprechende Eckbetonung des Baublocks zu erhalten, wird im Eckbereich Fuhlsbüttler Straße/Heidhorn eine Gebäudehöhe von 23 m festgesetzt.



Da das Straßenniveau nach Norden hin ansteigt, liegt das festgesetzte Höchstmaß im MU im südlichen Bereich des Flurstücks 128 bei 21,30 m. Der Topografie folgend, verringert sich die Gebäudehöhe zum Anschluss an das denkmalgeschützte Gebäude Fuhlsbüttler Straße Nr. 220 entsprechend des ansteigenden Gelände-Niveaus. Diese Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe ermöglicht eine gleichmäßige Höhenentwicklung ohne dass allzu viele Versprünge entstehen.

Im Innenhofbereich des Kerngebietes wird eine Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt, die auf Flurstück 132 nach Osten auf eine Gebäudehöhe von 5 m abgestaffelt wird. Hierbei wurde auf Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung reagiert, da in diesem Bereich die Bestandsgebäude des allgemeinen Wohngebietes den geringsten Abstand zu den festgesetzten Baugrenzen zum Kerngebiet aufweisen und die Bestandsbebauung im Kerngebiet an dieser Stelle nur eingeschossig ist.

Die Gebäudekörperausweisung in den urbanen Gebieten führt auf Flurstück 2498 zu einer GRZ von 0,6, auf Flurstück 128 zu einer GRZ von 0,8 und auf Flurstück 3952 zu einer GRZ von 0,7. Im Kerngebiet ergibt sich für die GRZ ein Wert von 0,8. Die Obergrenzen gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO werden somit unterschritten.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Wege, Tiefgaragen und erforderliche Nebenanlagen ist möglich und wird in § 2 Nummer 10 geregelt (siehe unter 5.3.2 Tiefgaragen).

Sowohl für das Kerngebiet als auch das urbane Gebiet wird eine geschlossene Bauweise ausgewiesen. Dies entspricht der Bestandsbebauung im Plangebiet und soll auch weiterhin zur Fassung des Stadtraums beitragen.

Um die Errichtung technisch notwendiger Anlagen wie zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen zu ermöglichen, sie in ihrer städtebaulichen Wirkung jedoch nicht zu mächtig werden zu lassen, wird ihre zulässige Höhe auf 2,50 m begrenzt.

**§ 2 Nr. 6:** *In den urbanen Gebieten und im Kerngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Treppenhäuser, Fahrstuhlüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) bis zu einer Höhe von 2,50 m allgemein zulässig.*

Außerdem müssen Dachaufbauten mindestens 4,50 m Abstand von der Dachaußenkante zur Fuhlsbüttler Straße und 2 m zu den angrenzenden Gebäudeteilen einhalten. Damit werden eventuelle Dachaufbauten aus der Fußgängerperspektive nicht als dominant wahrgenommen.

Aus vorgenannten Gründen wird folgende Festsetzung getroffen:

**§ 2 Nr. 7:** *Dach- und Technikaufbauten müssen, mindestens 4,50 m hinter den Gebäudekanten zur Fuhlsbüttler Straße und 2,50 m zu den angrenzenden Gebäudeteilen zurückbleiben und eingehaust werden.*

Durch die Festsetzung wird die Lage von Dachaufbauten eingegrenzt, so dass die bauliche Umgebung nicht geschwächt wird, sich die Aufbauten den Baukörpern räumlich unterordnen und sich die Gebäudekubatur nicht wesentlich verändert. Optisch wirksame und das städtebauliche Bild ggf. negativ beeinflussende Dachaufbauten sind somit nur in einem Abstand von 4,50 m bzw. 2 m zu den Gebäudeaußenwänden und angrenzenden Gebäudeteilen an der Fuhlsbüttler Straße zulässig.

Insbesondere zur Fuhlsbüttler Straße sollen in den oberen Geschossen untergeordnete, hervortretende Bauteile vermieden werden, sodass sich die Gebäudekubatur nicht wesentlich

verändert und die Baukörper sich in die städtebauliche Gestaltung der Umgebung einfügen. Aus diesem Grunde wird folgende Festsetzung getroffen:

**§ 2 Nr. 8:** *In den urbanen Gebieten und im Kerngebiet ist eine Überschreitung der westlichen Baugrenzen zur Fuhlsbüttler Straße für untergeordnete Bauteile wie Erker, Terrassen und Balkone unzulässig, Vordächer und Markisen dürfen für das Erdgeschoss zugelassen werden.*

Im Erdgeschoss sollen Vordächer und Markisen zugelassen werden, um diesen gewerblichen Teil abzugrenzen, den Passanten auch bei schlechtem Wetter einen angenehmen Aufenthalt zu verschaffen und sich diese Gestaltung im nördlichen und südlichen Verlauf der Fuhlsbüttler Straße wiederfindet

## **5.3 Straßenverkehrsflächen, Erschließung, Tiefgaragen und öffentliche Parkstände**

### **5.3.1 Straßenverkehrsflächen**

Die Straßenverkehrsflächen werden bestandsgemäß ausgewiesen. Von einem Ausschluss von Gehwegüberfahrten in bestimmten Bereichen zum Schutz von Straßenbäumen wird abgesehen, um Entwicklungen und Umstrukturierungen insbesondere an der Fuhlsbüttler Straße und Heidhorn nicht zu beeinträchtigen. Die vorhandenen Straßenbäume stehen unter dem Schutz der Baumschutzverordnung (siehe Nummer 3.2.5 Baumschutz).

Im Plangebiet können Feuerwehraufstellflächen nicht regelhaft zur Verfügung gestellt werden. Daher stellt der zweite Rettungsweg auf Privatgrund den Regelfall dar.

### **5.3.2 Erschließung**

Die denkmalgeschützte Wohnbebauung wird über die angrenzenden Straßen bereits erschlossen, ebenso das Gebäude Schwalbenplatz 15a, welches weiterhin über die Durchfahrt Schwalbenplatz 15 erreichbar ist. Ebenfalls bestandsgemäß kann die Erschließung des Flurstücks 1634 über die im Norden des Flurstücks gelegene Tiefgaragenzufahrt erfolgen. Die Anlieferung und Erschließung des Flurstücks 132 ist privatrechtlich über eine Durchfahrt auf dem Flurstück 3952 gesichert. Die Erschließung des Flurstücks 128 ist über eine Tiefgaragenzufahrt im südlichen Bereich des Flurstücks möglich, dies vor dem Hintergrund der bauordnungsrechtlichen Abstände zur angrenzenden Zufahrt des Flurstücks 1634.

Vor dem Hintergrund von möglichen Straßenraumumstrukturierungen und weiteren Entwicklungsmöglichkeiten wird jedoch von der Festsetzung von Zufahrten abgesehen.

Im Planbild werden Durchgänge für die Erschließung festgesetzt bzw. gekennzeichnet.

Das denkmalgeschützte Gebäude Habichtsplatz 3 und 5 erstreckt sich über die Straßenverkehrsfläche durch einen mit Wohnungen überbauten Torbogen. Das Gebäude Schwalbenplatz 15a wird durch zwei Durchgänge von der Straße Schwalbenplatz erschlossen, die im Bestand lichte Höhen von 3,10 m aufweisen. Diese Höhen erlauben keine Durchfahrt für die Feuerwehr. Daher stellt der zweite Rettungsweg auf Privatgrund den Regelfall dar. (vgl. auch 5.3.1 Straßenverkehrsflächen).

Von Festsetzungen einer optimalen Durchgangshöhe von 3,50 m, welche den bestehenden Blockrand und die Innenhofbebauung betrifft, wird abgesehen, da es sich um bestands- sowie denkmalgeschützte Gebäude handelt. Bauliche Veränderungen sind hier diesbezüglich nicht zu erwarten. Die vorhandene städtebauliche Situation wird planungsrechtlich gesichert.

