

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**Altona-Altstadt 59**

## INHALTSVERZEICHNIS:

|            |                                                                          |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>                              | <b>4</b>  |
| <b>2</b>   | <b>Anlass der Planung .....</b>                                          | <b>4</b>  |
| <b>3</b>   | <b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>                               | <b>5</b>  |
| <b>3.1</b> | <b>Rechtlich beachtliche Tatbestände .....</b>                           | <b>5</b>  |
| 3.1.1      | Flächennutzungsplan .....                                                | 5         |
| 3.1.2      | Landschaftsprogramm.....                                                 | 6         |
| <b>3.2</b> | <b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....</b>                    | <b>6</b>  |
| 3.2.1      | Durchführungsplan .....                                                  | 6         |
| 3.2.2      | Gestaltungsverordnung .....                                              | 7         |
| 3.2.3      | Einträge im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten .....         | 7         |
| 3.2.4      | Kampfmittelverdachtsflächen .....                                        | 7         |
| 3.2.5      | Baumschutz .....                                                         | 7         |
| 3.2.6      | Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz .....                      | 7         |
| 3.2.7      | Besondere Bodenschutzbestimmungen .....                                  | 8         |
| <b>3.3</b> | <b>Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....</b>                   | <b>8</b>  |
| 3.3.1      | Gutachterverfahren und Workshop.....                                     | 8         |
| 3.3.2      | Landschaftsplanerisch-städtebaulicher Ideenwettbewerb.....               | 8         |
| 3.3.3      | „Vertrag für Hamburg“ und Wohnungsbauprogramm.....                       | 9         |
| 3.3.4      | Entwicklungsquartier Altona-Altstadt .....                               | 10        |
| 3.3.5      | Soziale Erhaltungsverordnung „Altona-Altstadt“ .....                     | 10        |
| 3.3.6      | Zivilschutzbunker .....                                                  | 10        |
| 3.3.7      | Schalltechnische Untersuchung .....                                      | 10        |
| 3.3.8      | Luftschadstoffgutachten .....                                            | 11        |
| 3.3.9      | Besonnungsstudie.....                                                    | 11        |
| 3.3.10     | Schadstoff- und Gefahrenenerhebung .....                                 | 11        |
| 3.3.11     | Bodenuntersuchung .....                                                  | 11        |
| 3.3.12     | Landschaftsplanerische Untersuchung.....                                 | 11        |
| 3.3.13     | Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung ..... | 12        |
| <b>3.4</b> | <b>Angaben zum Bestand .....</b>                                         | <b>12</b> |
| 3.4.1      | Lage im Stadtgebiet .....                                                | 12        |
| 3.4.2      | Städtebaulicher Bestand .....                                            | 12        |
| 3.4.3      | Landschaftsplanerischer Bestand.....                                     | 13        |
| 3.4.4      | Leitungsbestand, Ver- und Entsorgungsanlagen .....                       | 17        |
| <b>4</b>   | <b>Umweltbericht.....</b>                                                | <b>17</b> |
| <b>5</b>   | <b>Planinhalt und Abwägung.....</b>                                      | <b>17</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Allgemeines Wohngebiet .....</b>                                      | <b>17</b> |
| 5.1.1      | Art der baulichen Nutzung .....                                          | 17        |
| 5.1.2      | Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen.....                            | 19        |
| 5.1.3      | Bauweise .....                                                           | 25        |
| 5.1.4      | Auskragung .....                                                         | 25        |
| <b>5.2</b> | <b>Mischgebiet.....</b>                                                  | <b>26</b> |
| 5.2.1      | Art der baulichen Nutzung .....                                          | 26        |
| 5.2.2      | Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen.....                            | 28        |
| 5.2.3      | Bauweise .....                                                           | 31        |
| 5.2.4      | Durchfahrten .....                                                       | 32        |
| <b>5.3</b> | <b>Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 BauNVO .....</b>    | <b>32</b> |
| <b>5.4</b> | <b>Besonnung.....</b>                                                    | <b>33</b> |

|             |                                                                                           |           |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5.5</b>  | <b>Kindertagesstätten .....</b>                                                           | <b>34</b> |
| <b>5.6</b>  | <b>Ruhender Verkehr .....</b>                                                             | <b>35</b> |
| <b>5.7</b>  | <b>Straßenverkehrsflächen, Geh- und Fahrrecht .....</b>                                   | <b>35</b> |
| <b>5.8</b>  | <b>Immissionsschutz .....</b>                                                             | <b>37</b> |
| 5.8.1       | Lärmimmissionen .....                                                                     | 37        |
| 5.8.2       | Luftschadstoffe .....                                                                     | 46        |
| <b>5.9</b>  | <b>Oberflächenentwässerung .....</b>                                                      | <b>47</b> |
| <b>5.10</b> | <b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....</b>                        | <b>48</b> |
| 5.10.1      | Baumschutz .....                                                                          | 48        |
| 5.10.2      | Begrünungsmaßnahmen .....                                                                 | 49        |
| 5.10.3      | Maßnahmen zum Schutz des Bodens und Wasserhaushalts .....                                 | 51        |
| <b>6</b>    | <b>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und Artenschutz-<br/>Fachbeitrag .....</b> | <b>52</b> |
| <b>6.1</b>  | <b>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft .....</b>                                  | <b>52</b> |
| <b>6.2</b>  | <b>Artenschutzrechtliche Betrachtung .....</b>                                            | <b>52</b> |
| <b>7</b>    | <b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>                                                 | <b>54</b> |
| <b>8</b>    | <b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>                                                  | <b>55</b> |
| <b>9</b>    | <b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>                                                   | <b>55</b> |

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan soll der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Nachverdichtung und Umnutzung bereits bebauter Flächen Rechnung getragen werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 4/11 vom 27. Oktober 2011 (Amtl. Anz. S. 2489) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 21. Februar 2012 und 18. Januar 2013 (Amtl. Anz. S. 299 und S. 82) stattgefunden.

§ 25 d der Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält die Überleitungsvorschrift im Zusammenhang mit der Änderung im Jahr 2013, wonach die Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), für Bebauungspläne weiter gilt, deren Auslegungsbeginn der ersten öffentlichen Auslegung vor dem 20. September 2013 liegt.

## **2 Anlass der Planung**

Das Plangebiet wird von den Straßen Holstenstraße im Westen, der Norderreihe im Norden und der Thadenstraße im Süden räumlich klar umgrenzt. Im Bestand bildet sich aber weder städtebaulich ein Baublock heraus, noch werden die räumlichen Bezüge zum „Wohlers Park“ oder zur benachbarten Zeilenbebauung aufgenommen. Stadtbild prägend ist lediglich am östlichen Rand des Plangebiets ein dreizehngeschossiges Wohnhochhaus. Westlich hiervon gruppieren sich ein- bis dreigeschossige Gewerbe-, Wohn- und Nebengebäude rund um einen sechsgeschossigen Luftschutzbunker.

Das Plangebiet ist angesichts seiner zentralen und gut erschlossenen Lage zwischen den beliebten Stadtteilen Ottensen, Sternschanze und St. Pauli untergenutzt. Sowohl hinsichtlich der Art als auch des Maßes der baulichen Nutzung werden die gegebenen Standortpotenziale nicht ausgeschöpft. Auch die unbefriedigende stadträumliche Qualität der Bebauung wird der zentralen Lage des Plangebiets nicht gerecht.

Planerisches Ziel ist daher, durch kontinuierliche Stadtreparatur den Baublock städtebaulich zu qualifizieren und durch einen deutlich höheren Wohnanteil diesen Bereich nutzungsstrukturell neu auszurichten. Eine kurzfristige Umsetzung der Planung wird für den östlichen Teil des Baublocks angestrebt, da konkrete und zeitnahe Realisierungsabsichten zweier Vorhabenträger für rund 100 neue Wohnungen bestehen. Neben der Schaffung von in Hamburg dringend benötigtem Wohnraum ist aber auch die Sicherung eines ausreichenden Gewerbeitils im Bereich der Holstenstraße ebenfalls Ziel der Planung.

Grundlage für den Bebauungsplan Altona-Altstadt 59 ist der prämierte Entwurf eines im Mai 2011 durchgeführten Workshops. In diesem Workshop wurden mit vier Architekturbüros unter Beteiligung von Bürgern, Vertretern der Verwaltung, der Politik sowie einer Projektentwicklungsgesellschaft unterschiedliche Entwicklungsperspektiven erarbeitet. Um die zukünftige Umsetzbarkeit gewährleisten zu können, wurde dabei auch die differenzierte Eigentümerstruktur im Bestand berücksichtigt. Das Plangebiet lässt sich hierzu in vier Bereiche unterteilen:

- das Flurstück 593 der Gemarkung Altona-Nord im Osten, auf welchem sich das Wohnhochhaus eines Bauvereins befindet,
- das Flurstück 2348 der Gemarkung Altona-Nord (ehemals Flurstück 588) an der Thadenstraße, welches von diesem Bauverein erworben wurde und auf dem ein Teil des geplanten Wohnungsbaus realisiert werden soll,
- das angrenzende Flurstück 2347 der Gemarkung Altona-Nord (ehemals Flurstück 588), auf dem durch eine Projektentwicklungsgesellschaft der Großteil des geplanten Wohnungsbaus realisiert werden soll,
- acht weitere private Liegenschaften im Westen, für die derzeit keine konkreten Planungen vorliegen.

Die geplante Wohn- bzw. Mischnutzung ist auf Grundlage des bestehenden Durchführungsplans D192 nicht umsetzbar, da im Westen ein Geschäftsgebiet und für das Flurstück 2347 der Gemarkung Altona-Nord eine Fläche für Garagen festgesetzt ist. Da es sich für den überwiegenden Teil des Plangebiets um eine Planung ohne konkreten Vorhabenbezug handelt, kann der Bebauungsplan nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt werden. Die zeitnahe Realisierung des Vorhabens auf den Flurstücken 2347, 2348 und 593 der Gemarkung Altona-Nord soll über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit zwei Vorhabenträgern gesichert werden. Für die planungsrechtlichen Festsetzungen auf den übrigen Flächen westlich des Flurstücks 2347 der Gemarkung Altona-Nord sind bisher keine konkreten kurz- bis mittelfristigen Realisierungsabsichten bekannt. Jedoch soll durch Weiterführung des städtebaulichen Entwurfs der stadträumlich herausgebildete Baublock als Gesamtheit eine bau- sowie nutzungsstrukturelle Veränderung erfahren. Der Bebauungsplan bietet einen von den Planungszielen abgeleiteten planungsrechtlichen Rahmen, innerhalb dessen eine schrittweise und zugleich behutsame Entwicklung möglich ist, ohne den Bestand im westlichen Teil des Plangebiets in seiner jetzigen Ausprägung zu gefährden oder zu verdrängen.

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 59 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>) aufgestellt.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HambGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Holstenstraße im Westen wird als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“

sowie der im Osten angrenzende übergeordnete Grünzug „Neu-Altona“ als „Grünflächen“ dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363), stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Milieus dar:

- für den Großteil der Plangebietsflächen: Verdichter Stadtraum,
- für den östlichen Randbereich des Plangebiets: Parkanlage und
- für den Straßenraum der Holstenstraße: Kennzeichnung als sonstige Hauptverkehrsstraße.

Das gesamte Plangebiet wird durch die milieuübergreifende Funktion Entwicklungsbereich Naturhaushalt überlagert. Der östliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Volkspark Landschafts-Achse. Der südöstlich an das Plangebiet angrenzende Gählerspark wird durch die milieuübergreifende Funktion Entwickeln des Landschaftsbildes überlagert. Entlang der Straße Norderreihe ist eine Grüne Wegeverbindung zwischen dem August-Lütgens-Park (westlich der Holstenstraße) und dem Wohlers Park (nördlich der Straße Norderreihe) dargestellt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz zum Landschaftsprogramm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Biotopentwicklungsräume dar:

- für den Großteil der Plangebietsflächen: Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a),
- für den östlichen Randbereich des Plangebiets: Parkanlage (10a) und
- für den Straßenraum der Holstenstraße: Kennzeichnung als Hauptverkehrsstraße (14e).

Eine Änderung des Landschaftsprogramms ist nicht erforderlich.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Durchführungsplan**

Im Plangebiet gilt der Durchführungsplan D 192, vom 9. Juli 1958 (HmbGVBl. S.236), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511, 512). Die Flurstücke 2347 und 2348 (ehemals Flurstück 588) sowie das Flurstück 593 (alle Gemarkung Altona-Nord), welche durch diesen Bebauungsplan mit Wohngebäuden neu überplant werden sollen, befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich o.g. Bebauungsplans.

Im Näheren ist für die Flurstücke 2347, 1394, 1395, 1396, 1398, 1399, 1400, 1439 und 1955 der Gemarkung Altona-Nord ein Geschäftsgebiet festgesetzt. Für die 9 m und 15 m tiefen überbaubaren Flächen entlang der Holstenstraße ist eine zweigeschossige und geschlossene Bebauung zulässig. Eine bis zu dreigeschossige, geschlossene Bebauung ist für die 15 m tiefe überbaubare Fläche an der Norderreihe festgesetzt. An der Thadenstraße sind für zwei 12 m tiefe überbaubare Flächen eine dreigeschossige und geschlossene Bebauung zulässig. Für die überbaubaren Flächen, die sich auf den Flurstücken 1394 und

2347 der Gemarkung Altona-Nord in Nord-Süd-Richtung erstrecken, ist eine bis zu zweigeschossige und geschlossene Bebauung festgesetzt. Es folgen östlich daran angrenzend zwei Flächen für Garagen im Erdgeschoss und Kellergeschoss.

Für die überbaubare Fläche des Wohnhochhauses im Osten ist ein Wohngebiet mit einer zwölfgeschossigen geschlossenen Bebauung festgesetzt. Teilbereiche der festgesetzten Straßenflächen der Holstenstraße, Norderreihe und Thadenstraße sind als neu ausgewiesene Straßenflächen festgesetzt. Weiterhin erfolgten auf Grund von festgesetzten Grenzverschiebungen zwischen Baugebieten und öffentlichen Straßenverkehrsflächen Umlegungen. Hiervon betroffen ist auch die Norderreihe. Im Nord-Osten des Plangebiets reduziert sich daher ihr Querschnitt – wie im heutigen Bestand - auf eine Breite von 4 m.

### 3.2.2 Gestaltungsverordnung

Im Plangebiet gilt die Verordnung zur Gestaltung von Neu-Altona vom 13. November 1956 (GVBl.S.479 – BL 21301-h, Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21301-h) zuletzt geändert am 4. Dezember 2001 (HmbGVBl. S. 528). Die Verordnung beinhaltet Festsetzungen zur Gestaltung von Baukörpern, Freiflächen und Werbeanlagen.

### 3.2.3 Einträge im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Im Flächeninformationssystem der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sind für das Plangebiet Altona-Altstadt 59 folgende Flächen verzeichnet:

- Holstenstraße 79, Ordnungsnummer: 6236-176/00, Tankstelle
- Thadenstraße 162, Ordnungsnummer: 6236-206/00, Tankstelle, laufender Betrieb

Beide Flächen sind als nicht planungsrelevante bzw. als „erledigt“ registriert.

### 3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen.

### 3.2.5 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der 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 Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), zu beachten.

### 3.2.7 Besondere Bodenschutzbestimmungen

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261).