Der vorhandene Durchgang von der Fuhlsbüttler Straße dient der fußläufigen Erschließung des im Innenhof liegenden Gebäudes Schwalbenplatz 15a und zur Durchwegung des Gebietes von der Fuhlsbüttler Straße zum Schwalbenplatz. Diese Fußwegebeziehung soll auch bei einer möglichen Neubebauung des Flurstücks 128 erhalten bleiben. Die fußläufige Verbindung von der Fuhlsbüttler Straße bis zum Schwalbenplatz wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **5.3.3 Tiefgaragen**

Ziel der Planung ist auch die Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfelds. Maßgebend für die Qualität ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Angesichts der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungsdichte soll zur Sicherung einer guten Freiraumqualität die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen erfolgen. Diese sollen unabhängig von der überbaubaren Fläche ermöglicht werden, da die Baugrenzen einiger Gebäude wenig Spielraum zur ökonomisch sinnvollen Anlage von Tiefgaragen lässt. Besondere Rücksicht soll dabei auf den vorhandenen Baumbestand und aus gestalterischen Gründen auf die Wohngebäude und die Freiflächen genommen werden. Daher wird folgende Festsetzung getroffen:

**§ 2 Nr. 9:** *In den Baugebieten sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Da die bauliche Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) durch vorgenannte Festsetzung unmittelbar betroffen ist, wird nachfolgend die Überschreitung der GRZ geregelt:

**§ 2 Nr. 10:** *Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Wege, Tiefgaragen und erforderliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. In den urbanen Gebieten und im Kerngebiet sind Überschreitungen der festgesetzten GRZ von 0,6, 0,7 und 0,8 für Wege, Tiefgaragen und erforderliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.*

Durch diese Festsetzungen wird zugelassen, dass die Grundstücksflächen in den Baugebieten bis zur festgesetzten Größe durch Tiefgaragen und andere unterirdische Räume sowie Wege und die erforderlichen Nebenanlagen versiegelt werden können. Besondere Rücksicht soll auch hier auf den vorhandenen Baumbestand und aus gestalterischen Gründen auf die Wohngebäude und die Freiflächen genommen werden.

Sofern sich Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, sind diese zu begrünen, soweit sie nicht für anderweitige Nutzungen, wie Wege benötigt werden, (siehe auch 5.5.3 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen und § 2 Nummer 22.)

### **5.3.4 Öffentliche Parkstände**

Die Parkplatzsituation im Umfeld des Plangebiets ist durch einen hohen Parkdruck gekennzeichnet, der ursächlich auf die historisch gewachsenen Strukturen der Bestandsbebauung zurückzuführen ist. Durch den vorhandenen baulichen Bestand sind die zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen bereits weitgehend definiert und räumlich begrenzt. Die Schaffung zusätzlicher Besucherparkstände im öffentlichen Raum ist daher nicht möglich. Um im Straßenraum zusätzliche öffentliche Parkstände unterzubringen, müssten wichtige Straßenbäume entfallen oder die Gehwegbreite verringert werden. Die umliegenden Straßen verfügen nur über sehr schmale und nicht bedarfsgerechte Gehwege.

Für den neu zu schaffenden Wohnraum in der Fuhlsbüttler Straße sind im öffentlichen Straßenraum Parkstände vorzusehen. Nach bisheriger Einschätzung kann mit ca. 75 neuen Wohnungen gerechnet werden. In Hamburg liegt die Quote gemäß Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) bei 20 Besucherparkständen je 100 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (7 Minuten zu Fuß bis zur U-Bahnstation Habichtstraße, Lage des Plangebietes an der Buslinie 7, 172, vorgesehene U-Bahnhaltestelle direkt südlich des Plangebietes), die direkte Lage an der Veloroute 5 sowie die vorhandenen Nahversorgungsmöglichkeiten im Plangebiet sowie der Fuhlsbüttler Straße selbst kann die Quote auf 10 Besucherparkstände je 100 Wohneinheiten abgemindert werden. Somit müssten für die geplante Wohnnutzung im urbanen Gebiet und Kerngebiet etwa 7 öffentliche Parkstände zur Verfügung stehen. In Anbetracht des verdichteten Stadtraums sowie unter Hinweis auf die Nachverdichtung durch Innenentwicklung wird diese Unterschreitung der Parkplatzversorgung im öffentlichen Raum im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar angenommen.

Um notwendige Abstellmöglichkeiten für Fahrräder auf Privatgrund, die überdacht (darunter fallen auch Kellerräume), nicht frei zugänglich (abschließbar) und barrierefrei erreichbar sein sollen, herstellen zu können, werden entsprechende Festlegungen im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Die Durchsetzung der vorzusehenden Besucherparkstände hätte eine Verringerung der zu schaffenden Wohneinheiten zur Folge. Diese müssten dann - um den prognostizierten Wohnungsbaubedarf der Stadt Hamburg zu bedienen - anstatt in der gut erschlossenen Lage der inneren Stadt (Hamburger Zentrenkonzept) am Stadtrand unter Überplanung bislang baulich nicht genutzter Freiflächen verwirklicht werden. Vor diesem Hintergrund können im Plangebiet hinsichtlich der Unterbringung von Stell- und Besucherparkplätzen nicht die gleichen Standards realisiert werden wie bei einer Neuplanung „auf der grünen Wiese“.

Zur Sicherstellung einer gut funktionierenden Nahmobilität sind barrierefreie Gehwege unbedingt erforderlich. Dies wäre in den Straßen im Heidhorn und Schwalbenplatz noch nachzubessern, da sich die Straßenbäume im Wurzelbereich sehr ausgedehnt haben und so eine sehr unebene Fläche entstanden ist. Aber nicht nur die Ebenheit der Fläche ist für eine Barrierefreiheit relevant, auch die Breite des Gehweges. Die erforderliche Gehwegbreite an dieser Stelle beträgt 2,65 m. Eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche für Gehwege kann nicht vorgenommen werden, da die mögliche Fläche, ein ca. 5,5 m breiter Streifen der Wohnnutzung zugeordnet ist und mit einer kleinen denkmalgeschützten Mauer abschließt. Das hier vorhandene Baudenkmal besteht aus Gebäude, Einfriedungsmauer und Vorgartenzone. Nur durch die Kombination aller vorhandenen Details ist die historische Situation ablesbar. Somit ist in Richtung der Gebäude keine Verbreiterung möglich.

Eine Verbreiterung der Gehwege innerhalb der Straßenverkehrsfläche in Richtung Fahrbahn ist ebenfalls nicht flächendeckend möglich, da der sehr schmale Gehweg an vielen Stellen bereits nach 1,50 m Gehwegbreite von Straßenbäumen begrenzt wird, welche wiederum direkt an der Straße stehen und somit nicht umgangen werden können.

### **5.3.5 Fahrradparken**

Nutzer sollen an jeglichen Quell- oder Zielorten, ohne Umwege und direkt einen Fahrradabstellplatz erreichen.

Besucherstellplätze für Fahrräder sind im öffentlichen Straßenraum bei Neubau nachzuweisen. Hierfür sind attraktive Flächen in direkter Nähe zu den Eingängen zu sichern. Zur

Ermittlung der Anzahl der Fahrradplätze wird ebenfalls auf die ReStra verwiesen. Vorzusehen sind bei Neubau 20 Fahrradplätze je 100 Wohneinheiten. Für Verkaufsstätten und Gewerbe wird auf die aktuell gültige Fassung der Fachanweisung für notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze verwiesen.

Der Raumbedarf für das private Fahrradparken einschließlich Abstellmöglichkeiten für Lastenräder, Schließfächer und Akkuladegeräte ist auf Privatgrund zur Verfügung zu stellen und wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass neben besonders kurzen Wegen, einer ebenerdigen Zugänglichkeit und hochwertigen Gestaltung explizit auch Abstellmöglichkeiten für Lastenräder, Schließfächer mit Lademöglichkeiten für Akkuladegeräte etc. vorgesehen werden sollen.

### **5.3.6 Lieferverkehre und Ladezonen**

Hinsichtlich des urbanen Gebietes und des Kerngebietes handelt es sich um bestandsgemäße Ausweisungen der bereits vorhandenen Nutzungen. Es wird daher keine überdurchschnittliche Zunahme von Lieferverkehren erwartet. Sofern sich zusätzlicher Bedarf für die Anlieferung ergibt, ist dieser auf Privatgrundstück von der Fuhlsbüttler Straße mit der Verkehrsregelung „Rechts rein - Rechts raus“ mit Wendevorgang auf Privatgrundstück zu realisieren.

Aktuell befinden sich im Geltungsbereich an der Fuhlsbüttler Straße in diesem Abschnitt zwei Ladezonen. Für weitere Lieferzonen im öffentlichen Raum bietet sich daher kein angemessener Platz. Die Parkstandsituation ist bereits mehr als ausgeschöpft (siehe 5.3.4 Öffentliche Parkstände).

## **5.4 Technischer Umweltschutz**

### **5.4.1 Altlasten und Bodenschutz**

Im Fachinformationssystem Altlasten der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) sind für das Plangebiet drei Flächen verzeichnet. In der Fuhlsbüttler Straße 192a-218b wurde aufgrund von Hinweisen auf den Betrieb eines Asbestzementwerkes, eines Abbruchunternehmens und eines Kohlenhandels Anfang des 20. Jahrhunderts eine historische Recherche durchgeführt. Hieraus ergaben sich keine weiteren Untersuchungsbedarfe. In der Fuhlsbüttler Straße 192 wird seit 1971 eine Chemische Reinigung betrieben. In der Zeit von 1971 bis 2008 mit Tetrachlorethen als Lösemittel. Aufgrund der Vornutzung erfolgten in den Jahren 2005 und 2006 eine historische und eine orientierende Erkundung im Auftrag der BUKEA. Es liegen keine konkreten Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor. Zwischen 1948 und 1950 wurde auf dem Grundstück Heidhörn 1 eine Tankstelle betrieben. Hinweise auf Schadensereignisse liegen nicht vor. Alle vorgenannten Flächen werden im Bodenzustandsverzeichnis als erledigt betrachtet.

Historische Erkundungen aus den Jahren 1997, 2002 und 2004 belegen altlastrelevante Nutzungen auf verschiedenen Flächen innerhalb des Plangebietes. Eine Auswertung der Untersuchungsergebnisse durch die BUKEA ergab jedoch keine weiteren Untersuchungsbedarfe des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers. Aufgrund der Dauer, des Ausmaßes und der jeweiligen Nachnutzung / Überbauung der Fläche wird nicht vom Vorhandensein relevanter Bodenverunreinigungen ausgegangen.

Bei Baumaßnahmen ist erfahrungsgemäß jedoch mit Entsorgungsmehrkosten zu rechnen, da das anfallende Aushubmaterial in der Regel aus abfallrechtlicher Sicht nicht uneingeschränkt verwertbar ist. Die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen

/ Abfällen (LAGA M20)“ sind zu berücksichtigen (vgl. Mitteilungen der LAGA Nr. 20 v. 06.11.2003).

Bei der Herrichtung von Kinderspielflächen oder Wohngärten ist durch geeignete Maßnahmen (Bodenaustausch oder -auftrag, weitere Untersuchungen) sicherzustellen, dass das dort anstehende Material für die Nutzung geeignet ist. Hierbei ist neben einer hinreichenden Schadstofffreiheit auch das Verletzungsrisiko durch technogene Substrate zu beachten. Sandkisten sind mit Durchgrabesperren zu versehen. Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen des §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1343) einschlägig. Extern angeliefertes Bodenmaterial muss grundsätzlich die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, s. Anhang 2 Ziffer 4), hilfsweise auch die Zuordnungswerte Z 0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln – der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ einhalten.

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

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

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

#### **5.4.2 Luftschadstoffe**

Im Juli 2020 wurde ein Luftschadstoffgutachten durchgeführt. Innerhalb des Gutachtens waren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtslage die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Immissionssituation des Untersuchungsgebietes zu untersuchen und zu bewerten.

Betrachtet wurden folgende Fälle:

- Nullfall 2025 mit der baulichen Situation des Istzustands und den Verkehrszahlen 2025 sowie Emissionsfaktoren für das Prognosejahr 2025,
- Planfall 2025 mit Umsetzung der geplanten Bebauung und den Verkehrszahlen 2025 sowie Emissionsfaktoren für das Prognosejahr 2025.

Betrachtet wurden die Komponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub>) hinsichtlich des Schutzes der Gesundheit. Die Beurteilung der Maßnahme erfolgte im Vergleich mit bestehenden Grenzwerten der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung BImSchV.

Mit dem Handbuch für Emissionsfaktoren (HBEFA) in seiner Version 4.1 (UBA, 2019) wurden mit PROKAS die verkehrsbedingten Emissionen für das Bezugsjahr 2025 ermittelt. Die nicht motorbedingten PM<sub>10</sub>- und PM<sub>2.5</sub>-Emissionen sind ebenfalls im HBEFA 4.1 enthalten und werden so verwendet. Die Modellierung erfolgte mit dem 3 dimensional prognostischen Strömungs- und Ausbreitungsmodell MISKAM.

Die so berechnete Zusatzbelastung, verursacht vom Kfz-Verkehr auf den berücksichtigten Straßen, wurde mit der großräumig vorhandenen Hintergrundbelastung überlagert. Die Hintergrundbelastung, die im Untersuchungsgebiet ohne die Emissionen auf den berücksichtigten Straßen vorläge, wurde auf Grundlage von Messdaten angesetzt. Die NO/NO<sub>2</sub>-Konversion wurde mit einem vereinfachten Chemiemodell durchgeführt. Diskutiert und bewertet wurde die Gesamtbelastung (Zusatzbelastung + Hintergrundbelastung).

Im Ergebnis werden im Planfall 2025 an den beurteilungsrelevanten Punkten des Plangebietes deutliche Unterschreitungen der geltenden Grenzwerte der 39. BImSchV prognostiziert. Die Unterschiede zwischen Null- und Planfall sind gering. Aus Sicht der Lufthygiene sind die Planungen im Hinblick auf die Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit bezogen auf die bestehende Wohnnutzung nicht abzulehnen.

### 5.4.3 Lärm

Die lärmtechnischen Berechnungen des Lärmgutachtens vom September 2020 ergaben, dass Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich werden. Dabei ist zu unterscheiden zwischen den Gebäuden entlang der Fuhlsbüttler Straße mit Beurteilungspegeln oberhalb von 60 dB(A) nachts und den Gebäuden entlang der übrigen Straßen.

Für die Bestandsgebäude die unter Denkmalschutz stehen, ist eine Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse anzustreben, wenngleich dies nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu gewährleisten ist. Dafür kommen beispielsweise Maßnahmen der Lärmsanierung in Frage, die jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind, da der Lärmsanierungsstatbestand nicht ursächlich der Planung zuzurechnen ist.

Das Plangebiet zeichnet sich durch die denkmalgeschützten, historischen Gebäude im nördlichen Bereich der Fuhlsbüttler Straße, am Habichtsweg, Habichtsplatz, Schwalbenplatz und Heidhörn aus, deren Abriss- und Neubautätigkeiten nicht geplant oder beabsichtigt sind. Sollte widererwarten ein historisches Gebäude durch zurzeit nicht erkennbare Umstände abgängig sein und eine Neubebauung erforderlich werden, sind die Lärmfestsetzungen in §2 Nummern 11 bis 15 anzuwenden.

Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind, um zu einer zumutbaren Lärmsituation zu gelangen. Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine Veränderung in der Trassenführung der umliegenden Straßen zu. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie die Anlage von Lärmschutzwänden oder -wällen, sind wegen der nur gering verfügbaren bzw. fehlenden Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung in Verbindung mit dem Denkmalschutz nicht möglich.

Durch die getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtl. Anz. 1991 S. 281, 1993 S. 2121) maßgebend.

Für die Gebäude entlang der Fuhlsbüttler Straße kann gemäß Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010 grundsätzlich die Blockrandklausel angewendet werden, da alle geplanten Gebäude über eine lärmabgewandte Gebäudeseite verfügen, an welcher die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.



**§ 2 Nr. 11:** *In den der Fuhlsbüttler Straße zugewandten Gebäuden sind durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn in jeder Wohnung mindestens die Hälfte der Anzahl der Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet wird. Für das denkmalgeschützte Gebäude auf Flurstück 2498 gelten Satz 1 und 2 im Falle einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung.*

Damit werden gleichzeitig einseitig zur Fuhlsbüttler Straße ausgerichtete Wohnungen ausgeschlossen. Für Schlafräume, welche zur Fuhlsbüttler Straße orientiert sind, gilt folgende Festsetzung:

**§ 2 Nr. 12:** *In Schlafräumen, die zur lärmzugewandten Gebäudeseite der Fuhlsbüttler Straße orientiert sind, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen (z. B. Kastenfenster) oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Für das denkmalgeschützte Gebäude auf Flurstück 2498 gelten Satz 1 und 2 im Falle einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung.*

Für Außenbereiche von Wohnungen an der Fuhlsbüttler Straße wurde folgendes festgesetzt:

**§ 2 Nr. 13:** *Für mindestens einen Außenbereich einer Wohnung in der Fuhlsbüttler Straße ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (beispielsweise 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. Für das denkmalgeschützte Gebäude auf Flurstück 2498 gilt dies im Falle einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung.*

Für Gebäude in den Straßen Habichtsweg, Habichtsplatz, Schwalbenplatz und Heidhörn wird die kombinierte Grundriss-/Innenraumpegelklausel festgesetzt:

**§ 2 Nr. 14:** *An den Straßen Habichtsweg, Habichtsplatz, Schwalbenplatz und Heidhörn ist in den Bestands- und denkmalgeschützten Gebäuden im Falle einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung in jeder Wohnung mindestens ein Schlafraum den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ausnahmen sind zulässig, sofern es sich um Wohngebäude mit ausschließlich Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen handelt. In Schlafräumen, die zur lärmzugewandten Gebäudeseite orientiert sind, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (beispielsweise verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicher-*

*zustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegel-differenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Bei den verglasten Vorbauten muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.*

Damit ist die Orientierung von Schlafräumen an der lärmzugewandten Gebäudeseite grundsätzlich möglich, so dass sich größere Freiheiten bei der Grundrissgestaltung ergeben, die zum Beispiel im Hinblick auf die Belichtung von Bedeutung sein können.