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### 3.3.1 Gutachterverfahren und Workshop

Im Mai 2009 wurde ein vom Vorhabenträger privat initiiertes Wettbewerb im Gutachterverfahren durchgeführt. Gesucht wurde nach einem städtebaulichen Konzept für eine Wohnbebauung auf dem bisher gewerblich genutzten Grundstück Thadenstraße 162 (Flurstücke 2347 und 2348 der Gemarkung Altona-Nord). Nach mehreren Überarbeitungen des städtebaulichen Konzepts wurde im Oktober 2010 deutlich, dass das Vorhaben im übergeordneten Stadtentwicklungskontext „Wohnen am Grünzug Altona“ steht und daher das Vorhaben am Wohlers Park zusammen mit dem beabsichtigten Vorhaben am Suttnerpark betrachtet werden muss. Daher wurden im April und Mai 2011 zwei Workshopverfahren durchgeführt. Im Workshopverfahren für das Vorhaben am Wohlers Park wurde nun für den gesamten Baublock zwischen Norderreihe, Holsten- und Thadenstraße ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Dabei wurden die Vorschläge von vier Architekturbüros mit Bürgern, Vertretern der Politik und der Verwaltung diskutiert und anschließend überarbeitet. Am 29. Juni 2011 wurde der prämierte Entwurf der Öffentlichkeit vorgestellt. Der Siegerentwurf bildet in seiner überarbeiteten Form die Grundlage des Bebauungsplanentwurfs Altona-Altstadt 59.

### 3.3.2 Landschaftsplanerisch-städtebaulicher Ideenwettbewerb

Das Plangebiet befindet sich im Grünzug „Neu-Altona“. Der Grünzug Neu-Altona erstreckt sich vom Fischmarkt am nördlichen Elbufer über eine Länge von ca. 1,8 km nach Norden bis zum S-Bahnhof Holstenstraße. Im Jahre 2007 wurde im Rahmen eines interdisziplinären Wettbewerbs nach einem landschaftsplanerisch-städtebaulichen Konzept für den Bereich des vorhandenen Grünzugs Neu-Altona gesucht. Ziel ist die Entwicklung einer starken eigenen Identität der einzelnen Grünräume, verbunden über eine wiedererkennbare Nord-Süd Verbindung für Fußgänger und Radfahrer.

Es wurden im Wettbewerb zwei Entwürfe zweitplatziert gekürt. Beide Entwürfe binden das Plangebiet des Bebauungsplans Altona-Altstadt 59 in den Grünzug freiraumplanerisch ein. Insbesondere der östliche Bereich des Plangebiets fungiert als Verknüpfungspunkt zwischen Gählerspark und Wohlers Park, indem die Gählerstraße axial bis an das Eingangsgebäude des Wohlers Park herangeführt wird und die Fußwegeverbindung entlang der Bücherhalle ausgebaut wird.

Der Wettbewerb sollte der erste Schritt in einem Prozess sein, in dem aus Entwicklungsideen in gemeinsamer Initiative privater Eigentümer, betroffener Anwohnerinnen und Anwohnern sowie der Freien und Hansestadt Hamburg der Grünzug Neu-Altona zu einem attraktiven Lebensraum gestaltet wird. In einem zweiten Schritt sollen zukünftig für einzelne Teilbereiche in Form von realisierungsnahen Konzepten die Entwicklungsideen konkretisiert werden.

### 3.3.3 „Vertrag für Hamburg“ und Wohnungsbauprogramm

Am 4. Juli 2011 haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke den „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ unterzeichnet und sich zu einer deutlichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. In Projekten mit Mietwohnungsneubau wollen die Vertragspartner einen Anteil von 30 Prozent öffentlich geförderten Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen erreichen. Die Forderung zielt auf Plangebiete bzw. Vorhaben ab mindestens 30 Wohneinheiten ab. Bei der Ermittlung des Anteils des geförderten Mietwohnungsbaus bezieht sich die Anzahl der Wohnungen jeweils auf ein Plangebiet bzw. ein Vorhaben und nicht auf einzelne Gebäude.

Das Arbeitsprogramm des Senats sieht vor, den Anteil an gefördertem Mietwohnungsbau auf privaten Flächen über städtebauliche Verträge zu sichern.

Zentrales Ziel des Vertrages ist es, die Genehmigungsverfahren für Wohnungsbauprojekte zu beschleunigen, so dass die Zahl der genehmigten Wohnungen so zügig wie möglich auf 6.000 pro Jahr steigt. Eine bestimmte Anzahl der Baugenehmigungen soll jeweils in jedem Bezirk über mehrere Jahre erreicht werden. Zur Erreichung der Ziele soll nicht nur das Baugenehmigungsverfahren optimiert werden, sondern auch die Schaffung von neuem Planrecht intensiviert werden. Die Bezirke sollen Bebauungsplanverfahren, die dem Wohnungsneubau dienen, Vorrang einräumen und diese zügig durchführen, so dass die Vorweggenehmigungsreife 18 Monate nach Aufstellungsbeschluss erreicht werden kann. Dabei wird auf ein optimales Zusammenwirken von Bauherrn, Planer bzw. Projektentwickler auf der einen sowie Bezirksamt und Fachbehörden auf der anderen Seite abgestellt.

Um die Wohnungsbauziele bezirkswise zu konkretisieren, sind die Bezirke jeweils verpflichtet worden, ein Wohnungsbauprogramm zu erarbeiten. Die Wohnungsbauprogramme enthalten z. B. Aussagen zu städtischen und privaten Grundstücken, die für eine Wohnnutzung bzw. für die Entwicklung von Wohnraum geeignet sind. Ein erstes Konzept zum „Wohnungsbauprogramm Altona“ wurde im November 2011 dem Planungsausschuss vorgestellt und im Januar 2012 von der Bezirksversammlung verabschiedet. Das Wohnungsbauprogramm wurde systematisch in fünf Arbeitsschritten entwickelt: Grundlagenermittlung und Bestandsanalyse, Analyse der Ziele des Altonaer Wohnungsmarktes und Ziele der Entwicklung, Potenzialanalyse, Präsentation der Ergebnisse in einer Wohnungsbaukonferenz und die Zusammenfassung der Ergebnisse in einem Endbericht. Das Plangebiet ist im Wohnungsbauprogramm als Potenzialfläche aufgeführt.

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 59 leistet einen Beitrag zu den aufgeführten Zielen. Er schafft langfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung von rund 220 neuen Wohnungen. Etwa 100 Wohnungen können schon kurz- bis mittelfristig entstehen. Die Realisierung dieser überwiegend familienfreundlichen Wohnungen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zum Teil über die Regelungen des Bebauungsplans hinausgehende Anforderungen an den Städtebau, Hochbau oder Freiraum werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Dies gilt auch für die Realisierung eines ausreichenden Anteils geförderten Wohnungsbaus.

### 3.3.4 Entwicklungsquartier Altona-Altstadt

Das Plangebiet liegt im Fördergebiet des Hamburger Programms „Integrierte Stadtteilentwicklung“. Das „Entwicklungsquartier Altona-Altstadt“ ist als RISE-Gebiet (Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung) im Rahmen des Bund- und Länderprogramms „Soziale Stadt“ definiert. Inhalte des „Integrierten Entwicklungskonzepts“ (IEK) flossen in die Abwägung ein. So wird die Planung unter anderem dem darin formulierten Ziel gerecht, Brach gefallene Gewerbeflächen für den Wohnungsbau zu nutzen.

Entsprechend weitere Ziele des IEK wie die Realisierung eines angemessenen Anteils geförderten Wohnungsbaus sowie an familiengerechten Wohnungen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

### 3.3.5 Soziale Erhaltungsverordnung „Altona-Altstadt“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebiets, für das der Senat am 2. Oktober 2012 eine Soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB aufgestellt hat. Städtebauliches Ziel der Verordnung ist es, die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in diesem innenstadtnahen Wohngebiet durch die Einführung eines zusätzlichen Genehmigungsvorbehaltes bei Anträgen auf Rückbau, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Wohngebäude sowie bei Begründung von Wohnungs- und Teileigentum aus besonderen städtebaulichen Gründen zu sichern.

### 3.3.6 Zivilschutzbunker

Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 1398 der Gemarkung Altona-Nord ein Hochbunker. Der Bund hat im Jahr 2007 ein neues Schutzraumkonzept beschlossen, das bundesweit die Aufhebung der Zivilschutzbindung für alle Anlagen vorsieht.

Der Bunker auf dem Flurstück 1398 der Gemarkung Altona-Nord wurde zum 01.01.2013 vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übergeben und damit aus der Zivilschutzbindung entlassen.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erarbeitet in Abstimmung mit den Bezirksverwaltungen und weiteren Trägern öffentlicher Belange konkrete Umnutzungs- oder Vermarktungsstrategien. Mit Stand Januar 2014 liegen jedoch keine konkreten Planungen vor.

### 3.3.7 Schalltechnische Untersuchung

Im Januar, März und Mai 2012 wurden schalltechnische Untersuchungen zur Bewertung der Lärmsituation im Plangebiet durchgeführt. Es wurde zunächst die Lärmauswirkungen des Straßenverkehrslärms von der Holstenstraße, Thadenstraße und Norderreihe auf eine Wohn- und Mischnutzung untersucht. Da lediglich für den östlichen Teilbereich des Plangebiets eine kurz- bis mittelfristige Realisierungsabsicht besteht, wurden in zwei weiteren Untersuchungen untersucht, ob zwischen dem zukünftigen Wohnen und dem bestehenden Gewerbe Konflikte auftreten können. Die Ergebnisse sind in die Abwägung eingeflossen.

### 3.3.8 Luftschadstoffgutachten

Aufgrund eines Hinweises der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt/ Amt für Immissionsschutz und Betriebe zur lufthygienischen Situation im Plangebiet, in der auf berechnete Überschreitungen der Grenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065) für Stickoxide (NO<sub>2</sub>) an der Holstenstraße hingewiesen wurde, wurde im Oktober 2012 ein Gutachten erstellt und darin die aus dem Verkehr resultierende Luftschadstoffbelastung mit NO<sub>2</sub> und Feinstäuben (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) prognostiziert sowie unter Berücksichtigung einer ebenfalls prognostizierten Hintergrundbelastung für den Prognose-Planfall 2015 bewertet. Die Ergebnisse sind in die Abwägung eingeflossen.

### 3.3.9 Besonnungsstudie

Im Dezember 2011 wurde anhand des Bebauungskonzepts die Verschattung der geplanten und bestehenden Gebäude untereinander untersucht. Da die Realisierung der Planung lediglich für die Flurstücke 2347, 2348 und 593 der Gemarkung Altona-Nord vertraglich gesichert wird und eine zumindest zeitnahe Änderung der Bebauungssituation auf den übrigen Flurstücken unwahrscheinlich ist, wurde zusätzlich dieser Entwicklungsstand verschattungstechnisch simuliert und untersucht. Die Ergebnisse sind in die Abwägung eingeflossen.

### 3.3.10 Schadstoff- und Gefahrenerhebung

Im Februar 2008 wurde der für den Abbruch vorgesehene Gebäudekomplex auf den Flurstücken 2347 und 2348 (ehemals 588) der Gemarkung Altona-Nord im Hinblick auf mögliche Schad- bzw. Gefahrstoffe untersucht. Diese Stoffe sind vor Beginn der Abbrucharbeiten zu sanieren bzw. abfallrechtlich gesondert zu behandeln.

### 3.3.11 Bodenuntersuchung

Für die Flurstücke 2347 und 2348 (ehemals 588) der Gemarkung Altona-Nord wurden in den Jahren 2007, 2009 und 2011 Baugrunderkundungen am Standort der ehemaligen Tankstelle auf dem Grundstück Thadenstraße 162 bis in Tiefen von 4 m, 5 m und 14 m durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchungen sind keine tankstellenrelevanten Kontaminationen durch Kraftstoffeinträge festgestellt wurden.

### 3.3.12 Landschaftsplanerische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde im Oktober / November 2011 im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Altona-Altstadt 59 eine detaillierte Erfassung der bestehenden Biotop- und Nutzungstypen sowie eine Erfassung und Bewertung des Gehölzbestandes auf öffentlichem und privatem Grund durchgeführt und im November 2012 aktualisiert.. Die Ergebnisse sind in Form einer detaillierten Fachkarte und Baumliste aufbereitet und zusammenfassend in Ziffer 3.4.3 dargestellt. Außerdem wurde eine rechnerische Versiegelungsbilanz durchgeführt, deren Ergebnis in Ziffer 6.1 dargelegt ist.

### **3.3.13 Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung**

Im November 2011 wurde im Rahmen einer Potenzialabschätzung das Plangebiet auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie weiteren besonders oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie überprüft. Ferner wurde eine artenschutzfachliche Betrachtung der Planung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Ziffer 6.2 dargestellt.

## **3.4 Angaben zum Bestand**

### **3.4.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt im Bezirk Altona im Stadtteil Altona-Altstadt östlich angrenzend an der Holstenstraße und nördlich des Kreuzungspunkts mit der Thadenstraße. Das 18.590 m<sup>2</sup> große Plangebiet grenzt im Nord-Osten an den Wohlers Park. Die Entfernung zur Hamburger Innenstadt beträgt etwa 4 km, die Entfernung zum Bezirkszentrum und zum Bahnhof Altona etwa 1,5 Kilometer.

### **3.4.2 Städtebaulicher Bestand**

Das Plangebiet wird durch die Straßen Holstenstraße, Thadenstraße und Norderreihe als ein dreikantiger Baublock räumlich definiert. Bei der Bestandsbebauung handelt es sich jedoch nicht um eine den gesamten Block umgrenzende Blockrandbebauung. Lediglich an der Holstenstraße bilden die Gebäude eine fast geschlossene Bauflucht. Von West nach Ost folgen im Plangebiet Gebäude, die zum Teil eingerückt im Baublock stehen oder sich in Nord-Süd-Richtung quer in den Baublock schieben. Auch der Blockrand im Osten ist nicht geschlossen bebaut. Vielmehr befindet sich hier ein winkelförmiges und sich zur Parkanlage öffnendes Wohnhochhaus. Mit insgesamt zwölf- bis dreizehn Geschossen wird es in der näheren Umgebung städtebaulich als Solitär wahrgenommen. Die große Bandbreite an unterschiedlichen Geschossigkeiten der Bestandsgebäude – ein bis vierzehn Geschosse – verdeutlicht die städtebauliche Gestalt einer sukzessiv entstandenen Agglomeration von Gewerbe- und Wohngebäuden.

Auch nutzungsstrukturell ist die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebiets heterogen. Entlang der Holstenstraße reihen sich gewerblich genutzte, zwei- bis dreigeschossige Gebäude. Im Obergeschoss des Gebäudes an der Ecke Holstenstraße/Thadenstraße befindet sich ein Nachtclub. Eine Autowerkstatt an der Norderreihe wird in einem zweigeschossigen Gebäude mit eingeschossigem Anbau betrieben. Die Norderreihe im Süden des Plangebiets endet für Autofahrer in einem Wendehammer. In Richtung Osten wird die Straße als Fußgängerweg entlang des Wohlers Parks fortgeführt. Von hier aus kann man entweder zum Wohnhochhaus mit der im Erdgeschoss gelegenen öffentlichen Bücherhalle oder zu dem zum Teil als Lager genutzten ein- bis zweigeschossigen Garagengebäude gelangen. Auch das eingeschossige Garagengebäude (inklusive eingeschossiger Tiefgarage) des Wohnhochhauses wird über die Norderreihe erschlossen. Ein privater Fußweg führt am Wohnhochhaus vorbei bis zur Thadenstraße. Er wird als öffentlicher Fußweg im südlich angrenzenden Gählerspark fortgesetzt. Dem Wohnhochhaus vorgelagert ist eine etwa 1.000 m<sup>2</sup> große Grünfläche mit vier Laubbäumen, ausgestattet mit einer Schaukel und Sitzgelegenheiten. Westlich grenzt hieran eine ehemalige Tankstelle, die über zwei Gehwegüberfahrten an der Thadenstraße erschlossen wird. Das obere Geschoss des zweigeschossigen Garagengebäudes, das sich von der Thadenstraße bis zur

Norderreihe erstreckt, kann von hier aus über eine Rampe befahren werden. Am südlichen Kopf des Garagengebäudes befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude, das im Erdgeschoss als Autowerkstatt genutzt wird. Der Eingang befindet sich mit einem kleinen begrünten Vorgartenbereich an der Thadenstraße. Das angrenzende eingeschossige Gebäude mit einem gastronomischen Lieferservice und der sechsgeschossige Luftschutzbunker rücken räumlich von der Thadenstraße ab, so dass eine Hofsituation entsteht. Der Hof wird als Parkplatz für Lieferkleinwagen benutzt.