Außerdem ist für das urbane Gebiet und das Kerngebiet entlang der Fuhlsbüttler Straße die Klausel zum Schutz gewerblicher Aufenthaltsräume anzuwenden:

**§ 2 Nr. 15:** *In den urbanen Gebieten und im Kerngebiet sind gewerbliche Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäude-seiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Für die denkmalgeschützten Gebäude gilt Satz 2 nur im Falle einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung der Gebäude.*

Festsetzungen zum Gewerbelärm oder zum Schutz der benachbarten Bestandsbebauung sind nicht erforderlich.

#### **5.4.4 Verschattungsuntersuchung**

Im Februar 2021 wurde eine Verschattungsstudie für das Plangebiet erstellt. Durch Besonnungssimulationen wurde untersucht, inwieweit es infolge des Bebauungsplanes (bei maximaler Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung) im Vergleich zum Bestand zu zusätzlichen Verschattungen bei Wohngebäuden in der Umgebung des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst kommen kann.

Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. Nach der aktuelleren DIN EN 17037:2019-03 ist nur der Zeitraum 1. Februar bis 21. März relevant, ergänzend ist der „Worst-Case“ mit schlechterer Besonnung nach der (in Änderung befindlichen) DIN 5034-1:2011-07 mit dem 17. Januar erfasst. Nach DIN EN 17037 sind die Empfehlungen in „hoch“ (mind. 4 h Besonnung), „mittel“ (3 h) und „niedrig“ (1,5 h) gegliedert. Dabei sind jedoch Besonderheiten bei der Fassaden-Fenster-Gestaltung zu berücksichtigen, sodass die Besonnung „an der Fassade“ den beurteilungsrelevanten Wert ggf. überschätzt. Die DIN 5034-1 hat als Empfehlung 4 h für den 20. März und 1 h für den 17. Januar. Beurteilungsrelevant wurden in den Berechnungen mit dem 20. März und dem 17. Januar zwei maßgebende Tage betrachtet.

Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit. Dabei sind unterschiedliche Interessen und Belange zu beurteilen, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen. Grenzen der Abwägung bestehen bei der Überschreitung anderer gesetzlicher/ rechtlicher Regelungen und wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist. Ansonsten unterliegen alle Belange – auch die der Besonnung – der Abwägung.

Ergebnisse der Simulationen:

Im Plangebiet werden im Bestand weitgehend hohe Besonnungsdauern erreicht. Für den Beurteilungstag 20. März gibt es nur wenige Fassadenbereiche, in denen eine relevante Verschattung besteht. Für den Beurteilungstag 17. Januar gibt es relevante Verschattungen durch die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebiets für die nördlich davon gelegenen Wohngebäude.

In der Planung ändert sich die Verschattungssituation am Beurteilungstag 20. März im Wesentlichen sowohl an der Westfassade sowie des westlichen Bereichs der Südfassade Schwalbenplatz 15a (Flurstück 128) als auch im östlichen Plangebiet (Flurstücke 4084, 5636). Hier wird eine geringfügige Abnahme der Besonnungsdauern festgestellt, das Besonnungsniveau ist jedoch weiterhin ausreichend. Für die neu hinzugekommene mögliche Bebauung im Flurstück 128 ergeben sich an der Ostfassade teilweise sehr starke Verschattungen. Westlich der Fuhlsbüttler Straße nimmt die Besonnung teilweise leicht ab, bleibt aber auf einem mit der Nachbarschaft vergleichbaren guten Niveau. Verschattungen im Erdgeschoss sind bei gewerblicher Einzelhandelsnutzung zudem unkritisch.

Für den Beurteilungstag 17. Januar sind in der Planung wesentliche Veränderungen im Bereich des Gebäudes Fuhlsbüttler Straße 220-222 (Flurstück 2498) festzustellen. Eine zusätzliche Verschattung ergibt sich westlich der Fuhlsbüttler Straße.

Für die Tag-Nacht-Gleiche (Beurteilungstag 20. März) ergeben sich im Umfeld des Plangebiets im Wesentlichen keine relevanten Verschlechterungen: die Empfehlungen werden weiterhin auf hohem Niveau eingehalten. Innerhalb des Plangebiets weist die neu hinzukommende Bebauung jedoch teilweise geringe Besonnungsdauern auf.

Für die Zeiträume mit kürzerer täglicher Sonnenscheindauer und niedrigerem Sonnenstand (Beurteilungstag 17. Januar) sind durch die geplante Bebauung geringfügige Änderungen der Besonnungssituation zu erwarten, die jedoch weitgehend nicht relevant bzw. wahrnehmbar sind. Eine merkliche Veränderung gibt es im Bereich Fuhlsbüttler Straße 220-222 sowie Habichtsweg 2-6. Dieser Bereich ist jedoch bereits im Bestand von deutlicher Verschattung geprägt.

Insgesamt sind die Auswirkungen der veränderten Bebauung auf die Umgebung als gering und hinnehmbar zu bewerten. Wesentliche Konflikte aufgrund hinzukommender Verschattung können nicht ermittelt werden.

Für das geplante neue Gebäude auf Flurstück 128 innerhalb des Plangebiets ergeben sich für die unteren drei Geschosse der Ostfassade nördlich des Gebäuderiegels im Innenhof jedoch sehr geringe Besonnungsdauern sowohl für den 17. Januar als auch den 20. März. Eine Orientierung von Wohnungen allein zu dieser Gebäudefassade würde eine weitgehende Verschattung der gesamten Wohnung mindestens im Winterhalbjahr bedeuten. Auch im Sommerhalbjahr (März-September) wären keine hohen Besonnungsdauern zu erwarten. Nach den aktuellen Planungen ist davon auszugehen, dass es hier ausschließlich zu gewerblichen Nutzungen kommen wird. Es wird empfohlen bei einer Umnutzung zu Wohnraum eine Grundrissgestaltung zu wählen, welche nicht einseitig zum Hof orientiert ist, sondern sowohl zum Hof als auch zur Fuhlsbüttler Straße.

In einem Gerichtsurteil, in dem eine innerstädtische Bebauungssituation beurteilt wurde, wird jedoch die Ansicht vertreten, dass die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen als gewahrt gelten, wenn während der Tag-und-Nacht-Gleiche am 21. März und 21. September eine direkte Besonnung von mindestens zwei Stunden gegeben ist (OVG

Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04, S. 14 f.), obwohl zum Zeitpunkt des Urteils die DIN 5034 (1983 bzw. 1999) eine Empfehlung von vier Stunden vorsah. Diese Einschätzung wird angesichts der auch hier gegebenen innerstädtischen Lage geteilt.

#### Beurteilung der Ergebnisse

Bei der Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, muss berücksichtigt werden, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen für die Bewertung der Wohnqualität relevanten Faktoren ist. So wird beispielsweise nicht nur das neue Quartier zukünftig über einen vor Verkehrsbelastung geschützten (nördlichen) Innenhof verfügen. In die Abwägung wurde insbesondere das städtebauliche Ziel eingestellt, eine innerstädtische, baulich gering ausgenutzte Fläche einer Nachverdichtung zuzuführen, welche in diesem Sinne einer Stadt-reparatur entspricht. Hierzu sind die planungsrechtlich ermöglichten Gebäudehöhen auf das Umfeld abgestimmt worden. Die eingeschränkten Belichtungsverhältnisse an wenigen Stellen sind im innerstädtischen Raum im Rahmen einer Nachverdichtung mit dem Ziel, gut erschlossene Flächen zu nutzen und Wohnraum zu schaffen, nicht ungewöhnlich. Da die angestrebte Bebauung unter anderem durch die Schaffung neuen Wohnraums sowie die Sicherung des Einzelhandels und Kleingewerbes eine eindeutige städtebauliche Verbesserung im direkten Wohnumfeld darstellt, sind die Verschattungen in der Abwägung als innerstädtisch ortsüblich und hinnehmbar eingestuft worden, zumal eine ausreichende Besonnung für die Mehrzahl der Wohnungen nachgewiesen werden kann und Verschattungen bei gewerblicher Nutzung wie zum Beispiel beim Einzelhandel in den unteren Geschossen unkritisch sind.

### **5. 4.5 Entwässerung / Grundwasser – Regelungen des Wasser-ab-flusses**

#### 5.4.5.1 Regelungen des Wasserabflusses

In den das Plangebiet umgebenden Straßen sind Mischwassersiele vorhanden. Aus siel-hydraulischer Sicht können von dem Plangebiet (Flächen: allgemeines Wohngebiet, Kern-gebiet, urbanes Gebiet) maximal 190 l/s Niederschlagswasser in die angrenzenden Misch-wassersiele eingeleitet werden. Die Aufteilung der Einleitmenge auf die einzelnen Sielstränge ist mit der HSE Hamburger Stadtentwässerung AöR (Anstalt des öffentlichen Rechts) ab-zustimmen.

Darüberhinausgehende Regenwassermengen sind im Plangebiet zu belassen bzw. zu bewirt-schaften oder aber zeitverzögert dem öffentlichen Mischwassersielnetz zuzuführen.

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

Es ist anzumerken, dass die Versickerungspotentialkarte auf vorliegenden Bohrdaten des Geologischen Landesamts stützt und in den Bereichen, in denen kein Bohrdatenmaterial vor-liegt, interpoliert wird. Daher können nur entsprechende Baugrunduntersuchungen über die genauen Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet Aufschluss geben, um der geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers möglichst über die Versickerung nach-zukommen.

### **5.4.6 Energieversorgung**

Das Anschluss- und Benutzungsgebot nach § 2 Nummer 33 erfolgt aus Gründen des Klima-schutzes durch Einsparung von Primärenergie, um den Zielsetzungen des Hamburgischen

Klimaschutzgesetzes zu entsprechen und damit auch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern. Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers gilt:

**§ 2 Nr. 33.1.1.:** *Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein Wärmenetz anzuschließen und über dieses zu versorgen. Die Wärme im Wärmenetz muss überwiegend aus erneuerbaren Energien oder Abwärme erzeugt werden.*

Es sind erneuerbare Energien einzusetzen, um mit dem Anschluss- und Benutzungsgebot gemäß § 8 Absatz 1 Satz 2 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) vom 25 Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 12. Mai 2020 (HmbGVBl. S. 280) zur ressourceneffizienten und Klimaschonenden Wärmeversorgung beizutragen. Erneuerbare Energien sind definiert nach § 3 Absatz 2 des Gebäudeenergiegesetzes vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728). Die Festsetzung in § 2 Nummer 33.1.1., wonach überwiegend erneuerbare Energien einzusetzen sind, erlaubt die Deckung der Spitzenlast auch mit nicht erneuerbaren Energieträgern.

**§ 2 Nr. 33.1.2.:** *Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 33.1.1. kann auf Antrag ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizwärmebedarf der Gebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. IS. 1728) in der jeweils geltenden Fassung den Wert von 15 kWh/m<sup>2</sup>a Nutzfläche nicht übersteigt.*

Hiermit wird der Regelung des § 8 Absatz 2 HmbKliSchG entsprochen. Bei Plangebieten, in denen alle neuen Gebäude mit einem deutlich verbesserten baulichen Wärmeschutz errichtet werden, entstehen vergleichbare CO<sub>2</sub>-Emissionen wie mit konventionell errichteten Gebäuden mit einer energetisch vorteilhaften, zentralen Wärmeversorgung.

**§ 2 Nr. 33.1.3.:** *Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 33.1.1. können Nichtwohngebäude auf Antrag teilweise, nämlich bezogen auf die Warmwasserversorgung befreit werden, wenn diese entsprechend der Berechnungsweise nach DIN 18599-10:2018 einen Trinkwarmwasserbedarf von höchstens 2,6 kWh/m<sup>2</sup>a aufweisen.*

Hiermit wird der Regelung des § 8 Absatz 2 HmbKliSchG entsprochen.

**§ 2 Nr. 33.1.4.:** *Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 33.1.1. kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden.*

Diese Regelung entspricht der Forderung des § 15 Absatz 2 HmbKliSchG und soll nicht vorhersehbare Fälle einer unbilligen Härte vermeiden. Da sich die besonderen Umstände im Laufe der Jahre ändern können, und somit die Gründe, die zur Befreiung geführt haben, entfallen können, soll die Befreiung zeitlich befristet werden.

**§ 2 Nr. 33.1.5.:** *Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 33.1.1. kann auf Antrag befreit werden, sofern eine Wärmeversorgung aus überwiegend erneuerbaren Energien oder Abwärme auf anderem Wege erreicht wird, die vor Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung nachweislich bereits geplant worden war.*

Diese Regelung wird für den Fall getroffen, dass bereits nachweislich geplante Wärmeversorgungskonzepte für Gebäude nicht kostenintensiv neu geplant werden müssen, zumal die Wärmeversorgung in diesem Fall überwiegend aus erneuerbaren Energien oder Abwärme auf anderem Wege erreicht würde und somit den Klimaschutzzielen entspricht.

**§ 2 Nr. 33.2.:** *Nummer 33.1 gilt auch für bestehende Gebäude, wenn ein Austausch oder Ersatz der Heizungsanlage erfolgt.*

Gemäß § 8 Absatz 2 Satz 2 HmbKliSchG kann sich die Rechtsverordnung auch auf Gebäude mit bestehenden Heizungsanlagen erstrecken, wenn ein Austausch oder Ersatz erfolgt.

**§ 2 Nr. 33.3:** *Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach den Nummer 33.1 und 33.2 sind bestehende Quartierslösungen in den erfassten Gebieten auf Antrag zu befreien.*

Gemäß § 8 Absatz 2 Satz 3 HmbKliSchG dürfen bestehende Quartierslösungen durch Rechtsverordnung nicht beeinträchtigt werden.

#### **5.4.7 Klimaschutz**

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Optimierung der Funktionsmischung einer innerörtlichen, bereits erschlossenen Fläche ermöglicht und somit den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB im Grundsatz Rechnung getragen.

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes und zum Entgegenwirken gegen den Klimawandel tragen bei:

- die weitmögliche Erhaltung von wertgebenden Baum- und Strauchbeständen,
- die Entwicklung CO<sup>2</sup>-bindender Biomasse in Form intensiver Dachbegrünung, Begrünung von Tiefgaragen und nicht unterbauter Freiflächen sowie Fassadenbegrünung,
- das Entgegenwirken gegen den heutigen Negativzustand des Plangebietes als urbane Wärmeinsel durch die vorgenannten Begrünungsmaßnahmen,
- Wohn- und Gewerbe-Neubau, bei der unter Beachtung der geltenden hohen Anforderungen an die Gebäudedämmung in der Betriebsphase vermeidbare Energieverluste vermieden werden und die damit nur geringe klimaschädliche CO<sup>2</sup>-Emissionen durch Gebäudeheizung nach sich zieht.

Zur Anpassung an den Klimawandel tragen in Bezug auf Starkregenereignisse bei:

- die Sicherung unversiegelter begrünter Freiflächen sowie die Festsetzungen zur intensiven Dachbegrünung, der Festsetzung von dauerhaft erhaltungswürdigen Bäumen und Baumreihen und zur Tiefgaragenbegrünung mit dem Ziel der Rückhaltung, teilweisen Verdunstung und teilweisen Versickerung von Niederschlägen

Insbesondere Gebäude ohne Denkmalschutz sind innerhalb des Plangebietes mit Fernwärme versorgt. Aus diesem Grunde und da Baudenkmäler zunächst einmal als unveränderlich betrachtet werden sollen, wird davon Abstand genommen, eine Festsetzung zu treffen, welche ein Anschluss- und Benutzungsgebot an ein Wärmenetz mit überwiegend erneuerbaren Energien oder Abwärme vorsieht.

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

#### **5.5.1 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369). Für den Verlust von geschützten

Bäumen sind die Regelungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich.

Für die Umsetzung der nach Planrecht vorgesehenen Vorhaben müssen geschützte Bäume und Strauchgruppen gefällt und gerodet werden. Im urbanen Gebiet werden im Zuge der Freiflächengestaltung Ersatzpflanzungen durch den Grundstückseigentümer vorgenommen. Im Kerngebiet ist eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Errichtung eines Abstands- und Schutzgrüns vorgesehen.