Die nähere Umgebung westlich der Holstenstraße ist durch eine bis zu viergeschossige Blockrandbebauung geprägt. In den Erdgeschossen der zum Teil gründerzeitlichen Wohnbebauung befinden sich häufig gewerbliche Nutzungen aber auch Dienstleistungen. An der Ecke Chemnitzstraße - Holstenstraße wird derzeit eine fünfgeschossige Blockrand-Wohnbebauung mit einem Staffelgeschoss errichtet. Die Bebauung östlich der Holstenstraße bzw. nördlich des Plangebiets ist hingegen durch einen aufgelockerten Städtebau mit Punkt- oder Winkelhochhäusern und Zeilenbauten geprägt. Die Wohnnutzung überwiegt in diesem Bereich und wird durch fußläufig zu erreichende Infrastrukturangebote ergänzt. Im Umkreis von weniger als 1 km befinden sich sechs Kindertagesstätten und fünf (zum Teil weiterführende) Schulen. Da das Plangebiet im Grünzug „Neu-Altona“ liegt, verfügt es bereits jetzt über eine hohe Freiraumqualität. Für innerstädtische Lagen ist die Freiraumversorgung außergewöhnlich hoch: Der ehemals als Friedhof genutzte Wohlers Park ist rund 5 ha groß, weitere Parkanlagen, einige mit Spiel- und Sportmobiliar ausgestattet, folgen entlang der Holstenstraße in Richtung Elbe.

Die S-Bahnstationen „Holstenstraße“ im Norden und „Reeperbahn“ im Süden sind weniger als 1 km vom Plangebiet entfernt. Die U-Bahnstation Feldstraße liegt etwa 1,2 km östlich des Plangebiets. In gleicher Distanz liegt der Altonaer Bahnhof westlich vom Plangebiet, der über mehrere Buslinien (15, 20, 25, 138, 283) an den nahe gelegenen Bushaltestellen „Max-Brauer-Allee (Mitte)“ und „Thadenstraße (West)“ zu erreichen ist.

Die Holstenstraße, die im nördlichen Stadtteil Stellingen auf die Bundesautobahn 7 führt, ist über weite Abschnitte vierspurig. Da das Plangebiet direkt an einem Kreuzungspunkt liegt, erweitert sich die Holstenstraße hier um zwei Abbiegespuren. Somit wirkt auf das Plangebiet nicht nur Gewerbelärm sondern auch Straßenlärm ein.

### 3.4.3 Landschaftsplanerischer Bestand

Topographie und Relief: Die Topografie im Plangebiet ist relativ gering ausgeprägt. Die Holstenstraße und die Thadenstraße fallen nach Süden bzw. Südwesten ab. Die Geländehöhen betragen im Norden (Norderreihe) etwa 23,2 m über Normal-Null (über NN) östlich, 22,5 m über NN mittig und 23,0 über NN westlich, im Süden (Thadenstraße) etwa 23,3 m über NN östlich bis 21,0 m über NN westlich und im Westen (Holstenstraße) etwa bis 22,9 m über NN nördlich bis 21,0 m über NN südlich. Das Gefälle von Ost nach West beträgt in der Norderreihe 0,2 m und in der Thadenstraße 2,2 m, in der Holstenstraße von Nord nach Süd 2 m.

Boden: Gemäß Landschaftsprogramm-Fachkarte „Bodenökologische Konzeptkarte“ von 1989 bestehen im westlichen Plangebiet entlang der Holstenstraße lehmige Sande bis Lehm, im östlichen Bereich Sande bis lehmige Sande. Die Bohrprofile für den Bereich der ehemaligen Tankstelle zeigen oberflächlich Beton bzw. Pflaster, darunter folgen humose Sande, die mit Bauschutt und Schlacken durchsetzt sind. Bereichsweise überwiegt

Ziegelschutt. In den Bohrungen ist die Mächtigkeit der Auffüllböden zwischen 1,5 m und 5 m festgestellt worden. Unter den Auffüllböden folgen in allen Bohrungen Sande. In den tiefer geführten Bohrungen ist die Unterfläche der Sande in Tiefen von 8,0 m bis 11,0 m erbohrt worden, bis zur Endbohrtiefe von 14 m folgen dann bindige Geschiebeböden.

Bodenbelastungen: Die Landschaftsprogramm-Fachkarte "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" von 1994 weist das gesamte Plangebiet als Belastungsschwerpunkt im Entwicklungsbereich Naturhaushalt mit Bodenbelastungen (Schwermetalle, chlorierte Kohlenwasserstoffe, Altlasten mit konkreten Hinweisen auf Flächenverunreinigungen) aus. Die Bodenuntersuchungen zwischen 2007 und 2011 haben festgestellt, dass es keine tankstellenrelevanten Kontaminationen durch Einträge von Kraftstoffen gibt. Die Auffüllböden sind durch Messwerte für PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) gekennzeichnet, die eine Bodenbelastungszuordnung von Z2 bzw. größer Z2 erforderlich machen.

Wasserhaushalt: Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer. Die Vorflutverhältnisse sind aufgrund der wasserundurchlässigen Böden im westlichen Bereich des Plangebiets durch die (gedrosselte) Abgabe ins Mischwassersiel gegeben. Im östlichen Teil bietet sich das Grundwasser als Vorflut an, da hier versickerungsfähige Böden anstehen. Gemäß Landschaftsprogramm, Fachkarte „Oberflächennahes Grundwasser / Stauwasser“ von 1993, liegt das gesamte Plangebiet auf Flächen mit Stauwasserkörper. Während der Bodenuntersuchung 2011 wurde in etwa 6 bis 7 m Tiefe unter Gelände Grundwasser angetroffen, welches Schwankungen unterlegen ist. Auf den Auffüllböden ist der Aufstau von Oberflächenwasser möglich.

Klima / Lufthygiene: Mit dem sehr hohen Versiegelungsgrad von 90 – 100 % und sehr geringen bis gänzlich fehlendem Gehölzbestand weist das westliche und mittlere Plangebiet eine besonders hohe klimatische Belastung auf. Gemäß Landschaftsprogramm, Fachkarte "Klimatope" von 1993, gehören diese stark versiegelten, bebauten Bereiche zu den bioklimatischen und lufthygienischen Belastungsräumen, in denen es wesentliche Veränderungen aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland, Ausbildung von warmen Inseln, zum Teil starke Windfeldstörungen, hohe Schadstoffbelastung der Luft und problematischen Luftaustausch gibt. Der östliche Bereich mit deutlich höherem Freiflächen- und Gehölzanteil ist dagegen den bioklimatisch-lufthygienischen Entlastungsräumen sowie Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten mit eher geringen Veränderungen der natürlichen Klimaausprägung zugeordnet.

Lufthygiene: Die Landschaftsprogramm-Fachkarte "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" von 1994 weist das gesamte Plangebiet als Entwicklungsbereich Naturhaushalt aus und zählt die Holstenstraße zu den Hauptverkehrsstraßen mit hoher Verkehrsbelastung. Laut einer Untersuchung „Berechnung Kfz-bedingter Schadstoffemissionen und Immissionen in Hamburg“ von 2010 liegen an der Holstenstraße berechnet Überschreitungen der 39. BImSchV für NO<sub>2</sub> in Höhe von 58,4 – 61,4 µg/m<sup>2</sup> für das Jahr 2011 vor. An der Klima-Messstation Stresemannstraße des Hamburger Luftmessnetzes, 550 m nordöstlich des Plangebiets gelegen, wurden im Jahr 2010 ebenfalls erhöhte NO<sub>2</sub>-Werte gemessen.

Im Oktober 2012 wurde daher ein Gutachten zur Beurteilung der Luftschadstoffe in Auftrag gegeben. Die höchsten Immissionswerte im Plangebiet treten vor den Fassaden in der Holstenstraße nahe der Einmündung Norderreihe auf. Die berechneten  $\text{NO}_2$ -Jahresmittelwerte vor den beiden Wohnhäusern Holstenstraße 98/ 100 liegen zwischen 40 und  $41 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , was einer „leichten Überschreitung“ der Werte um  $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$  entspricht. Jedoch könnte nur unter günstigen Bedingungen bei sehr verlässlichen Eingangsdaten die Genauigkeit der Modellergebnisse in einer Größenordnung nahe  $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$  liegen. Aufgrund von unterschiedlichen Witterungsverhältnissen können die jährlichen Schwankungen bei einigen  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  liegen, wie auch das Jahr 2011 im Hamburger Luftmessnetz im Vergleich zu den Vorjahren belegt. Grundsätzlich ist zu bedenken, dass die  $\text{NO}_2$ -Hintergrundbelastung in Altona bereits recht hoch ist und somit wenig Spiel für lokale Zusatzbelastungen lässt. Im Quartiersinnenbereich des Plangebiets ist jedoch die Immissionsbelastung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe deutlich geringer. Innerhalb des Plangebiets können im Bezugsjahr 2015 die Grenzwerte für  $\text{NO}_2$  und die beiden Feinstaubfraktionen  $\text{PM}_{10}$  und  $\text{PM}_{2,5}$  eingehalten werden, wie die durchgeführten Modellrechnungen zeigten.

Biotop- und Gehölzbestand: Das westliche und mittlere Plangebiet ist weitgehend überbaut und versiegelt bei fehlendem bis sehr geringem Grünanteil von grundstücksbezogen 0 bis 6 %. Dem Eingangsbereich des Gebäudes Thadenstraße 162 ist ein kleiner Vorgarten mit Rasenfläche und randlich Eiben und Koniferenreihen vorgelagert. Das Wohnhochhaus im östlichen Plangebiet wird von etwa  $1.700 \text{ m}^2$  Grünflächen mit überwiegend Rasenflächen und Zierbeeten sowie einzelnen Bäumen nördlich und östlich des Gebäudes umgeben. Südlich besteht außerdem eine Großbaumgruppe (3 Amerikanischen Roteichen, 1 Spitz-Ahorn). Im öffentlichen Straßenraum verlaufen Gehölzreihen aus vorwiegend jüngeren Straßenbäumen (Linde, Stiel-Eiche, Platane und Baumhasel) an der Holstenstraße und Thadenstraße, die Straße Norderreihe ist baumfrei. Das Plangebiet weist damit insgesamt im westlichen und mittleren Bereich eine extrem verarmte und im östlichen Bereich eine durchschnittliche Biotopqualität auf. Aufgrund der Biotopstruktur und intensiven Nutzungsformen sind keine besonders geschützten Biotope vorhanden und keine besonders geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten zu erwarten. Die größere Grünfläche mit Baumbestand im östlichen Plangebiet hat hier in der Achse der öffentlichen Parkanlagen Funktionen für die lokale Biotopvernetzung.

Geschützte Arten: Gemäß der Faunistischen Potenzialanalyse bietet das Plangebiet kein besonderes Potenzial für Fledermausquartiere, da die Bäume zu jung sind oder keine Höhlen aufweisen. Die Gebäude bieten keine besonderen Nischen oder Höhlungen, die als Quartier für Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) geeignet wären. Die Gehölze haben als Jagdhabitat für Fledermäuse potenziell geringe Bedeutung. Im Plangebiet kommen potenziell 11 Brutvogelarten wie u.a. Amsel, Blaumeise und Elster vor. Sie zählen zu den weitverbreiteten und zum Teil im Bestand zunehmenden Vogelarten Hamburgs. Die Arten können zwar im Plangebiet brüten, das Gebiet ist jedoch zu klein und qualitativ geringwertig für ein ganzes Revier. Ihre Reviere erstrecken sich in benachbarte Gehölz- und Gartenbereiche. Horste von Greifvögeln befinden sich nicht im Plangebiet, so dass ein Brutvorkommen ausgeschlossen werden kann.

Landschafts- und Ortsbild: Das urban geprägte Landschaftsbild wirkt weitgehend undefiniert und auf Grund der fast vollständig überbauten und versiegelten Gewerbe- und Wohnflächen stark gestört. Die an drei Seiten angrenzenden Straßen definieren den Baublock städtebaulich. Die Holstenstraße hat dabei eine stärkere räumliche sowie akustische Barrierenwirkung auf das Plangebiet als die Thadenstraße und die Norderreihe. Die Rasenfläche mit der Großbaumgruppe südlich des Wohnhochhauses sowie die Straßenbaumreihen entlang der Holsten- und Thadenstraße bilden die auffälligsten Grünstrukturen, ebenso die vier Bäume südlich des Wohnhochhauses. Mit diesen Baumstrukturen wird wirksam zur Maßstabbildung und visuellen Einbindung des Hochhauses beigetragen. Da die Norderreihe in einer Kehre endet bzw. als Fußweg nach Osten weitergeführt wird, ist die Barrierenwirkung zum angrenzenden Wohlers Park gering, so dass ein räumlicher Zusammenhang zwischen Grünfläche und der benachbarten Parkanlage entsteht.

Innerhalb des Plangebiets ergibt sich über das Grundstück Thadenstraße 162 (Flurstück 2347 der Gemarkung Altona-Nord) eine Sichtachse zur Kirche St. Johannis im Norden. Ortsbilddominierend sind der historische Luftschutzbunker auf dem Grundstück Holstenstraße 75a sowie das Wohnhochhaus. Die angrenzende Grünfläche mit Kunstskulptur („Hummel-Hummel-Wasserträger“) sowie drei große Roteichen und ein Spitzahorn, die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gesichert werden sollen, prägen das östliche Plangebiet.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildensemble (Park und Siedlungsfreiräume als Ensembles, Friedhöfe) Nummer 37 „Platz der Republik, Max-Brauer-Allee mit Haubachstraßenviertel, August-Lütgens-Park und ehemaligen Friedhof Norderreihe“. Nordöstlich- außerhalb des Plangebiets- liegt die Anlage mit gartenkünstlerischer oder historische Bedeutung Nr. 29 „ehemaliger Friedhof Norderreihe“ (heute Wohlers Park). In der Landschaftsprogramm-Fachkarte „Landschaftsbild Maßnahmen“ wird der ehemalige Friedhof als punktuelle Besonderheit markiert.

Sowohl die Friedhofsanlage des Wohlers Parks mit seinen Eingangsbauten als auch die Einfriedung und zwanzig verschiedene Grabmäler und Grabstätten stehen unter Denkmalschutz.

Freiraumverbund- und Erholungsfunktionen: Das Grundstück des Wohnhochhauses (Flurstück 593 der Gemarkung Altona-Nord) liegt im Gebiet der Volkspark-Landschaftsachse. Die Fläche ist Bestandteil des „Grünzug Neu-Altona“ und verbindet den im Norden angrenzenden Wohlers Park mit dem südlich liegenden Gählerspark und stellt einen direkten Bezug bis hinein in die Hamburger Innenstadt her. Die im Landschaftsprogramm dargestellte Grüne Wegeverbindung entlang der Straße Norderreihe verbindet nordöstlich den Wohlers Park und westlich den August-Lütgens-Park, wobei die Querung der Holstenstraße mangels gesicherten Übergangs erst weiter südlich an der Kreuzung Thadenstraße möglich ist. Auf dem Flurstück 593 der Gemarkung Altona-Nord verlaufen nördlich und südlich des Wohnhochhauses öffentlich nutzbare Wege zu der im Erdgeschoss untergebrachten öffentlichen Bücherhalle, die teilweise als Abkürzung zwischen der Stichstraße Norderreihe und dem Gählerspark genutzt werden. Das Plangebiet erfüllt damit wichtige Funktionen im wohnungsnahen und überörtlichen Wegeverbund innerhalb der Landschaftsachse und des Altonaer Grünzugs. Entlang der Thadenstraße ist im Kartenset "Hamburgs Fahrradrouen" außerdem die Alltagsroute Nr. 1 dargestellt.

#### **3.4.4 Leitungsbestand, Ver- und Entsorgungsanlagen**

In den umliegenden Straßen des Plangebiets befinden sich Gas-Niederdruckleitungen. Die Leitungen sind zur Versorgung und hydraulischen Netzsicherheit für Hamburg Netz GmbH unverzichtbar und müssen daher in der Lage verbleiben.