#### Erhaltungsgebote

Einige gut entwickelte und die Innenhöfe prägende Bäume wurden im Bebauungsplan Barmbek-Nord 43 mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Bei den Bäumen handelt es sich im nördlich gelegenen Innenhof um eine entwicklungsfähige Baumreihe mit vier Pyramiden-Hainbuchen (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘), auf dem Flurstück 4084 um eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und eine nebenstehende Sand-Birke (*Betula pendula*). Auf dem Grundstück Heidhorn 3-5 ist eine doppelstämmige Stiel-Eiche (*Quercus robur*) festgesetzt. Neben dem Erhaltungsgebot besteht eine Nachpflanzpflicht für diese Bäume. Für diese Bäume wurde die folgende Festsetzung getroffen:

**§ 2 Nr. 16:** *Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und für die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit derselben Art vorzunehmen. Dafür sind standortgerechte und einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Sträucher sind mit einer Pflanzhöhe von mindestens 150 cm zu pflanzen, es ist je 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Strauch zu verwenden. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.*

Die Nachpflanzverpflichtung für die festgesetzten Gehölze dient der langfristigen Sicherung der ökologischen und gestalterischen Funktionen in den Innenhöfen. Die Bestimmung regelt den Ersatz für den Verlust der zu erhaltenden Bäume auch bei natürlichem Abgang. Die vorgegebene Mindestpflanzgröße dient dem Ziel, dass die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit erreicht werden. Die festgesetzte Mindestgröße einer offenen Vegetationsfläche im Kronenbereich von Bäumen sichert einen ausreichenden Lebensraum für ein nachhaltiges Wachstum der Bäume. Für eine ausreichende Nährstoff- und Wasserversorgung, insbesondere im Bereich von ansonsten verdichteten und versiegelten Fläche, ist die Anlage ausreichend dimensionierter offener Vegetationsflächen erforderlich

#### Verbot von Abgrabungen und Geländeaufhöhungen

Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronentraufbereich + 1,50 m dieser Bäume unzulässig. Der Schutz des Wurzelraumes gegen Beeinträchtigungen durch Geländeabgrabungen, -aufhöhungen und Bodenverdichtung dient der Vermeidung von Schädigungen der zu erhaltenden Bäume in ihrem Kronentraufbereich + 1,50 m durch Verletzungen oder Verlust baumverankernder und baumversorgender Wurzeln, um den langfristigen Erhalt der Bäume zu sichern. Gegebenenfalls sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen für die Bäume erforderlich. Zu diesem Zweck wird folgende Festsetzung getroffen:

**§ 2 Nr. 17:** *Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.*

### 5.5.2 Artenschutz

In Hamburg – Barmbek sollen im Rahmen eines Bebauungsplanes Gebäude abgebrochen bzw. umgebaut und Gehölze gerodet werden. Eine Bestandserfassung in der Saison 2020 ergibt das Vorkommen von 9 Brutvogelarten und weitere Arten, die hier Nahrung suchen. Fledermäuse haben keine Quartiere in den Gebäuden. In den Bäumen bestehen ebenfalls keine Fledermausquartiere.

Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien geschützt sind, wurde im Rahmen des Gutachtens eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Als Ergebnis kommt es bei den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten nur bei einem Gebäudebrüter (Hausrotschwanz) zum Verlust seiner Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben. Durch Ausgleichsmaßnahmen, nämlich die Bereitstellung künstlicher Nisthilfen, können die ökologischen Funktionen erhalten bleiben (vgl. § 2 Nr. 30).

Fledermäuse verlieren keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

### 5.5.3 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

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

#### Begrünung von Dachflächen mit intensiver und extensiver Dachbegrünung

**§ 2 Nr. 18:** *In den Baugebieten sind bei Neubauten die Dachflächen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad herzustellen.*

Die Festsetzung von Flachdächern beziehungsweise flach geneigten Dächern bis zu einer Neigung von 15 Grad soll sicherstellen, dass die Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen realisiert werden kann und die damit verbundenen Funktionen insbesondere der Regenrückhaltung, der Stabilisierung des Kleinklimas sowie des Artenschutzes erfüllt werden.

**§ 2 Nr. 19:** *Dachflächen bei Neubauten sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Es sind mindestens 75 von Hundert der Dachflächen eines Gebäudes zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder die als Dachterrassen und als überdachte Erschließungs- und Fluchtwege vor Ein- und Ausgängen dienen. Eine Reduzierung kann auf bis zu 50 von Hundert der Dachfläche erfolgen: je angefangene 5 von Hundert Reduzierung ist der durchwurzelbare Substrataufbau auf der jeweils verbleibenden zu begrünenden Dachfläche um mindestens 3 cm (Ausgangswert 12 cm) zu erhöhen. Begrünte Dachflächen unterhalb von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie unterhalb von mindestens 50 cm aufgeständerten sonstigen technischen Dachaufbauten können auf die Dachbegrünungsfläche angerechnet werden.*

Extensive Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als ‚Staubsenke‘ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind erforderlich als Ausgleich



für den aus stadtgestalterischen Gründen sparsam begrüntem öffentlichen Raum, zur stadtklimatischen Optimierung und als Lebensraumangebot für die städtische Fauna.

Die Dachflächen stehen nicht vollständig für eine Begrünung zur Verfügung, da die Attika, die Be- und Entlüftungsöffnungen, die technischen Aufbauten sowie die Dachterrassen, Dachfenster und die überdachte Erschließungswege in Abzug zu bringen sind. Daher wird ein realistischer Mindest-Begrünungsanteil von 75 % festgesetzt, bezogen auf die jeweilige Bruttofläche der Dächer. Technische Anlagen für die solare Wärme- oder Stromgewinnung sind mit der extensiven Dachbegrünung kombinierbar.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können aufgeständert über der extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Eine gleichzeitige Nutzung ergänzt sich gegenseitig positiv, da die niedrigere Oberflächentemperatur der Begrünung im Vergleich zu frei bewitterten oder bekiesten Dächern zu einer geringeren Aufheizung der Photovoltaik-Module und damit einer erhöhten solaren Energieausbeute führt.

**§ 2 Nr. 20:** *Im Kerngebiet und in den urbanen Gebieten sind bei Neubauten mit einer Gebäudehöhe von max. 10 m die nutzbaren Dachflächen ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> zu mindestens 75 von Hundert mit Rasen, Stauden und Sträuchern intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 30 cm herzustellen. Die Gesamtdicke des Substrates von 30 cm ist ohne Dränschicht zu berechnen.*

Um den Wärmeinseleffekt auf den Innenhof zugewandten Dachflächen zu minimieren ist eine intensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 30 cm vorgesehen. Die klimatische und ökologische Wohlfahrtswirkung wird durch eine intensive Dachbegrünung optimiert. Aufgrund der höheren Wasserspeicherkapazität lassen sich Vegetationsgesellschaften aus Gräsern auch in Kombination mit niedrig wachsenden Gehölzstrukturen ansiedeln. Die höhere Variabilität bei der Ausgestaltung der Bepflanzung ermöglicht eine ausgewogenere Eingrünung der Innenhöfe. Mit einer überwiegend durchgängigen Begrünung der Dachflächen von mindestens 75% wird das Erscheinungsbild der Dachflächen belebt und die Gestaltung verbessert. Außerdem werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

#### Begrünung der Fassaden

**§ 2 Nr. 21:** *Die den Innenhöfen zugewandten Außenwände von Gebäuden sowie den Innenhöfen zugewandten fensterlosen Fassaden und den Fassaden deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie die Außenwände der Technikaufbauten auf allen Gebäudedächern des Plangebietes (der Straßenseite und den Innenhöfen zugewandt umlaufend) sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist durchschnittlich mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Schling- und Kletterpflanzen sind mit einer Mindestqualität als Solitär, dreimal verpflanzt im Container mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu pflanzen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß sein und mindestens 50 cm durchwurzelbares Substrat pro Pflanze aufweisen. Denkmalgeschützte Gebäude können hiervon ausgenommen werden.*

Die Fassadenbegrünung dient als Beitrag zur Begrünung des Plangebietes mit gestalterisch wirksamen Grünstrukturen. Sie wirkt ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des lokalen Klimas bei. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch, klimatisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher.

### Begrünung der Tiefgaragen

Tiefgaragen außerhalb von Baugrenzen sollen begrünt werden. Ziel der Festsetzungen ist es, die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation auf den unterbauten Flächen sicherzustellen und damit die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen für die Bewohner erheblich zu steigern.

**§ 2 Nr. 22:** *Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Für eine Anpflanzung von Sträuchern sind mindestens 80 cm durchwurzelbarer Substrataufbau vorzusehen. Soweit Baumpflanzungen vorgenommen werden, muss im Kronenbereich auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen und eine offene Vegetationsfläche angelegt und dauerhaft begrünt werden.*

**§ 2 Nr. 23:** *Die Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen müssen inklusive Überdeckung unter Erdgleiche liegen.*

Durch die Anordnung unter Erdgleiche inklusive Überdeckung sollen Höhenversprünge in den Außenanlagen vermieden werden.

Ein mindestens 60 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau ermöglicht eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung mit Rasen und Stauden und kleineren Sträuchern mit einer Wuchshöhe bis zu 50 cm. Für Sträucher ab einer Wuchshöhe ab 50 cm sind zum dauerhaften Erhalt mindestens 80 cm durchwurzelbarer Substrataufbau erforderlich, um eine ausreichende Entwicklungsperspektive für die Pflanzen zu gewährleisten. Für Baumpflanzungen ist ein höherer mindestens 1 m mächtiger durchwurzelbarer Substrataufbau auf der festgesetzten Mindestfläche erforderlich, um durch eine ausreichende Nährstoff- und Wasserversorgung geeignete Wuchsbedingungen für die Standsicherheit und langfristige Entwicklung eines Baumes zu gewährleisten.