Ebenfalls in den umliegenden Straßen befinden sich Trinkwasserleitungen und Mischwassersieie (zum Teil auf privatem Grund des Flurstücks 593, im Norden). Auch Fernwärmeleitungen führen durch das Plangebiet, die im Bestand das Wohnhochhaus sowie Gebäude an der Holstenstraße versorgen. Auf dem Flurstück 593 befindet sich ferner eine Netzstation der Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH, die auch weiterhin für die Versorgung mit elektrischer Energie benötigt wird. Die zu- und abführenden Leitungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### **4 Umweltbericht**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 und § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Absatz 3 BauGB).

### **5 Planinhalt und Abwägung**

Das Planungskonzept des prämierten Entwurfs sieht eine Konzentration gewerblicher und lärmunempfindlicherer Nutzungen im Bereich an der Holstenstraße vor. Durch die Ausbildung eines Blockrandes an dieser Stelle sollen im Blockinneren bzw. im östlichen Plangebiet lärmgeschütztere Bereiche entstehen. Drei Baukörper schieben sich von Osten her in den Block und gliedern diesen Raum. Hierdurch sollen drei Atelierhöfe entstehen, die durch eingeschossige Anbauten zusätzlich räumlich gefasst werden. Die Flächen westlich der eingeschossigen Anbauten – auf den Flurstücken 2347, 2348 und 593 der Gemarkung Altona-Nord – sollen vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Die drei Höfe im östlichen Blockbereich sollen als begrünte Eingangshöfe für die neuen Bewohner gestaltet werden. Der Baublock soll durch ein weiteres Wohngebäude im Südosten, welches anteilig auf den Flurstücken 2348 und 593 der Gemarkung Altona-Nord liegt, in Nord-Süd-Richtung räumlich gefasst werden. Dieses nimmt die Bauflucht der Zeilenbauten südlich vom Plangebiet auf und betont zusammen mit dem bestehenden Wohnhochhaus die Blickachse zur Kirche St. Johannis nördlich des Wohlers Parks.

#### **5.1 Allgemeines Wohngebiet**

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

Nach geltendem Planrecht (Durchführungsplan D192, siehe unter Punkt 3.2.1) ist für den Bereich, der zukünftig für eine Wohnnutzung vorgesehen ist (WA-Gebiet), im Westen ein 11 m breites „Geschäftsgebiet“ sowie östlich davon „Flächen für Garagen im Erdgeschoss“ und „Flächen für Garagen im Keller“ festgesetzt. Demnach wären für den westlichen Teilbereich nur Gebäude für geschäftliche und gewerbliche Nutzungen zulässig. Wohnungen wären nur in besonderen Fällen zulässig.

Vor diesem Hintergrund soll durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) für die Flurstücke 2347, 2348 und 593 der Gemarkung Altona-Nord die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ planungsrechtlich ermöglicht werden.

Durch die geplante Nutzung „Wohnen“ reagiert das Vorhaben auf die vorhandene Vorprägung im Umfeld und trägt zur Schaffung zusätzlichen innerstädtischen Wohnraums bei (siehe Ziffer 3.3.3). Hamburg hat das Ziel, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Nach dem Vertrag für Hamburg vom Juli 2011 sollen daher möglichst bereits im Jahr 2012 Baugenehmigungen für insgesamt 6.000 neue Wohnungen in Hamburg erteilt werden. Für den Bezirk Altona wurde ein Jahresdurchschnitt von 900 Baugenehmigungen vereinbart. Ziel ist unter anderem die Realisierung von Wohnungen in nachgefragten – somit gut erschlossenen, innerstädtischen – Lagen. Zusätzlich soll das Flächenpotenzial für den Wohnungsbau erweitert und z. B. durch Schaffung von neuem Planrecht mobilisiert werden.

Da es insbesondere strukturelle Flächenengpässe in Bezug auf sehr nachgefragte Lagen gibt, leistet das Plangebiet in besonderem Maße einen Beitrag zur Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfs. Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum kann ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt und somit auch zur Bereitstellung von für weite Kreise der Bevölkerung bezahlbaren Wohnungen geleistet werden. Insbesondere soll durch die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungen der Fortzug von Familien in das Umland verhindert werden.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z. B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht. Die flurstückbezogene Abgrenzung dieses Wohngebietes zum westlich festgesetzten Mischgebiet basiert auf den im vorgeschalteten Wettbewerbsverfahren festgelegten Nutzungsstrukturen. Im westlichen Bereich besteht in naher Zukunft kein Interesse der Grundstückseigentümer, ihre vorhandenen Gebäude bzw. gewerblichen Betriebe aufzugeben. Lediglich für die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flurstücke soll zeitnah eine Weiterentwicklung vollzogen werden.

Um jedoch Fehlentwicklungen im zukünftigen Wohngebiet zu verhindern, trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

*In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1).*

Die sonst gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden somit generell ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt, da das allgemeine Wohngebiet aufgrund des Nutzungskonzeptes des Vorhabenträgers und auch bei realistischer Betrachtung nicht für eine gartenbauliche Nutzung in Frage kommt. Mit dem in der Regel 24-stündigen Tankstellenbetrieb gingen erhebliche Störpotentiale für die geplante Wohnnutzung einher.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und die zuvor erläuterten flankierenden Festsetzungen, wird das Zulässigkeitspektrum für gewerbliche Nutzungen im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation stark eingeschränkt. Die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung hat z. B. zur Folge, dass nur noch nicht störende Betriebe zulässig sind. Auch Vergnügungsstätten, die bisher zulässig sind, sind gemäß § 4 BauNVO zukünftig nicht mehr zulässig. Erheblich belastigende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind bereits auf Grundlage des Durchführungsplans D 192 nicht zulässig.

Der Neuausrichtung der Nutzungsstruktur wird gegenüber den Einschränkungen für bestimmte gewerbliche Nutzungen aufgrund der oben aufgeführten Zielsetzungen der Planung Vorrang gegeben. Mögliche Verdrängungseffekte auf ansässige Gewerbebetriebe sollen durch die Ausweisung eines benachbarten Mischgebiets gemindert werden, in dem eine deutlich ausgeprägtere Nutzungsmischung beabsichtigt ist.

Rechtsgrundlage für die Baugebietsfestsetzungen „allgemeines Wohngebiet“ ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO.

Die Festsetzung § 2 Nr. 1 der Verordnung stützt sich auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für beide in der Planzeichnung mit „WA 1“ oder „WA 2“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiete durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Ausweisung einer im jeweiligen Baufeld als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Innerhalb des Baugebiets „WA 1“ – und somit innerhalb des Flurstücks 2347 – kann durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 2,5 eine Geschossfläche von insgesamt rund 7.500 m<sup>2</sup> verwirklicht werden. Für die als „WA 2“ ausgewiesene Fläche der Flurstücke 593 und 2348 der Gemarkung Altona-Nord wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 2,8 festgesetzt. Hierdurch ist die Verwirklichung einer Geschossfläche von insgesamt rund 11.900 m<sup>2</sup> möglich (Bestandswohnhochhaus inbegriffen).

Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 berücksichtigt die Zielsetzungen des städtebaulichen Entwurfs. Die nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden eingehalten. Durch die Mehrgeschosswohnungsbauten, die durch Baugrenzen eindeutig definiert werden, werden maximal 40 % des jeweiligen Baugebiets durch die Hauptbaukörper überbaut. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets, der Nähe zu ÖPNV-Angeboten und der dichten Bebauung in der Umgebung wird im Plangebiet eine vergleichbar hohe städtebauliche Dichte angestrebt. Dies korreliert mit dem räumlichen Leitbild der Freien und Hansestadt Hamburg, das an den U- und S-Bahn-Stationen eine stärkere bauliche Verdichtung vorsieht.

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen von 2,5 („WA 1“) und 2,8 („WA 2“) überschreiten im Gegensatz zu den festgesetzten Grundflächenzahlen die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO. Die Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO für Wohngebiete definierten Obergrenze der Geschossflächenzahl ist städtebaulich erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Neu-/ Weiterentwicklung der bislang untergenutzten Flächen zu ermöglichen. Die Planung berücksichtigt, dass der zentral und verkehrlich sehr gut angebundene Baublock einen besonderen Flächenzuschnitt aufweist: Eine breite Seite zur stark befahrenen Holstenstraße im Westen sowie zwei nach Osten hin zusammentreffende Seiten im Süden und Norden. Im Zuge des Workshopverfahrens wurde

deutlich, dass unter Berücksichtigung des lang- bis mittelfristig vorhandenen Gebäudebestands im Westen, des einwirkenden Lärms von der Holstenstraße und der Landschaftsachse nur durch eine Konzentration der baulichen Nutzung eine Qualifizierung dieser innerstädtischen Fläche erreicht werden kann. Durch das im Workshopverfahren prämierte Konzept soll so ein städtebaulich gewünschtes, urbanes Nebeneinander von gemischt genutzten Flächen und Wohnflächen sowie beruhigten Freiräumen ermöglicht werden. Zudem kann durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die bauliche Nutzung bisher nicht genutzter Außenbereiche gemindert und somit ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

Der neubebaute Baublock soll mit einer differenzierten Höhenentwicklung in die gebaute Nachbarschaft, die durch Mehrgeschossbauten und einzelne hohe Solitärbauten geprägt ist, räumlich eingebunden werden. Berücksichtigt werden bei der Planung die nach § 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), erforderlichen Abstandsflächen. Die landesrechtlichen Abstandsflächenregelungen zielen darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der nachbarlichen Gebäude sicherzustellen und konkretisieren damit den in § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB und § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 BauNVO genannten Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Darüber hinaus kann bei einer Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen auch von der Gewährleistung eines angemessenen Sozialabstands ausgegangen werden. Sowohl die Abstandsflächen gemäß § 6 HBauO zwischen den geplanten Gebäuden und den benachbarten Bestandsgebäuden als auch zwischen den neu geplanten Gebäuden werden eingehalten.

Trotz Einhaltung der Abstandsflächen wurde aufgrund der baulichen Dichte im Rahmen einer Verschattungsstudie überprüft, ob eine ausreichende Besonnung gewährleistet werden kann. Simuliert wurde die gegenseitige Verschattung der auf der Grundlage der Festsetzungen möglichen Bebauung. Die Verschattungsstudie kam zum Ergebnis, dass jede Wohnung mindestens einen Wohnraum besitzt, der am 21. März mindestens zwei Stunden besonnt ist. Ein Großteil der Wohnungen in den Neubauten, die den westlichen, östlichen und südlichen Blockrand bilden, werden am 17. Januar ausreichend besonnt. So kann trotz der Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO von einer Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich der Besonnung ausgegangen werden.

Um die berechneten Ergebnisse gewährleisten zu können, wurde im Bebauungsplan in den Wohngebieten auf größere Baufelder verzichtet bzw. entsprechende Baukörperausweisungen festgesetzt (siehe auch Ziffer 5.4).

Die hohe bauliche Dichte und die daraus resultierenden Einschränkungen bezüglich z. B. der Belichtung und Durchlüftung innerhalb des Quartiers wird insbesondere auch durch die unmittelbare Nachbarschaft zum „Grünzug Altona“ mit den beiden Grünanlagen „Wohlers Park“ und „Gählerspark“ ausgeglichen. Die landschaftliche Bestandssituation in der unmittelbaren näheren Umgebung des zentral gelegenen Plangebiets ist außergewöhnlich hochwertig. Daher zielen zahlreiche Festsetzungen der Verordnung verstärkt auf die Sicherung einer der Lage entsprechenden hohen Außenraumqualität ab. So werden durch die eng gefassten Baugrenzen ausreichende Freiräume zwischen den Baukörpern geschaffen. Gleichzeitig wird hierdurch verhindert, dass sich unverhältnismäßige und städtebaulich nicht vertretbare Nachverdichtungen entwickeln. Für das Landschafts- und Ortsbild sowie für die Umwelt positive Auswirkungen haben die Festsetzungen zur

Begrünung der Frei- und Dachflächen. Die Realisierung der Maßnahmen wird für die Flurstücke 2347, 2348 und 593 der Gemarkung Altona-Nord zusätzlich mit städtebaulichen Verträgen gesichert.

Für den Ausgleich der Überschreitung werden auch die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Das Plangebiet ist ohnehin bereits sehr gut verkehrlich angebunden und verfügt über mehrere fußläufig erreichbare ÖPNV-Angebote. Durch die Innenstadtlage sind die Wege der zukünftigen Bewohner zu z. B. Infrastrukturangeboten kurz und können somit häufig unmotorisiert bewältigt werden, jedoch wird bei der Planung berücksichtigt, dass insbesondere Familien auf einen Pkw angewiesen sind. Die Planung sieht vor, entsprechend ausreichende Stellplätze zu schaffen. Diese werden alle in Tiefgaragen untergebracht und von der untergeordneten Straße Thadenstraße erschlossen. Ferner kann die Schaffung von Wohnraum in zentralen Lagen und somit die günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten eine Verminderung von Verkehr im gesamtstädtischen Bereich bewirken.

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

Im Hinblick auf die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt eine Baukörperfestsetzung. Dies sichert im Zusammenspiel mit der Ausweisung der im jeweiligen Baufeld als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Umsetzung des mit dem ersten Preis gekürten Entwurfs des vorgeschalteten Workshops. Es wird eine dem Standort angemessene hohe, jedoch gebietsverträgliche bauliche Dichte ermöglicht. Nach Möglichkeit wurden bei den Baugrenzenfestsetzungen geringfügige, aber städtebaulich vertretbare Spielräume für die Feinplanung bzw. bei der Gebäudegliederung berücksichtigt.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen innerhalb der beiden allgemeinen Wohngebiete wird zudem sichergestellt, dass im Gegensatz zur geplanten Bebauung an der Holstenstraße keine geschlossene Blockrandbebauung entstehen kann, sondern eine bis ins Blockinnere gliedernde Bebauung, die eine stadträumliche Durchlässigkeit zu den beiden angrenzenden Parkanlagen schafft. Im Einzelnen stellt sich die zulässige Bebauung im „WA 1“ und „WA 2“ wie folgt dar:

Im Süden des Flurstücks 2347 der Gemarkung Altona-Nord führt ein rechthöckiges sechsgeschossiges Gebäude die prägnante Bauflucht der benachbarten Zeilenbebauung in den Block hinein. Diese Bauflucht wird durch ein weiteres sechsgeschossiges Gebäude mit Nord-Süd-Ausrichtung, das zu einer Hälfte auf dem Flurstück 2348 der Gemarkung Altona-Nord und zur anderen Hälfte auf dem Flurstück 593 der Gemarkung Altona-Nord liegt, betont. Beide Schmalseiten dieses Baukörpers nehmen Bezug auf den Verlauf der Thadenstraße. Während die südliche Schmalseite dem Straßenverlauf folgt, bildet die nördliche Schmalseite einen nahezu rechten Winkel zur Straße. Dem davon westlich liegenden rechtwinkligen Gebäude folgen auf dem Flurstück 2347 der Gemarkung Altona-Nord zwei weitere parallel verlaufende Mehrgeschossbauten in einem Abstand von etwa 17 m. Alle drei Gebäude bilden sich in ihrer baulichen Fortsetzung auf den westlich angrenzenden Flurstücken zu zeilenartigen Baukörpern aus, die schrittweise im rechten Winkel auf die geplante Neubebauung an der Holstenstraße treffen. Im „WA 1“ entstehen durch diese Anordnung der Baukörper zwei räumlich kammartig gefasste Freiräume und eine baulich unterstrichene Blickachse zur St. Johanniskirche nördlich des Wohlers Parks. Dagegen entsteht im „WA 2“ durch die Baukörperfestsetzung des winkelförmigen Wohnhochhauses – und damit eine den Bestand sichernde Festsetzung – ein weniger

räumlich definierter und damit fließender Freiraum mit Bezug zur angrenzenden Parkanlage sowie mit einem städtebaulichen Solitär in diesem Freiraum.

Die drei parallel verlaufenden Gebäude sowie das östlich davon stehende Gebäude zeichnen sich durch eine durch Vor- und Zurückspringen von Gebäudeteilen erzeugte markante Architektur aus. Hiermit wird unter anderem auf die Verschattungsauswirkungen der Gebäude untereinander reagiert, so dass eine ausreichende Besonnung sichergestellt werden kann. Durch die mehrfachen Zurückstaffelungen von Fassaden, die zu den Innenhöfen gerichtet sind, und eine differenzierte Höhenentwicklung des gesamten Baublocks werden die Freiräume und die Blickachse räumlich betont. Um dieses planerisch gewünschte architektonische und städtebauliche Konzept auch dreidimensional zu sichern, werden die Vor- und Rücksprünge der Gebäudeteile für alle Gebäude – mit einem ausreichenden Spielraum für die Detailplanung – durch Baugrenzen und unterschiedliche Geschossigkeiten definiert. Es handelt sich bei den zurückgestaffelten Geschossen überwiegend im bauordnungsrechtlichen Sinn um Vollgeschosse. Während für die in Ost-West-Ausrichtung verlaufenden Baukörper im Süden und in der Mitte des Baublocks eine Geschossigkeitsspanne von vier (IV) bis sechs (VI) bzw. für den Nord-Süd ausgerichteten Baukörper fünf (V) und sechs (VI) Geschosse festgesetzt werden, werden für das an der Norderreihe befindliche Gebäude fünf (V) bis acht (VIII) Geschosse festgesetzt. Dieses Gebäude setzt die geplante Blockrandbebauung an der Holstenstraße zur Norderreihe hin mit zunächst ebenfalls fünf (V) bzw. sechs (VI) Geschossen fort, um dann mit sieben (VII) und acht (VIII) Geschossen einen städtebaulichen Hochpunkt an der bereits erwähnten Blickachse zu bilden. Die geplante Bebauung reagiert somit auch auf das regelmäßig mit Hochpunkten (z. B. Wohnhochhäuser, Kirchtürme etc.) durchsetzte Siedlungsumfeld.

Für das Wohnhochhaus im Osten des Plangebiets wird bestandssichernd eine Geschossigkeit von zwölf (XII) und dreizehn (XIII) festgesetzt, um auch zukünftig die städtebauliche Akzentuierung dieses Solitärgebäudes zu ermöglichen.

Die Geschossigkeit der Baukörper soll aus Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung nicht durch ein weiteres Staffelgeschoss erhöht werden. Diese Möglichkeit, die mit der Ausweisung der Zahl der Vollgeschosse unter den Voraussetzungen des § 2 Absatz 6 HBauO gegeben wäre, soll ausgeschlossen werden. Es wird daher folgende Festsetzung getroffen:

*In den allgemeinen Wohngebieten und in dem als „MI 1“ bezeichneten Gebiet dürfen bei als Höchstmaß festgesetzten, obersten Geschossen keine weiteren Geschosse errichtet werden (vgl. § 2 Nummer 5).*

Hierdurch soll auch verhindert werden, dass es für die benachbarte Bestandsbebauung sowie innerhalb des Plangebiets zu einer zusätzlichen Verschattung kommt, die gegebenenfalls die im Rahmen des Bebauungsplan überprüfte Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet.

Die Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Durch die geplanten Zurückstaffelungen an den Gebäuden können auf mehreren Ebenen Dachterrassen entstehen. Zusätzlich zu den Dachterrassen ist geplant, die Erdgeschosswohnungen durch ebenerdige Terrassen sowie Balkone aufzuwerten. In diesem Zusammenhang werden folgende Festsetzungen getroffen:

*In dem als „WA 1“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch Balkone und zum Hauptkörper zu rechnenden Terrassen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig (vgl. § 2 Nummer 6).*

Mit der Festsetzung § 2 Nummer 6 wird sichergestellt, dass die festgesetzte GRZ von 0,4, die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete die zulässige Obergrenze darstellt, lediglich durch die geplanten Balkone und Terrassen bis um 50 % überschritten werden kann. Dies gilt im Umkehrschluss nicht für den oberirdischen Hauptbaukörper.

*In den allgemeinen Wohngebieten und in dem als „MI 1“ bezeichneten Mischgebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m sowie an nach Süden und Westen ausgerichtete Fassaden durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig. Balkone, die in den öffentlichen Straßenraum ragen, sind nur ab einer lichten Höhen von 3,5 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 10).*

Die Festsetzung § 2 Nummer 10 soll insbesondere für die Detailplanung im Wohngebiet, aber auch für die zukünftige den Bestand ersetzende Neubebauung in den Mischgebieten, trotz der engen Baukörperfestsetzungen bzw. Baufeldzuschnitte einen ausreichend gestalterischen Spielraum schaffen, ohne den städtebaulichen Entwurf in seiner Gesamtwirkung und insbesondere in seiner hochbaulichen Raumwirkung zu gefährden. Aufgrund der engen Baukörperfestsetzungen ist es auch erforderlich, eine Überschreitung der Baugrenzen durch an das Wohnhaus angebaute Terrassen zuzulassen, da diese in der Regel als ein Teil des Wohnhauses und damit als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Absatz 3 BauNVO anzusehen sind und ansonsten nicht verwirklicht werden wären. Die festgesetzten Höchstmaße ermöglichen jeweils für den innerstädtischen Geschosswohnungsbau nutzbare und angemessene Größen für die untergeordneten Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen.

Die Festsetzung beschränkt die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone auf nach Süden und Westen ausgerichtete Fassaden. Ziel ist es eine zusätzliche gegenseitige Verschattung und nachteilige Auswirkungen auf die Belichtungssituation oder auf Bestandsbäume zu vermeiden. An den übrigen Fassadenseiten können im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Regelungen ebenfalls Balkone entstehen.

Da an den Blockrändern eine grenzständige Bebauung zu den Verkehrsflächen zulässig ist, besteht die Gefahr, dass ohne Regelung eines Mindestmaßes für die lichte Höhe, herausragende Gebäudeteile in zu niedriger Höhe den öffentlichen Straßenraum räumlich so wie verkehrstechnisch einschränken.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist durch ein konkretes Bauungskonzept im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung überprüft und für verträglich befunden worden. Die Beschränkung der Tiefen der Balkone und Terrassen bewirkt, dass die begrünten Innenhöfe städtebaulich nicht von diesen Anlagen dominiert werden. Abstandsflächen nach den bauordnungsrechtlichen Regelungen können trotz Überschreitung der Baugrenzen an jeder Stelle nachgewiesen werden.

Neben den zuvor geschilderten Balkonen und Terrassen sind auch bauordnungsrechtlich erforderliche Kinderspielflächen für die Wohngebäude im „WA 1“ und „WA 2“ geplant. Diese sollen jeweils in den Zwischenräumen der Wohngebäude, wie z. B. den Innenhöfen, der Wegeverbindung und der Grünfläche süd-westlich des Wohnhochhauses, nachgewiesen werden. Die Kinderspielflächen sind somit auf direktem Weg und gefahrlos erreichbar. Insbesondere die Kleinkinderspielflächen sind in Ruf- und Sichtweite. Aufgrund der städtebaulich gewollten dichten Bebauung auf dem Grundstück ist es notwendig, einen Teil der erforderlichen Kinderspielflächen im Rettungsfall der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. Dies betrifft jedoch nicht die Kleinkinderspielflächen. Die Doppelfunktion kann als vertretbar erachtet werden, da Beeinträchtigungen für beide Funktionen hinsichtlich Sicherheit, Ausstattung und Ausführung nicht zu erwarten sind. Die hiervon betroffenen

Flächen sollen für Ball-, Lauf- und Bewegungsspiele hindernisfrei (ohne Spielgeräte) gestaltet werden.

Weiteres Ziel der Planung ist die Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfelds im Bereich des östlichen Baublocks. Maßgebend für die Qualität ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Angesichts der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungsdichte wird zur Sicherung einer guten Freiraumqualität im „WA 1“ und „WA 2“ die Unterbringung des resultierenden ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage erfolgen. Die im Bestand vorhandene Garage des Wohnhochhauses auf dem Flurstück 593 der Gemarkung Altona-Nord wird für die Realisierung der geplanten Bebauung abgebrochen. Alle für die Wohnnutzung notwendigen privaten Stellplätze werden in einer neuen zusammenhängenden Tiefgarage untergebracht. Die durch den Wegfall der bestehenden Garage betroffenen Stellplätze werden ebenfalls in der neu zu errichtenden Tiefgarage untergebracht. Um das vorgesehene Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs einerseits planungsrechtlich zu sichern, aber auch zweifelsfrei umsetzen zu können, trifft der Bebauungsplan folgende zwei Festsetzungen:

*In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig (vgl. § 2 Nummer 12).*

*In dem als „WA 1“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, andere unterirdische Räume sowie Wege und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. In dem als „WA 2“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, andere unterirdische Räume sowie Wege und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig (vgl. § 2 Nummer 7).*

Durch diese Festsetzung wird zugelassen, dass die Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet überwiegend bzw. vollständig durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten, andere unterirdische Räume sowie Wege und die erforderlichen Nebenanlagen versiegelt werden können. Da das Plangebiet im Bestand bereits fast vollständig versiegelt ist, kann dennoch von einer Verbesserung gesprochen werden: Für einen Großteil der Flächen, die zu der Überschreitung der GRZ führen, ist ein Substrataufbau mit Begrünung vorgesehen (siehe Festsetzungen § 2 Nummer 26). Nachteilige Auswirkungen z. B. auf den Boden und den Wasserhaushalt können hierdurch gemindert werden.

Die Tiefgarage soll unabhängig von der überbaubaren Fläche ermöglicht werden, da die Baukörperfestsetzung der individuell gestalteten Gebäude kaum Spielraum zur ökonomisch sinnvollen Anlage von Tiefgaragen lässt. Besondere Rücksicht soll dabei auf den vorhandenen Baumbestand und – hinsichtlich der Zufahrten – aus gestalterischen und immissionsschutzrechtlichen Gründen auf die Wohngebäude und die Freiflächen genommen werden. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über nur eine Ein- und Ausfahrt von der Thadenstraße aus.

Um eine Unterbauung der Gebäude durch eine zusammenhängende Tiefgarage zu ermöglichen und auch wirtschaftliche Tiefgaragengrundrisse mit mittiger Fahrgasse und beidseitigen Einstellmöglichkeiten mit ihrer im Vergleich zur Wohngebäuden größeren Gebäudetiefe zu ermöglichen, trifft daher der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

*Tiefgaragen sowie Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind in den Untergeschossen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 13).*

Rechtsgrundlage für die Festsetzungen zur GRZ ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und für die Festsetzung der GFZ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Die festgesetzten Obergrenzen für die GRZ halten sich innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmens gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die GFZ-Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO stützen sich auf § 17 Abs. 2 BauNVO.

Rechtsgrundlage für die festgesetzten Baugrenzen sowie für die Überschreitungsmöglichkeiten ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO.

Die Festsetzungen der maximalen Geschossigkeit sowie die Festsetzung § 2 Nr. 5 der Verordnung beruhen auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Rechtsgrundlage für die Festsetzungen § 2 Nrn. 6 und 7 der Verordnung ist § 19 Abs. 2 und 4 Satz 3 BauNVO.

Die Festsetzung § 2 Nr. 12 der Verordnung stützt sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 4 BauNVO.

### 5.1.3 Bauweise

Für die gesamte Bebauung im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll im Zusammenspiel mit den erweiterten Baukörperfestsetzungen und den Geschossigkeiten die Verwirklichung des städtebaulichen Konzepts sichergestellt werden. Ziel ist es, die drei geplanten Baukörper mit Ost-West-Ausrichtung als durchgehende Baukörper über mehrere Grundstücksgrenzen hinweg entstehen zu lassen. Die geschlossene Bauweise soll lärmschützend wirken, so dass beruhigte Freiräume im Blockinneren entstehen. Zudem kann hierdurch im Zusammenspiel mit der relativ dichten Bebauung eine gewisse Intimität für die Wohnhöfe erzeugt werden, die insbesondere für das Wohnen in zentralen Lagen von großer Bedeutung ist.

Es ist zugleich erforderlich, im westlich benachbarten Mischgebiet (MI 1) ebenfalls eine geschlossene Bauweise festzusetzen. Durch die Festsetzung wird im Sinne von § 6 Absatz 1 Satz 3 HBauO ermöglicht, dass in beiden Baugebieten ohne einen Nachweis von Abstandsflächen und somit direkt auf den Grundstücksgrenzen gebaut werden darf.

Für das allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) erfolgt für die Bebauung keine Festsetzung der Bauweise, da die städtebauliche Struktur – eine freistehende Solitärbebauung – durch die baukörperbezogene Festsetzung mit Baugrenzen hinreichend geregelt wird.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung der geschlossenen Bauweise ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO.

### 5.1.4 Auskragung

Ausgelöst durch die Neuplanung des Gebietes soll die vorhandene Wendeanlage in der Norderreihe mit einem größeren Radius ausgebaut werden. Das im Workshopverfahren prämierte Bebauungskonzept reagiert auf die darauf resultierende Grenzverschiebung der Straßenverkehrsfläche mit einem Rücksprung im Erdgeschoss des nördlichen Wohngebäudes. Hierbei handelt es sich planungsrechtlich um eine Auskragung der darüber liegenden sieben Geschosse über der Straßenverkehrsfläche. Die etwa 26 m<sup>2</sup> große Auskragung ermöglicht die Wiederholung und Fortsetzung der Bauflucht, die sich aus der

Bebauung im Blockinneren ableiten lässt, so dass ein harmonisches und städtebaulich schlüssiges Gesamtbild entsteht. Die Gebäudekante im Erdgeschoss verspringt in einem Winkel von etwa 10 Grad und auf einer Länge von 17 m nach Süd-Osten. Es wird hierdurch im Erdgeschoss eine straßenbegleitende Bebauung ermöglicht. Die Auskragung wird mit einer zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan gesichert, zugleich wird die maximale Tiefe von 3,5 m sowie ein Mindestmaß für die lichte Höhe von 4,5 m festgesetzt. Diese Höhe soll sicherstellen, dass z. B. Müllfahrzeuge ohne Behinderungen und Risiken in der Wendeanlage einen Wendekreis voll ausfahren können.

Rechtsgrundlage für die festgesetzte Auskragung ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO.

## **5.2 Mischgebiet**

### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Es ist städtebaulich gewünscht und damit auch ausdrückliches Ziel dieser Planung, dass in dem westlichen Teilbereich des Plangebiets sich eine über den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets hinausgehende Nutzungsmischung entwickelt. Denkbar wären z. B. im Bereich der Holstenstraße Geschäfte oder Gastronomiebetriebe, die im Erdgeschoss angesiedelt sind und auf eine direkte Außenwirkung angewiesen sind. Östlich des Blockrandes bzw. im Bereich der Höfe können sich kleinere Handwerksbetriebe mit sogenannten Showrooms oder Dienstleistungsbetriebe z. B. des Gesundheitssektors, die gezielter von Kunden angelaufen werden, niederlassen.

Der westliche Teilbereich des Mischgebietes ist zwar durch das Bebauungskonzept räumlich stark mit der östlich angrenzenden Wohnbebauung verknüpft, doch soll sich ein nutzungstechnisch eigenständiger Gebietscharakter innerhalb des Baublocks entwickeln.