Des Weiteren schafft die Bepflanzung von Tiefgaragen Ersatzlebensräume für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt und trägt zum kleinklimatischen Ausgleich bei Temperaturextremen und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. Festgesetzte Gehölzpflanzungen sollen möglichst in Bereichen mit natürlichem Bodenanschluss erfolgen.

### Mindestbegrünungsanteil

**§ 2 Nr. 24:** *Auf Flurstück 4084 sind im östlich gelegenen Innenhof bezogen auf die Gesamtfläche des Innenhofes mindestens 40 von Hundert der Fläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Auf dem Flurstück 4084 sind im nördlich gelegenen Innenhof bezogen auf die Gesamtfläche des Flurstückes in diesem Innenhof ergänzend zum vorhandenen und neu anzupflanzenden Baumbestand mindestens 50 von Hundert der Fläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die zu begrünenden Flächen der Innenhöfe sind weit möglichst als zusammenhängende Flächen auszubilden und mit niedrig wüchsigen und mittelhoch wachsenden Sträuchern zu bepflanzen.*

Die Festsetzung dient der dauerhaften Begrünung von Innenhöfen mit klimatisch, gestalterisch und ökologisch wirksamen Vegetationsstrukturen.

Der Mindestanteil von Begrünung beeinflusst die örtlichen Klimaverhältnisse positiv, in dem Temperaturextreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserabfluss verzögert wird. Durch den Begrünungsanteil der

Innenhöfe wird der Charakter gut durchgrünter Wohnhöfe geschaffen. Der Mindestbegrünungsanteil sichert den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung, die Lebensräume und Nahrung insbesondere für Insekten und Vögel bietet.

#### Begrünung von Stellplatzanlagen

**§ 2 Nr. 25:** *Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für PKW ist nach jedem vierten Stellplatz ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für Fahrräder ist für jeweils 25 Stellplätze auf dem Grundstück ein mittel- oder kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.*

Die Festsetzung sichert eine Begrünung der Stellplatzanlagen für PKW und Fahrräder, bei der für die angestrebte klimatische und ökologische Ausgleichswirkung notwendige Grünvolumen erzielt werden. Die mittel- und kleinkronigen Laubbäume stellen eine Gliederung und visuell wirksame Begrünung dar, wodurch eine gestalterische Aufwertung der Stellplatzanlagen erreicht wird. Die Anlage offener, begrünter Vegetationsflächen mit Mindestfläche soll durch Verbesserung der Standortbedingungen die Entwicklung und langfristige Erhaltung der Bäume sicherstellen. Die Standortbedingungen können zusätzlich durch durchwurzelbare Tragschichten der angrenzenden versiegelten Flächen verbessert werden.

#### Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze und Festsetzung von Mindestpflanzgrößen

**§ 2 Nr. 26:** *Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Groß- und mittelkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Bei Bedarf können Heister gepflanzt werden. Heister müssen eine Pflanzhöhe von mindestens 2 m aufweisen, Sträucher sind mit einer Pflanzhöhe von mindestens 150 cm zu pflanzen, es ist je 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Strauch oder Heister zu verwenden. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.*

Die Verwendung von standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen stellt sicher, dass die Anpflanzungen als Nahrungs- und Rückzugsräume für die im Gebiet vorkommenden Tierarten geeignet sind. Unterschiedliche Gehölzqualitäten gewährleisten eine Gliederung der Pflanzflächen und bieten verschiedenen Gehölzstrukturen für die einheimische Tierwelt. Einheimische Laubgehölze stellen mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar. Die Bestimmung, dass nur einheimische standortgerechte Arten verwendet werden dürfen, dient dem Ziel, eine optimale, stadtoökologisch besonders wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Diese Festsetzung dient deshalb mittelbar auch dem Artenschutz.

#### Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher

**§ 2 Nr. 27:** *Die im Kerngebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vollflächig zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Für je 2 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein Strauch zu verwenden sowie alle 8 m ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.*

Im Kerngebiet soll die ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher das Gelände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken abschirmen und die Einfügung der hofseitigen Bebauung in die Umgebung verträglicher gestalten. Für den Fall eines Rückbaus der vorhandenen Tiefgaragen kann nicht davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Gehölze erhalten werden können. Eine Neubepflanzung in Form eines 5 m breiten Streifens ist als Schutzgrün erforderlich und ist vom Grundstückseigentümer zu pflanzen und zu erhalten. Die festgesetzten Abstände zwischen den Baumpflanzungen in dem Pflanzstreifen können verändert werden, wenn dies zur besseren Kronenentwicklung in Verbindung mit Bestandsgehölzen auf den Nachbargrundstücken erforderlich ist. Diese Festsetzung ist bei Einhaltung der jeweils festgesetzten Mindest-Pflanzqualitäten auf den Baumersatzbedarf anrechenbar.

Die Gehölzpflanzung dient der Gestaltung, Einbindung und Abschirmung des Kerngebietes zu den angrenzenden Wohnhöfen. Entwicklungsziel sind artenreiche, in der Höhe gut strukturierte Gehölzpflanzungen. Die Verwendung kleinkroniger Bäume soll frühzeitig die vertikale Struktur der Anpflanzung fördern.

*§ 2 Nr. 28: Für die nach Planzeichnung anzupflanzende Baumgruppe auf Flurstück 4084 sind mindestens ein Laubbaum und zwei Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.*

Das Anpflanzen von Baum- und Strauchgruppen in den heute wenig durchgrüneten Innenhöfen bietet eine Möglichkeit zur klimatischen, ökologischen und gestalterischen Belebung der Wohnhöfe und ist mit dem Denkmalschutz vereinbar. Es werden vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine große Anzahl von Insekten und Vogelarten geschaffen. Die lokalen Klimaverhältnisse werden durch Beschattung, Verdunstung und Staubbindung positiv beeinflusst.

#### Aufbau versiegelter Flächen

*§ 2 Nr. 29: Auf den privaten Grundstücksflächen sind bei Neuanlagen Geh- und Fahrwege, ebenerdige PKW- und Fahrradstellplatzflächen, Terrassen sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auch auf unterbauten Flächen herzustellen.*

Diese Festsetzung dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt insbesondere bei geeigneter Gefälleausbildung zur Teilversickerung der Niederschläge im Planungsgebiet bei.

## **5.6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

### **5.6.1 Naturschutzfachliche Bewertung**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist eine Prüfung, ob die Festsetzung eines allgemein Wohngebietes, zweier urbaner Gebiete sowie eines Kerngebietes gegenüber dem früheren Planrecht mit der Ausweisung viergeschossigen Wohnens zu einem Eingriff in Natur und Landschaft führt, nicht erforderlich und Kompensationsmaßnahmen sind nicht festzusetzen.

Bei Durchführung des vereinfachten Bebauungsplanverfahrens sind jedoch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1

Absatz 6 Nr. 7 BauGB zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu gehören insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie den Menschen und seine Gesundheit. Die Eingriffsregelung, eine Bilanzierung des Eingriffs und die naturschutzfachliche Abwägung nach der Eingriffsregelung entfallen. Das Vermeidungsgebot ist jedoch anzuwenden. Der Bebauungsplan setzt wesentliche Teile der vorhandenen Gebäude bestandsgemäß fest und ermöglicht entlang der Fuhsbüttler Straße eine insgesamt aus Sicht der Landschaftsplanung und des Naturschutz untergeordnete Erweiterung des Gebäudebestandes. Eine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand, der sich negativ auf den Naturhaushalt auswirken würde, erfolgt nicht.

Durch die Begrünungsfestsetzung wie Dachbegrünung sowohl extensiv als auch intensiv, Fassadenbegrünung sowie die Erhaltungs- und Anpflanzgebote von Bäumen und Sträuchern wird aus klimatischer und ökologischer Sicht eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Bestand erzielt. Vor allem die Dach- und Fassadenbegrünung werden im Vergleich zur heutigen Situation helfen, den Wärmeinseleffekt in diesem Bereich der Stadt abzumildern.

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

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 BNatSchG einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen können. Aus diesem Grunde wird eine Analyse und artenschutzfachliche Betrachtung zu möglichen Vorkommen besonders geschützter und / oder streng geschützter Tierarten im Bereich des Plangebietes vorgenommen.

#### Artengruppe Fledermäuse

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass Fledermäuse von dem Vorhaben nicht betroffen sind.

#### Brutvögel

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Kartierungsarbeiten insgesamt 9 Vogelarten festgestellt. Alle europäischen Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt.