Das gewünschte Nutzungsspektrum wäre auf Grundlage des geltenden Planrechts nicht verwirklichtbar. Der Durchführungsplan D 192 setzt für den westlichen Teilbereich des Plangebietes ein „Geschäftsgebiet“ fest. So wären zwar Gebäude mit geschäftlichen und gewerblichen Zwecken allgemein zulässig, nicht jedoch Wohnungen. Diese sind nur in besonderen Fällen zulässig. Es wird daher für die Flurstücke 1394, 1395, 1396, 1398, 1399, 1400, 1439 und 1955 der Gemarkung Altona-Nord ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Um die Entwicklung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Ausprägung effektiver zu steuern, wird darüber hinaus folgende Festsetzung getroffen:

*In den Mischgebieten sind Wohnungen im Sinne des § 6 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig (vgl. § 2 Nummer 4).*

Die Erdgeschossbereiche, die üblicherweise in der Wohnqualität aufgrund der Einsehbarkeit der Wohnungen durch Passanten ohnehin beeinträchtigt und daher schwer vermarktbar sind, können durch das übrige mischgebietstypische Nutzungsspektrum genutzt werden. Dies gilt auch im Hinblick der verstärkten Verschattung der Erdgeschossbereiche im Blockinneren. Aufgrund der besseren Belichtungssituation in den oberen Geschossen kann von einer höheren Wohnqualität ausgegangen werden.

*In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Absatz 2 Nummern 6 und 7 BauNVO unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2).*

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie nicht der gewünschten Funktionsmischung entsprechen. Tankstellen können zudem durch ihren häufig 24-

stündigen Betrieb erhebliche Störpotentiale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen und fügen sich in der Regel städtebaulich nicht in eine Straßenrandbebauung ein. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets bereits Tankstellen vorhanden sind und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend gewährleistet ist. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt der Vollständigkeit halber, da keines der Mischgebiete aufgrund der zu erwartenden Grundstückswerte und der zum Teil sehr geringen Größe bei realistischer Betrachtung für eine gartenbauliche Nutzung in Frage kommt.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505) sowie Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden.

Bordelle und bordellartige Betriebe, die häufig über die in der Festsetzung genannten „Vorführräume - und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist“ verfügen, sind ebenfalls aus denselben aufgeführten Gründen im Plangebiet städtebaulich nicht gewünscht.

Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartigen Betrieben lassen sich häufig ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zu anderem Gewerbe (z. B. Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften) auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten hochwertigeren Nutzungen führen und den gewünschten Gebietscharakter eines lebendigen Stadtteils mit ausgeprägter Funktionsmischung gefährden. Durch Vergnügungsstätten könnte insbesondere eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sich solche Nutzungen im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Außerdem sollte die innerhalb der Mischgebiete zulässige Wohnnutzung bzw. die Wohnnutzung im östlichen Teilbereich des Plangebiets, aber auch die angrenzende Wohnnutzung im Bestand in ihrer Wohnqualität nicht durch Vergnügungsstätten mit dem damit insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Negative Auswirkungen können aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der geplanten kompakten Bebauung in Zukunft kaum aufgefangen werden. Durch die folgende Festsetzung werden somit solche Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 6 Absatz 2 BauGB zwar innerhalb entsprechend geprägter Teile eines Mischgebiets zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Die Festsetzung schließt auch die Ausnahmeregelung des § 6 Absatz 3 BauGB aus. Sie würde unter den bereits zuvor erwähnten Aspekten dem Ziel zuwiderlaufen, städtebauliche Spannungen innerhalb des Blocks zu vermeiden.

*In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten, wie auch Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), Wettbüros, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Bordelle oder bordellartige Betriebe nach § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen. (vgl. § 2 Nummer 3).*

Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist im Plangebiet verstärkt gegeben, da bereits im Bestand und in nahegelegenen Bereichen der Holstenstraße solche Vergnügungsstätten vorhanden sind. Städtebauliche Zielsetzung ist es, eine weitere Ausdehnung des nahen Vergnügungsviertels St. Pauli in Richtung der durch Wohn- und Mischnutzung geprägten Siedlungsbereiche des Stadtteils Altona-Altstadt zu verhindern.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes und die zuvor erläuterten flankierenden Festsetzungen, wird das Zulässigkeitspektrum für gewerbliche Nutzungen im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation stärker eingeschränkt. Die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung hat z. B. zur Folge, dass nur noch nicht wesentlich störende Betriebe bzw. Nutzungen zulässig sind. Auch Vergnügungsstätten, die bisher zulässig wären, sind gemäß § 4 BauNVO zukünftig nicht mehr zulässig. Erheblich belästigende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind bereits auf Grundlage des Durchführungsplans D 192 nicht zulässig.

Der Neuausrichtung der Nutzungsstruktur wird gegenüber den Einschränkungen für bestimmte gewerbliche Nutzungen aufgrund der oben aufgeführten Zielsetzungen der Planung Vorrang gegeben. Verdrängungseffekte auf ansässige Gewerbebetriebe sind nur in dem Maßen zu erwarten, in dem sie dazu beitragen, städtebauliche Missstände, die bereits im Bestand und auch im direkten Umfeld des Plangebiets durch das enge Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu beobachten waren, mindern.

Die Baugebietsfestsetzungen „Mischgebiet“ stützen sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO.

Darüber hinaus ist § 1 Abs. 5 BauNVO die Rechtsgrundlage für die Festsetzung § 2 Nr. 2 der Verordnung (i.V.m. § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO) sowie für die Festsetzung § 2 Nr. 3 (i.V.m. § 6 Abs. 3 BauNVO).

Die Festsetzung § 2 Nr. 4 der Verordnung beruht auf § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Mischgebiete durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und durch die Festsetzung einer im jeweiligen Baufeld als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. einer zwingenden Geschossigkeit festgesetzt. Es wird für das Mischgebiet 1 (MI 1) eine GRZ von 0,75 festgesetzt. Zur Verwirklichung der geplanten Blockrandstruktur entlang der Holstenstraße ist im Mischgebiet 2 (MI 2) eine höhere GRZ von 0,9 erforderlich. Bereits mit diesen GRZ-Werten, aber insbesondere durch das Zusammenspiel zwischen zulässiger Grundfläche und Geschossigkeit wird die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässige bauliche Dichte auf Grundlage des § 17 Absatz 3 BauNVO überschritten. Bei der gänzlichen Ausschöpfung der Baugrenzen und der festgesetzten Geschossigkeiten kann sich eine über die gesamte Fläche der Mischgebiete errechnete GFZ von etwa 2,7 ergeben. Werden dagegen bei der Berechnung die Grundstückszuschnitte im Bestand berücksichtigt, könnte sich aufgrund von geringen Grundstücksflächengrößen, wie z. B. knapp 120 m<sup>2</sup>, eine GFZ von bis etwa 4,5 ergeben. Die Überschreitung stellt angesichts der gewachsenen Grundstücksstrukturen mit zum Teil sehr kleinen Grundstücken die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke auch in Zukunft sicher und ist zur Wahrung eines urban dichten Ortsbilds und der gewachsenen Bau- und Grundstücksstruktur erforderlich. In diesem Zusammenhang ist auch die planerische Zielsetzung, den Lärm durch eine geschlossene und zugleich ausreichend hohe Bebauung wirksam nach Osten hin abzuschirmen, ohne die Überschreitung der genannten

Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nicht möglich. Es wird keine GFZ innerhalb der Mischgebiete festgesetzt, da die geplante Bebauung sich über Grundstücke erstreckt, deren Flächengrößen sehr unterschiedlich sind. Um unnötige Härten und eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, müssten die Mischgebietsflächen um ein vielfaches für die Festsetzung von GFZ-Werten untergliedert werden. Es besteht aber hierfür keine Erforderlichkeit, da das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung von GRZ-Werten und Geschossigkeiten ausreichend definiert ist.

Ein Ausgleich gemäß § 17 Absatz 2 Nummer 2 BauGB erfolgt in gleicher Weise wie bereits die Überschreitung der Obergrenzen in den allgemeinen Wohngebieten zuvor beschrieben worden ist. Alle bereits aufgeführten und für die Abwägung relevanten geplanten Maßnahmen und Gegebenheiten im Bestand gelten gleichermaßen auch für das Mischgebiet und somit im gesamten Plangebiet. So wurde ebenfalls für die Bebauung im Mischgebiet, trotz deutlicher Einhaltung der nach Bauordnungsrecht geforderten Abstandsflächen, die gegenseitige Verschattung innerhalb des Plangebiets sowie auf die Nachbarbebauung überprüft. Auch hier kann von einer ausreichenden Besonnung in allen Wohnungen ausgegangen werden. Aufgrund der Festsetzung Nummer 4 des § 2 der Verordnung kann zudem davon ausgegangen werden, dass Wohnungen nicht in den Erdgeschossbereichen, die in der Regel stärker verschattet sind, entstehen werden. Die ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung auch hier nicht entgegen.

Die festgesetzten Geschossigkeiten tragen in Verbindung mit den getroffenen Baugrenzen zur Umsetzung des planerisch gewünschten architektonischen und städtebaulichen Konzepts bei, dass im Rahmen des Workshopverfahrens entwickelt wurde. Die vier- bis sechsgeschossige Bebauung vermittelt zwischen der gegenüberliegenden vier- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung und der im Norden und Süden vereinzelt auftretenden zehn- bis vierzehngeschossigen Zeilen- und Solitärbebauung. Die geplante Höhenentwicklung trägt somit zu einem harmonischen Ortsbild in der näheren Umgebung bei.

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wurde der auf das Plangebiet einwirkende Lärm untersucht und bewertet (vgl. hierzu Ziffer 5.8.1). Für die Blockrandbebauung an der Holstenstraße wird eine zwingende Geschossigkeit von fünf (V) festgesetzt. Diese Festsetzung ist im Zusammenspiel mit einer Baukörperausweisung und der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise sinnvoll, um die westlich angrenzende Bebauung und die Freiräume im Mischgebiet vor Lärm durch den Straßenverkehr zu schützen. Da eine Bebauung des Blockrandes entlang der Holstenstraße jedoch nicht sichergestellt werden kann, aber dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das angrenzende Misch- und Wohngebiet gewährleistet werden müssen, werden für bestimmte Bereiche entsprechende Festsetzungen getroffen (vgl. hierzu Ziffer 5.8.1). Zum anderen wird nur durch eine bestimmte Geschossigkeit zur Holstenstraße – einer im Stadtgebiet bedeutenden Erschließungsachse – eine städtebaulich dominante räumliche Kante hergestellt und der Baublock zu dieser Seite auch dreidimensional gefasst. Eine höhere Bebauung ist städtebaulich nicht gewünscht, da insbesondere der gegenüberliegende gebaute Bestand durch eine vier- und fünfgeschossige Blockrandbebauung geprägt ist. Ziel ist, abschnittsweise eine einheitlichere straßenbegleitende Bebauung an der Holstenstraße entstehen zu lassen. Zu beachten ist, dass die Festsetzung § 2 Nummer 5 nur bei als „Höchstmaß“ festgesetzten Geschossen weitere Geschosse ausschließt. Da jedoch für die

Bebauung entlang der Holstenstraße kein Höchstmaß sondern eine zwingende Geschossigkeit festgesetzt wird, sind im Rahmen des Bauordnungsrechts Staffelgeschosse aber dennoch zulässig. Es wird in diesem Zusammenhang folgende Festsetzung getroffen:

*Staffelgeschosse sind in dem als „MI 2“ bezeichneten Mischgebiet von der Westfassade an der Holstenstraße um mindestens 2 m zurückzustaffeln (vgl. § 2 Nummer 11).*

Durch diese Festsetzung soll gesichert werden, dass trotz der Errichtung eines Staffelgeschosses, die straßenbegleitende Bebauung weiterhin nur mit maximal fünf Geschossen städtebaulich in Erscheinung tritt. In Testentwürfen wurde überprüft, wie weit das Staffelgeschoss von der Westfassade zurücktreten muss, um die gewünschte städtebauliche Wirkung zu erzielen.

Durch die baukörperbezogene Ausweisung der überbaubaren Fläche wird die Grundidee des Entwurfs, eine geschlossene bauliche Klammer im Westen des Baublocks auszubilden, gesichert. Die städtebauliche Eigenart der Planung und die gewünschte bauliche Dichte der Bebauung erfordern relativ enge Baugrenzen, um die Umsetzung der wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Durch die Baugrenzen wird eine Blockrandstruktur vorgegeben. Die Baugrenze tritt jedoch um etwa 2 m von den westlichen Flurstücksgrenzen an der Holstenstraße zurück. Hierdurch soll ein ausreichender Spielraum für zukünftige Erweiterungen der Nebenflächen im Straßenraum gewährleistet werden. Die betroffenen Grundstücksstreifen werden daher nicht als Baugebiet sondern als neue Verkehrsfläche ausgewiesen (vgl. Ziffer 5.7). Entsprechend dem Ziel, eine deutliche Mischung aus Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen zu sichern, wird die überbaubare Fläche der etwa 14 m tiefen Blockrandbebauung zum Innenhof durch eine weitere Baugrenze deutlich erweitert. Mit einer zusätzlichen Gebäudetiefe von 5 m im Süden bis 19 m im Norden wird eine eingeschossige angrenzende Bebauung ermöglicht. Hiermit soll die Ansiedlung von gewerblichen Nutzern gefördert werden, die häufig großzügigere Nebenflächen z. B. zur Lagerung benötigen. Für diese überbaubare Fläche wird eine Geschossigkeit von eins (I) festgesetzt, da dies zum einen für die beschriebenen möglichen Nutzungen ausreichend ist und zum anderen die baulichen Erweiterungen trotz der großen flächigen Ausbreitung sich räumlich der Blockrandbebauung unterordnen sollen.

Im Blockinneren werden die drei Gebäude, die sich von Osten nach Westen erstrecken und etwa zur Hälfte innerhalb des Mischgebiets liegen, mit erweiterten Baukörperfestsetzungen und einer gestaffelten Geschossigkeit von vier (IV), fünf (V) und sechs (VI) planungsrechtlich definiert. Hiermit wird die östliche Bebauung architektonisch fortgesetzt, verfügt also ebenso über Vor- und Rücksprünge sowie Staffelungen von einzelnen Gebäudeteilen, die die Besonnung trotz der hohen baulichen Dichte optimieren.

Die Festsetzung Nummer 5 des § 2 der Verordnung, wonach eine Errichtung von weiteren Geschossen oberhalb des letzten Vollgeschosses nicht zulässig ist, gilt – mit Ausnahme für die Bebauung entlang der Holstenstraße – auch für das mit „MI 1“ bezeichnete Mischgebiet. Hierdurch soll eine Störung des Stadtbildes durch weitere Staffelgeschosse ausgeschlossen werden. Ferner soll verhindert werden, dass es für die benachbarte Bestandsbebauung sowie auch innerhalb des Plangebiets zu einer zusätzlichen Verschattung kommt.

Um über die Baugebietsgrenzen hinweg eine innerhalb des Blocks einheitliche architektonische Gestalt zu erreichen, gilt die Festsetzung Nummer 10 des § 2 der Verordnung ebenfalls für das „MI 1“-Gebiet, dabei sind auch die festgesetzten Tiefen für Terrassen für beide Baugebiete analog festgesetzt: Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 4 m und durch Balkone an Süd- und

Westfassaden bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig. So können z. B. insbesondere im Erdgeschoss angesiedelte Cafés oder Restaurants durch Außengastronomie ihre Attraktivität steigern und zugleich die Innenhöfe beleben.

Im Gegensatz zu den Wohngebieten sind innerhalb der ausgewiesenen Mischgebiete Stellplätze nicht zwingend in Tiefgaragen unterzubringen. Sie können demnach z. B. auch in oberirdischen Garagen nachgewiesen werden. Hierfür ist nach § 19 Absatz 4 BauGB eine Überschreitung der GRZ nur bis 0,8 zulässig.

Um die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen zu fördern, wird festgesetzt, dass jedoch Tiefgaragen, ihre Zufahrten und weitere untergeordnete Funktionsräume bzw. Nebenanlagen auch außerhalb der relativ eng gefassten Baugrenzen zulässig sind und in diesem Zusammenhang die festgesetzte GRZ von 0,75 im „MI 1“ - Gebiet bis auf 0,9 und im „MI 2“ – Gebiet von 0,9 auf 1,0 überschritten werden kann. Trotz des größeren Spielraums für die ökonomisch sinnvolle Anlage von Tiefgaragen, soll dennoch besondere Sorgfalt bei der Wahl der Lage für die Zufahrten angewandt werden, so dass es zu keinen gestalterischen und immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngebäude und der Freiflächen kommt. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

*In dem als „MI 1“ bezeichneten Mischgebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,75 für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, andere unterirdische Räume sowie Wege und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig (vgl. § 2 Nummer 8).*

*In dem als „MI 2“ bezeichneten Mischgebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,9 für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, andere unterirdische Räume sowie Wege und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig (vgl. § 2 Nummer 9).*

Rechtsgrundlage für die Festsetzungen zur GRZ ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Die Überschreitungen der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO stützen sich auf § 17 Abs. 2 BauNVO.