Da bei einem Gebäudeabriss bzw. Fassadenumbau die Fortpflanzungsstätte des Hausrotschwanzes als Gebäudebrüter verloren geht, sind im Vorfeld als CEF-Maßnahme entsprechend geeignete Ersatzangebote in Form von 3 künstlichen Nisthöhlen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter an den Gebäuden im Innenhofbereich anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

**§ 2 Nr. 30:** *Im Plangebiet sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Vorfeld von Gebäudeabrissen oder Fassadensanierungen von Bestandsgebäuden 3 künstliche Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter für den Hausrotschwanz anzubringen.*

**§ 2 Nr. 31:** *Um die Tötung von Tieren zu vermeiden, sind Gehölzrodungs-, Vegetationsräumungs- und Gebäudeabrissarbeiten im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28. / 29. Februar) durchzuführen. Ist ein sommerlicher Gebäudeabriss nicht zu vermeiden, so ist eine Brutansiedlung insbesondere der nachgewiesenen Art Hausrotschwanz durch eine entsprechende Begutachtung im Vorfeld auszuschließen*

Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden sind die gesetzlich vorgeschriebenen Schutzfristen einzuhalten. Ein Abriss der Gebäude, in welchen der

Hausrotschwanz in der Gebäudenische nistet, ist innerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. September zu unterlassen. Bei Gebäudeabrissarbeiten sowie Fäll- und Rodungsarbeiten innerhalb der Schutzfristen ist eine ökologische Baubegleitung hinzuziehen und eine vorherige Begutachtung durch ein/e fachlich qualifizierte/n Biologen/in muss erfolgen. Gegebenenfalls müssen dann bauzeitliche Beschränkungen und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

### Sonstige Arten

Für ein Vorkommen anderer besonders geschützter Arten gibt es mangels spezieller Biotope keine Anhaltspunkte.

### Lichtimmissionen

Um der Lichtverschmutzung im städtischen Raum und den damit verbundenen negativen Effekten auf den Menschen aber vor allem auf nacht- und dämmerungsaktive Tiere entgegenzuwirken wird folgende Festsetzung getroffen:

*§ 2 Nr. 32: Im Plangebiet sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Die Lichtquellen sind zu den umgebenden Grünflächen und zum Baumbestand hin abzuschirmen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze ist abzuschirmen.*

Die sogenannte Lichtverschmutzung durch ungerichtete in alle Himmelsrichtungen abstrahlende Lichtquellen hat durch ihren Staubsaugereffekt Auswirkungen auf vor allem nacht- und dämmerungsaktive Insekten, die von diesem Licht angezogen werden und dort an heiße Oberflächen verenden. Dies wiederum hat Auswirkungen auf zum Beispiel Fledermäuse und Vögel aber auch andere Tiere deren Nahrungsgrundlage durch Insekten gebildet wird.

## **5.7 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 22. April 2020 (BGBl. I S. 840, 842). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

## **5.8 Abwägungsergebnis**

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

Die Planausweisungen orientieren sich städtebaulich an der bestehenden Nachbarbebauung sowie der weiteren Umgebung, insbesondere bezogen auf die Gebäudehöhen.

Die Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet, urbanes Gebiet und Kerngebiet dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung eines gemischt genutzten Quartiers aus Wohn-, Einzelhandels-, Kleingewerbe- und Gastronomienutzungen und damit gleichermaßen der funktionalen und gestalterischen Aufwertung der seit mehreren Jahren untergenutzten Grundstücksfläche.

Es fand im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB eine öffentliche Auslegung statt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 entspricht der Vorschrift des § 17 Absatz 1 BauNVO als zulässige Obergrenze. Die festgesetzten Grundflächenzahlen für die urbanen Gebiete mit einer GRZ von 0,6 und dem Kerngebiet mit 0,8 unterschreiten die vorgenannten Obergrenzen. Allerdings wird abweichend von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO die sogenannte GRZ II für Wege, Tiefgaragen und erforderliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO überschritten. Letzteres vor dem Hintergrund einer ökonomisch sinnvollen Anlage von Tiefgaragen unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünräume.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Heidhörn, Schwalbenplatz, Habichtsplatz, Habichtsweg und Fuhlsbüttler Straße. Ein Ausbau ist nicht erforderlich. Veränderungen der Verkehrsbelastung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten. Durch den vorhandenen baulichen Bestand sind die zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen bereits weitgehend definiert und räumlich begrenzt. Um im Straßenraum zusätzliche öffentliche Parkstände unterzubringen, müssten wichtige Straßenbäume entfallen oder die Gehwegbreite verringert werden. Die umliegenden Straßen verfügen nur über sehr schmale und nicht regelkonforme Gehwege. Die Schaffung zusätzlicher Besucherparkstände im öffentlichen Raum ist angesichts der damit verbundenen unverhältnismäßigen Umstände nicht möglich. Die Unterschreitung der Parkplatzversorgung im öffentlichen Raum wird im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar angenommen.

Die Aufstockungen mit Wohnraum stellen eine regelhafte Nachverdichtung dar, welche keinen negativen Einfluss auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hat. Diesbezüglich ist auch die Verschattung eines geringen Anteils von Wohnungen als innerstädtisch ortsüblich hinnehmbar, zumal eine ausreichende Besonnung für den überwiegenden Teil der Wohnungen nachgewiesen werden kann. Bei der Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, muss berücksichtigt werden, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen für die Bewertung der Wohnqualität relevanten Faktoren ist. So wird beispielsweise nicht nur das neue Quartier zukünftig über einen vor Verkehrsbelastung und den damit verbundenen negativen Auswirkungen geschützten (nördlichen) Innenhof verfügen. In die Abwägung wurde insbesondere das städtebauliche Ziel eingestellt, eine innerstädtische, baulich gering ausgenutzte Fläche einer Nachverdichtung zuzuführen, welche in diesem Sinne einer Stadtreparatur entspricht. Hierzu sind die planungsrechtlich ermöglichten Gebäudehöhen auf das Umfeld abgestimmt worden.

Den Belangen des Naturschutzes wird in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima, Arten und Biotope / Biotopvernetzung, Landschaftsbild und Erholungsvorsorge durch entsprechende Festsetzungen zur Begrünung, zum Boden-, Gewässer- und Klimaschutz sowie zur Durchgrünung und Durchwegung des Plangebietes Rechnung getragen. Die entstehende Lücke in der Bebauung zwischen den Gebäuden Schwalbenplatz 15a und Fuhlsbüttler Straße 188 begünstigt die Durchlüftung des Innenhofs.

Das vorliegende Lärmschutzgutachten hat erhöhte Verkehrslärmwerte an der Fuhlsbüttler Straße aufgezeigt. Durch entsprechende Festsetzungen zur Vorbeugung und Vermeidung von Gesundheitsschäden durch Lärm wurde in der Verordnung hierauf reagiert.

Ergänzt werden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag. Insbesondere wird hierüber die Durchwegung der Flurstücke 128 und 4084 geregelt.

#### Fazit:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Barmbek-Nord 43 kann mehr Wohnraum auf bislang untergenutzten Flächen geschaffen und die Ziele des Nahversorgungskonzeptes umgesetzt werden. Die Festsetzungen für das Plangebiet ermöglichen die Freihaltung des westlichen und nördlichen Hofes von Kfz-Verkehren und damit eine Beruhigung der Innenhöfe insgesamt. Es werden die räumlichen Bezüge der örtlichen Gegebenheiten sowie Wege- und Sichtbeziehungen aufgenommen.

## **5.9 Nachrichtliche Übernahmen**

### **5.9.1 Denkmalschutz**

Das vorhandene Denkmalschutz-Ensemble wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

### **5.9.2 Erhaltungsverordnung Barmbek-Nord**

Der Bereich der Erhaltungsverordnung geht über die Grenzen des Plangebietes hinaus, somit entspricht die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans der Erhaltungsverordnung und wird als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

## **5.10 Kennzeichnungen**

Vorhandener Gebäudebestand ist durch Schraffur gekennzeichnet und vorhandene Durchgänge/bzw. Durchfahrten wurden dargestellt.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

Zum Bebauungsplan ist ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden. Die Grundeigentümerin der Flurstücke 4084 und 128 verpflichtet sich damit, die vorhandenen Durchgänge offen zu halten.

## **7 Aufhebung bestehender Pläne**

Für den Bereich des Plangebietes werden folgende Pläne aufgehoben:

- Baustufenplan Barmbek-Nord, festgestellt am 04. März 1955
- Teilbebauungsplan 511, festgestellt am 24. Juni 1958



## **8 Flächen- und Kostangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 2,73 ha groß. Davon entfallen auf:

- Allgemeines Wohngebiet etwa 1,27 ha
- Urbanes Gebiet etwa 0,42 ha
- Kerngebiet etwa 0,46 ha
- Straßenverkehrsflächen etwa 0,58 ha

### **8.2 Kostangaben**

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

Quellenangaben:

Karten: FHH Atlas (LGV)