Die Überschreitungen der GRZ nach der Festsetzung § 2 Nrn. 8 und 9 der Verordnung beruhen auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Rechtsgrundlage für die festgesetzten Baugrenzen sowie für die Überschreitungsmöglichkeiten ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1, 3 Satz 3 und 5 BauNVO.

Die Festsetzungen der maximalen Geschossigkeit sowie die Festsetzung § 2 Nr. 5 der Verordnung beruhen auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Die Regelung zur Rückstaffelung des obersten Geschosses ist auf § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBauO gestützt, der die Festsetzung gestalterischer Anforderungen ermöglicht.

### 5.2.3 Bauweise

Die Holstenstraße ist insbesondere in der näheren Umgebung des Plangebiets durch eine historisch entstandene Blockrandbebauung geprägt. Gründerzeitliche Bebauungsstrukturen wechseln sich zwar mit aufgelockerten Zeilenbebauungen und freistehenden Hochhäusern ab, es sind jedoch insbesondere an Kreuzungspunkten der Holstenstraße räumlich prägnante und geschlossene Baufluchten stadtbildprägend. Dieses städtebauliche Element

wird im Bebauungskonzept für den westlichen Abschluss des Baublockes aufgegriffen. Ferner soll die geschlossene und mindestens fünfgeschossige Bebauung an der Holstenstraße den Verkehrslärm wirksam für die östlich angrenzende Misch-, Wohn- sowie Freiraumnutzung abschirmen. Dieser Effekt wurde in einem Lärmgutachten (vgl. Ziffer 5.8.1) bestätigt. Um eine zusammenhängende Bebauung entlang der Holstenstraße planungsrechtlich zu sichern, wird daher für die mit einer Baukörperfestsetzung festgesetzte Blockrandbebauung eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Auch für die sich im Blockinneren befindliche Bebauung im Mischgebiet 1 (MI 1) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird wie im benachbarten allgemeinen Wohngebiet eine grenzständige Bebauung ohne Nachweis von Abstandsflächen ermöglicht. Zugleich wird entsprechend des Bebauungskonzepts gesichert, dass die fortgesetzten Baukörper nicht weiter räumlich untergliedert werden.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung der geschlossenen Bauweise ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO.

#### **5.2.4 Durchfahrten**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der südlich und mittig in Ost-West-Ausrichtung liegenden Baukörper wird jeweils ein Durchgang festgesetzt. Hierdurch soll bei Verwirklichung des Bebauungskonzepts sichergestellt werden, dass die westliche Hälfte des Baublocks eine räumliche Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung erhält. Die Lage der Durchgänge ist so gewählt, dass sie axial auf die Mumsenstraße nördlich des Plangebiets führen. So kann gewährleistet werden, dass von der Norderreihe sowie von der Thadenstraße die angestrebte räumliche Durchlässigkeit von Fußgängern auch visuell wahrgenommen werden kann. Durch bestimmte Nutzungsangebote wie Ateliers sollen zum einen belebte Innenhöfe entstehen, zum anderen sind die festgesetzten Durchgänge aus feuerwehrtechnischen Gründen sinnvoll. Gemäß § 5 Absätze 1, 2, und 4 HBauO und entsprechend der technischen Baubestimmung „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ in der Fassung vom Februar 2007, zuletzt geändert Oktober 2009, wird eine Mindestbreite von 3 m und eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass im Brand- und anderen Notfällen die Innenhöfe für Rettungskräfte und ihre Rettungsfahrzeuge optimal zugänglich sind.

Die Festsetzung der Durchfahrten stützt sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO.

### **5.3 Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 BauNVO**

Gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO sind Überschreitungen der Obergrenzen nur vor dem Hintergrund besonderer städtebaulicher Gründe zu rechtfertigen. An dieser Stelle sollen die bereits in den Kapiteln 5.1.2 und 5.2.2 erläuterten Gründe für die Grenzwertüberschreitungen in den allgemeinen Wohngebieten sowie den Mischgebieten zusammenfassend aufgeführt werden.

Im Wesentlichen sind die Überschreitungen im Plangebiet städtebaulich erforderlich, um:

- die städtebaulich gewünschte Neu-/ Weiterentwicklung der bislang untergenutzten Flächen zu ermöglichen,
- die städtebaulich gewünschte Funktionsmischung im Plangebiet zu ermöglichen,
- die Umsetzung eines hochwertigen städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen,

- die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen und damit vom ruhenden Verkehr ungestörte Freiflächen zu ermöglichen,
- die bauliche Nutzung im verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die bauliche Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann.

Auf die Erfüllung der Voraussetzungen wird im folgenden Kapitel 5.4 näher eingegangen.

## **5.4 Besonnung**

Die Begrenzung der Geschossigkeiten sowie die Regelung der Staffelgeschosse sind von den erläuterten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen abgeleitet. Überprüft wurde zudem, ob die geplanten Gebäude auch einen weiteren wesentlichen städtebaulichen Aspekt berücksichtigen: Die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Daher wurde der Schattenwurf der neuen Gebäude simuliert und die Verschattung der Gebäude untereinander untersucht. Nachbarliche Bestandsgebäude sind von zusätzlicher Verschattung nicht bzw. nur unwesentlich betroffen, da die geplanten Gebäude sich nördlich bzw. östlich der Bestandsgebäude befinden.

In Ermangelung verbindlicher gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien kann die DIN 5034-1 (2011) als Orientierungswert herangezogen werden. Eine Wohnung gilt demnach als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens eine Stunde beträgt. Eine Wohnung gilt nach der DIN 5034 als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird. Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. 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.

Bei der Beurteilung der Besonnungsqualität ist zu berücksichtigen, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen Faktoren ist, die bei der Bewertung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, relevant sind. Die weiteren Faktoren, die im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse von Bedeutung sind, sind im Plangebiet hingegen relativ gut ausgeprägt. So wird beispielsweise ein ruhiger Blockinnenbereich herausgebildet. Ferner wird im Plangebiet ein hochwertiger Gebäudebestand mit sehr guter Beschaffenheit entstehen.

Die geplante bauliche Dichte hat innerhalb des Plangebiets zur Folge, dass nicht alle Fassadenbereiche der Neubebauung zu jeder Jahreszeit besonnt werden und die zur Orientierung herangezogenen Anforderungen der DIN 5034, wonach am 17. Januar ein Wohnraum einer Wohnung eine Stunde und besonnt werden soll, nicht durchgehend eingehalten werden. In der aktuellen Rechtsprechung wird jedoch die Ansicht vertreten, dass die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen als gewahrt gelten, wenn am 21. März / 21. September eine Besonnung von zwei Stunden gegeben ist (OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04, S. 14 f.). Diese Einschätzung wird angesichts der innerstädtischen Lage und insbesondere vor dem Hintergrund, dass die DIN 5034 bei

Südorientierung auf einem Gebäudeabstand von etwa der dreifachen Gebäudehöhe beruht und somit auf innerstädtische Verhältnisse in der Regel nicht übertragbar ist, geteilt.

Es wurde die Verschattung simuliert, die sowohl bei einer gänzlichen Verwirklichung des Bebauungskonzepts als auch bei einer Teilverwirklichung der Bebauung im allgemeinen Wohngebiet entsteht.

Betrachtet wurde bei der geplanten Blockrandbebauung an der Holstenstraße insbesondere die durch die gegenüberliegende Bestandsbebauung ausgelöste Verschattung der Westfassade. Dabei werden am 17. Januar bereits die Wohnungen in den eher problematischen Erdgeschosslagen mindestens zwei Stunden besont. Die Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss können eine Besonnungsdauer von bis zu drei Stunden nachweisen. Eine ausreichende Besonnung kann auch für die Wohnungen an den nördlichen und südlichen Schmalseiten der Blockrandbebauung nachgewiesen werden.

Für die drei in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäude kann allgemein festgestellt werden, dass jeweils immer die westlichen Gebäudehälften stärker als die östlichen verschattet sind. Auch hier sind einige Wohnungen am 17. Januar weniger als eine Stunde besont, jedoch zeigt die Verschattungssimulation eine deutlich bessere Belichtungssituation am 21. März. So verfügen sogar die Wohnungen an den westlichen Enden der Gebäude im Erdgeschoss über einen Raum, der über vier Stunden direkt besont wird. In Anlehnung zu dem bereits erwähnten Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg im Jahre 2004 kann somit von einer ausreichenden Besonnung im gesamten Plangebiet ausgegangen werden. In die Abwägung wurde das städtebauliche Ziel eingestellt, den Baublock stadträumlich sowie nutzungsstrukturell zu qualifizieren. Hierzu sind die planungsrechtlich ermöglichten Geschossigkeiten sowie die Ausgestaltung eines Blockrandes mit gliedernden und begrenzenden Baukörpern städtebaulich erforderlich. Die eingeschränkten Belichtungsverhältnisse 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 eine städtebauliche Verbesserung darstellt sowie neuen Wohnraum schafft, sind die Auswirkungen auf das gegenüberliegende Gebäude im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar eingestuft worden, zumal die DIN 5034 überwiegend eingehalten wird. Hinzu kommt, dass auch die Abstandsflächen nach der Hamburgischen Bauordnung eingehalten werden können, die für die Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse von Bedeutung sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sowohl bei einer gänzlichen Verwirklichung des Bebauungskonzepts als auch bei einer Teilverwirklichung der Bebauung im allgemeinen Wohngebiet zwar Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss so verschattet werden, dass am 17. Januar häufig eine direkte Besonnung nur von weniger als eine Stunde nachgewiesen werden kann, jedoch kann in diesen Fällen für jede Wohnung zumindest zur Tag-Nacht-Gleiche (21. März) eine Besonnungsdauer von mindestens zwei Stunden erreicht werden.

## **5.5 Kindertagesstätten**

Innerhalb der im Wohngebiet als „WA 1“ und „WA 2“ ausgewiesenen Flächen sollen kurz- bis mittelfristig etwa 100 neue Wohnungen entstehen. Die Versorgungslage des Stadtteils Altona-Altstadt mit Plätzen in Kindertagesstätten ist stabil, so dass der durch die Neuplanung generierte Mehrbedarf mittelfristig durch ausreichend freie Plätze in der Umgebung aufgefangen werden kann. Es besteht daher keine Erforderlichkeit für die Neuplanung von

Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung bzw. zur Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf.

## **5.6 Ruhender Verkehr**

Angesichts der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungsdichte wird zur Sicherung einer guten Freiraumqualität die Unterbringung der privaten Stellplätze für die neu entstehenden Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet in einer Tiefgarage erfolgen (vgl. Ziffer 5.1.2). Dies gilt auch für die durch den Wegfall der bestehenden Garage betroffenen Stellplätze. Eine ausreichende Anzahl von Fahrradstellplätzen ist in den Eingangsbereichen der Mehrgeschosswohnungsbauten vorgesehen.

Auch in den Mischgebieten ist die Unterbringung der Stellplätze innerhalb von Tiefgaragen möglich – aufgrund der Festsetzung in § 2 Nummer 13 ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Flächen. Jedoch ist dies im Gegensatz zum allgemeinen Wohngebiet hier nicht zwingend. Um unnötige Härten gegenüber sich neu ansiedelnde oder bestehende Gewerbebetriebe innerhalb der Mischgebiete zu vermeiden, sind nach den regelhaften Vorgaben der BauNVO und HBauO auch Garagen oder ebenerdige Stellplätze zulässig. So könnten z. B. einige Kundenparkplätze gut erreichbar in den Innenhöfen (außerhalb der davon anteilig zu begrünenden Flächen) oder in den rückwärtigen eingeschossigen Gebäudeteilen angeboten werden.

Auf die Errichtung zusätzlicher Besucherparkplätze wird bei dieser Planung in den ohnehin bereits knappen Freiflächen innerhalb des Baublocks verzichtet, um diese überwiegend begrünen und gestalten zu können. Damit wird planerisch dem Ziel mehr Gewicht gegeben, die hohe Versiegelung durch die Verbesserung der Freiraumqualität im Plangebiet auszugleichen. Der Verzicht auf zusätzliche öffentliche Parkplätze ist vor dem Hintergrund der außerordentlich guten Erreichbarkeit des zentral gelegenen Plangebiets durch den ÖPNV aber auch zu Fuß als vertretbar zu erachten.

## **5.7 Straßenverkehrsflächen, Geh- und Fahrrecht**

Sämtliche im Plangebiet befindlichen Grundstücke werden entweder von der Holstenstraße im Westen, der Thadenstraße im Süden oder der Norderreihe im Norden erschlossen. Die Straßen sind zur Aufnahme des relativ geringen Mehrverkehrs ausreichend leistungsfähig.

Im Bereich des Plangebiets verfügt die Holstenstraße im Bestand über vier Fahrspuren und zwei Abbiegespuren. Auf beiden Straßenseiten befinden sich zur Zeit etwa 2,5 m breite Gehwege, die jeweils durch etwa 1,5 m breite Fahrradwege und Längsparkstände ergänzt werden. Die Holstenstraße liegt bis zur Straßenmitte im Plangebiet. Um zusätzlichen Spielraum für die langfristige Optimierung der Straßennebenflächen zu gewährleisten, werden in einer Breite von 2 m bislang als Bauland genutzten Flächen nunmehr der Straßenverkehrsfläche zugeordnet. Durch die Grenzverschiebung nach Osten müssen folglich die betroffenen Flächen gemäß § 7 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 539), als Straßenverkehrsfläche gewidmet werden.

Nach Angaben der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Amt für Verkehr und Straßenwesen, ist zukünftig auf der Holstenstraße – ausgelöst durch mehrere große Bauvorhaben - ein zusätzlicher Verkehr zu erwarten (vgl. hierzu Ziffer 5.8.1).

Eine weitere Grenzverschiebung ergibt sich durch die Neuplanung der Kehre in der Norderreihe. Im Bestand endet die Stichstraße mit einem Wendehammer, der aufgrund seines geringen Durchmessers nicht für das Wenden eines Müllfahrzeuges geeignet ist. Um im Zuge der Neuplanung von neuem Wohnraum auch eine möglichst effiziente und emissionsarme Abfuhr des Abfalls zu gewährleisten, wird die Wendeanlage angepasst. Geplant ist eine Wendeanlage gemäß dem Regelwerk für die Planung der Hamburger Stadtstraßen, den „Planungshinweisen für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST)“, hier die Loseblattsammlung Nummer 7 für Wendeanlagen von 1987. Entsprechend des „Typs 1B“ der PLAST soll ein 21 m breiter asymmetrisch-rechtsseitiger Wendekreis entstehen, da dieser Wendeanlagentypus in optimaler Weise Müllfahrzeugen eine Kreisfahrt ermöglicht. Das Separationsprinzip der Norderreihe soll in diesem Bereich fortgesetzt werden, so dass die Fahrbahn durch Hochborde von den Nebenflächen getrennt ist. Innerhalb der Kehre wird dabei eine grundsätzliche Gehwegbreite von mindesten 2,5 m gewährleistet. Lediglich in zwei sehr kurzen Abschnitten ist eine Reduzierung auf das Mindestmaß gemäß PLAST von 1,5 m geplant. Die Gehwegbreite auf der Nordseite der Kehre entspricht der Bestandsbreite und bleibt damit unverändert. Dieser Gehweg führt Richtung Osten am Wohlers Park vorbei und ist somit freiraumplanerisch auch als übergeordnete Gehwegverbindung zu betrachten.

Etwa 70 m<sup>2</sup> bislang als Bauland genutzte Flächen – dies betrifft Teilflächen der privaten Flurstücke 2347 und 593 der Gemarkung Altona-Nord – werden für den Umbau der Kehre zur Verfügung gestellt. Davon werden etwa 20 m<sup>2</sup> als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die übrigen etwa 50 m<sup>2</sup> sind zum überwiegenden Teil in einer lichten Höhe von 4,5 m überbaut (vgl. Ziffer 5.1.4). Ein etwa 1 m breiter Streifen gewährt im Rahmen der Konkretisierung der Planung Spielräume insbesondere für die Unterbauung der Baukörper. Um die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Kehre für die Öffentlichkeit gewährleisten zu können, wird ein Geh- und Fahrrecht für die beschriebene 50 m<sup>2</sup> große Fläche festgesetzt (siehe Planzeichnung: Fenster mit vergrößertem Ausschnitt). Die technischen und gestalterischen Details für den Umbau der Kehre sowie die Kostenübernahme durch den Investor werden in einem Erschließungsvertrag geregelt. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

*Das festgesetzte Geh-, Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Fahrweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 15).*

Die bestehende Thadenstraße wird bis zur Straßenmitte bestandskonform als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, da der zu erwartende Mehrverkehr durch die Planung einen Straßenausbau nicht erforderlich macht. Vielmehr wird im Rahmen der Planungen zum „Grünzug Neu-Altona“ die Idee verfolgt, auf Höhe der Parkanlagen die Thadenstraße als Fahrradstraße umzuwidmen (für Anlieger frei). Hierdurch soll langfristig der Grünzug als Grünverbindung gestärkt werden bzw. eine angemessene Verbindung zwischen dem Wohlers Park und dem Walther-Möller-Park geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang wird auf dem Flurstück 593 der Gemarkung Altona-Nord ein öffentliches Gehrecht festgesetzt, das die fußläufige Verbindung auch über das Plangebiet hinweg sichern soll. Bereits im Bestand ist ein Gehweg zwischen dem Wohnhochhaus und einem Garagengebäude vorzufinden. Dieser bisher ohne Dienstbarkeit oder Baulast gesicherte Weg wird neben den Bewohnern insbesondere auch von Besuchern der Bücherhalle im Erdgeschoss des Wohnhochhauses sowie Fußgängern, die die beiden Parkanlagen queren wollen, benutzt. Das Gehrecht ist mit einer Breite von 3 m festgesetzt, um eine ausreichend nutzbare Fuß- und Radwegeverbindung zu sichern. Die Lage des

Gehrechts orientiert sich am bestehenden Gehweg sowie eines zukünftig verstärkt zu nutzenden zweiten Eingangs westlich des Haupteingangs. Die Festsetzung Nummer 14 des § 2 der Verordnung soll als Öffnungsklausel für geringfügige Abweichungen die Möglichkeit schaffen, im Rahmen der Ausführungsplanung auf besondere örtliche Situationen, wie z. B. Wurzelbereiche von Bäumen, reagieren zu können.

*Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Gehweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 14).*

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen ist auf § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gestützt. Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Geh- und Fahrrechte ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

## **5.8 Immissionsschutz**

### **5.8.1 Lärmimmissionen**

#### **Verkehrslärm**

Die geplante Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist einer Verkehrslärmbelastung, ausgehend von der Holstenstraße, ausgesetzt. Diese Lärmbelastung führt bei den geplanten Gebäuden, die zu den Straßenräumen gerichtete Fassaden besitzen, teilweise zu Überschreitungen der zur Beurteilung herangezogenen Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146), von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen des Straßenverkehrslärms auf die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet aufgezeigt und bewertet.

Nach Angaben der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Amt für Verkehr und Straßenwesen, ist zukünftig auf der Holstenstraße für den Bereich nördlich der Louise-Schröder-Straße ein zusätzlicher Verkehr von ca. 8.000 Kfz/ Tag zu erwarten. Grund hierfür sind die Auswirkungen aus den Planungen für die Hafen-City, die „Mitte Altona“, IKEA Altona und die Öffnung der Louise-Schröder-Straße in einen Zwei-Richtungs-Verkehr. Diese neu hinzu kommenden Verkehre sind jedoch gegenüber dem Bestand schalltechnisch unbedeutend und blieben daher bei der Berechnung unberücksichtigt.

Bei der Untersuchung wurde zwischen zwei Verwirklichungsschritten unterschieden: Zunächst wurde eine Bebauung untersucht, die aus der Verwirklichung der Planung auf den Flurstücken 2347, 2348 und 593 der Gemarkung Altona-Nord und der Bestandsbebauung auf den westlich angrenzenden Grundstücken besteht (folgend beschrieben als „Teilbereich Ost + Bestand“). In einem weiteren Schritt wurde die gänzliche Verwirklichung der Planung betrachtet (folgend beschrieben als „Teilbereich Ost + West“). Bei diesem Verwirklichungszustand wurden darüber hinaus noch die lärmtechnischen Effekte (Erhöhung des Verkehrslärms durch Bildung einer Straßenschlucht) durch die Planung auf die schützenswerte Nachbarschaft ermittelt. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurden Festsetzungen entwickelt. Grundlage für die Beurteilung von Verkehrslärm im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bildet in Hamburg der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“ (2010 Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung, Stand: 01/ 2010).

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, scheiden bei dieser Planung aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen aus. Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden kann daher nur über eine geeignete Grundrissanordnung oder durch Schaffung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes am Gebäude erfolgen. Dabei ist berücksichtigt worden, dass gegen Straßenverkehrslärm ein effektiver Schallschutz durch die beiden genannten Maßnahmen problemlos möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Die getroffenen Festsetzungen zur Bewältigung des Verkehrslärmkonflikts, die im Folgenden erläutert werden, beruhen auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, der u.a. gestattet, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes bauliche Vorkehrungen festgesetzt werden dürfen.

#### „Teilbereich Ost (Neuplanung) + Bestandsbebauung West“:

Der Immissionsgrenzwert ist in der Nacht von 49 dB(A) an den der Straßen zugewandten Fassaden überschritten, an der lärmabgewandten Seite eingehalten. Die einzelnen Höfe sind ruhig. Den jeweils erhöhten Lärmimmissionen kann wirksam durch Maßnahmen des baulichen Schallschutzes begegnet werden. Für den überwiegenden Teil der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet treten die Grenzwertüberschreitungen nur punktuell und sehr gering (1-2 dB(A)) auf. Lediglich für das südliche Gebäude an der Thadenstraße sowie das nördlich daran angrenzende Gebäude (nur Abschnitt im MI-Gebiet) wird für die Bebauung die „Grundrissklausel“ bzw. die „allgemeine Lärmschutzklausel“ des „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“ festgesetzt. Die nach Westen orientierten Gebäudeseiten der beiden benannten Riegelbauten sind etwas stärker belastet. Diese befinden sich jedoch im Bereich des MI- Gebietes. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts) wird demnach nicht überschritten.

Die Beschränkung der Festsetzung nur auf die mit „(A)“ gekennzeichneten Gebäude ist planerisch vertretbar, da es sich bei den nördlichen Gebäuden nur um punktuelle Grenzwertüberschreitung handelt.

In diesem Zusammenhang wird folgende Festsetzung getroffen:

*In den mit „(A)“ bezeichneten Gebäuden sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für Wohn- und Schlafräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohnräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen (vgl. § 2 Nummer 16).*

Die Priorität der planerischen Schutzmaßnahmen wird hierbei gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“ auf die Nachtsituation (Schlafbedürfnis der Bevölkerung) gelegt. Es wurde hierfür die Fragestellung untersucht, ob der Immissionsgrenzwert nachts nach 16. BImSchV für die entsprechende Gebietskategorie an der lärmabgewandten Seite eingehalten wird, wenn Wohnnutzungen zugelassen werden sollen. Hier kommt es insbesondere auf das Vorhandensein einer qualifizierten lärmabgewandten Seite nachts an. Daraus folgt, dass die Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) der lärmabgewandten Seite zugeordnet werden (Grundrissklausel bzw. allg. Lärmschutzklausel). Falls nicht alle

Wohn- und Schlafräume an die lärmabgewandte Seite zugeordnet werden können, sind vorrangig die Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen; diese Räume müssen mindestens ein Fenster mit Öffnungsmöglichkeit an dieser Seite haben. Diese Klausel reicht für die Wohnnutzung im östlichen Bereich des Plangebiets aus, da immer eine lärmarme Fassade existiert und die Gesundheitsschwellenwerte nicht überschritten sind. Für die Aufenthaltsräume, deren Anordnung an die lärmabgewandte Seite nicht möglich ist, ist ausreichender baulicher Schallschutz an den Fassaden zu errichten.

Im Bestand sind im westlichen Teilbereich an den straßenseitigen Fassaden der vorhandenen Baukörper, die an der Holstenstraße liegen, die Gesundheitsschwellenwerte von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht überschritten. An allen Baukörpern gibt es eine lärmarme Seite. Da der gebaute Bestand aber planungsrechtlich nicht gesichert wird, ist erst bei einer Nutzungsänderung des Bestandes Schallschutz herzustellen. Falls eine Nutzungsänderung in Büros beantragt wird, sind bei gewerblicher Nutzung in den als Mischgebiet ausgewiesenen Bereichen, z. B. Büroräumen, gesunde Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“ ist dabei von einem Innenpegel von  $\leq 55$  dB(A) auszugehen. Bei Büronutzungen wird in der Regel auf den Tagpegel abgestellt. An den Fassaden, an denen der Tagpegel von 64 dB(A) überschritten wird, wird empfohlen, Räume, in denen ruhige Tätigkeiten verrichtet werden, durch geeignete Grundrissgestaltung zur lärmabgewandten Seite zu orientieren bzw. es müssen zu öffnende Fenster an der lärmabgewandten Seite vorhanden sein. Hier ist auch die natürliche Belüftung möglich. Ist dies nicht ausführbar, muss ein ausreichender baulicher Schallschutz an den Außenbauteilen durchgeführt werden. Dazu gehören ggf. kontrollierte Belüftungen oder Vorhangfassaden. Es wird daher die „Büroklausel“ des Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung festgesetzt:

*In den Mischgebieten sind die gewerblichen Aufenthaltsräume, hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume, durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen und eine kontrollierte Lüftung geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 17).*

Diese Festsetzung ist erforderlich, da an der Fassade zur Holstenstraße Gesundheitsschwellenwerte deutlich überschritten werden. Bei einer Nutzungsänderung in Wohnen sind die Schlafräume zwingend an die der Holstenstraße abgewandte Fassade zu orientieren. Ausnahmen zu dieser Regelung sind nicht möglich. Falls Wohnräume an die Holstenstraße zugeordnet werden, sind bauliche Schallschutzmaßnahmen durch verglaste Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen zu errichten, damit vor dem Fenster des Wohnraumes die Gesundheitsschwellenwerte unterschritten werden.

#### „Teilbereiche Ost + West (Neuplanung)“

Durch die Blockrandbebauung an der Holstenstraße verbessert sich die Verkehrslärmsituation in den Innenhöfen im Teilbereich Ost im Mittel um 3 dB(A). Für diese als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereiche ist der Immissionsgrenzwert in der Nacht von 49 dB(A) an den der Straßen zugewandten Fassade überschritten, an der abgewandten Seite eingehalten. Die einzelnen Höfe sind ruhig.

Die neu geplanten Baukörper um die Höfe im Teilbereich West sind aus lärmtechnischer Sicht hervorragend angeordnet, da an den meisten Fassaden der Immissionsgrenzwert

nachts von 54 dB(A) eingehalten wird. An den zur Straße orientierten Fassaden bleibt die Lärmsituation gleich. Da Grenzwertüberschreitungen nur an den Fassaden des Gebäudes an der Thadenstraße sowie des dazu parallel verlaufenden Gebäudes zu erkennen sind, beschränkt sich die sogenannte „Grundrissklausel“ nur auf die südliche Bebauung des Mischgebiets 1 (MI 1). Die betroffenen Gebäude werden in der Planzeichnung mit „(A)“ gekennzeichnet, so dass die zuvor bereits erläuterte Festsetzung Nummer 14 des § 2 der Verordnung ebenfalls für diese Gebäude gilt.

An der Holstenstraße sind die Gesundheitsschwellenwerte von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht überschritten. Die geplanten Gebäude besitzen alle eine qualifizierte lärmabgewandte Seite, an der sich nachts Pegel unter 54 dB(A) (der Richtwert für die Anwendung des Lärmstandards „Lärmabgewandte Seite“ bei Mischgebieten) einstellen. D. h. hier könnten Schlaf- und Kinderzimmer ohne weiteres angeordnet werden. Es wird daher die „Blockrandklausel“ des „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“ festgesetzt werden, um gesunde Wohnverhältnisse herzustellen.

*In dem als „MI 2“ bezeichneten Mischgebiet sind Schlafräume zwingend zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Wohnräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 18).*

Die Blockrandklausel erzwingt somit die Anordnung der Schlafräume an die lärmarme Gebäudeseite. Ausnahmen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus müssen an den Fassaden zur Holstenstraße Maßnahmen ergriffen werden, falls dort Balkone, Loggien etc. geschaffen werden, die sicherstellen, dass vor den Gebäudefassaden die Lärmimmission soweit reduziert wird, dass ein geschützter und somit bewohnbarer Außenwohnbereich entsteht.

*Für einen Außenbereich einer Wohnung ist in den Mischgebieten entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicher zu stellen, 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 (vgl. § 2 Nummer 19).*

Im Mehrgeschosswohnungsbau bietet es sich an, geschützte Außenwohnbereiche durch verglaste Loggien zu schaffen, der als Ersatz für ansonsten verlärmte Balkone dienen kann. Der für den Außenwohnbereich festgesetzte Tagpegel ist aus Studien zur Gesundheitsvorsorge hergeleitet. Diese Lärmbelastung ist aus Sicht des Ordnungsgebers den Bewohnern im Hinblick auf die Verkehrslärmbelastung zuzumuten. Die Nutzung des Außenwohnbereichs ist üblicherweise lediglich tagsüber relevant. Folglich werden auch nur für diesen Zeitraum einzuhaltende Zielwerte festgelegt.

#### Verkehrslärmsteigerung in der Nachbarschaft

Da es sich hier um ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB handelt, ist eine Umweltprüfung in der Regel nicht erforderlich. Im Rahmen der Gesamtabwägung wurde eine Überprüfung der umweltrelevanten Belange dennoch durchgeführt.

Nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung durchzuführen. Es gilt jedoch nur dann, wenn die erwarteten Umweltauswirkungen erheblich sind. Was im Sinne des BauGB erheblich ist, kann in Anlehnung an die Nummer 7.4 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. April 1998 (GMBI. S. 503)) bestimmt werden. Danach wertet die TA Lärm Geräuschemissionen aus dem anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen nur dann als erheblich, wenn „sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen (und) die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.“ Die Erheblichkeitsschwelle sinkt auf Null, wenn die Gesundheitsschwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten sind oder durch die Planung überschritten werden. Die Erheblichkeit wird ermittelt über einen Vergleich der Schallsituation in der Nachbarschaft zum Plangebiet ohne Durchführung des Bebauungsplans (Nullprognose) und mit Durchführung des Bebauungsplans (Planprognose).

Im Wesentlichen wird die Erhöhung des Lärms in der Nachbarschaft zum Bebauungsplan durch die Steigerung im Mehrfachreflexionszuschlag um 0,9 dB(A) in einem Abschnitt der Holstenstraße durch die geplante höhere Blockrandbebauung bestimmt.

Die Lärmpegel an der gegenüberliegenden Wohnbebauung überschreiten die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht mit etwa 4 dB(A) tagsüber und etwa 7 dB(A) in der Nacht deutlich. Die Erhöhung um bis zu 0,8 dB(A) nimmt an den Rändern der Straßenschlucht ab, da der Abschnitt der Schlucht weniger bedeutend wird. Die Erhöhung würde höher ausfallen, wenn nicht bereits eine „Straßenschlucht“ im Bestand vorhanden wäre.

Um die geplante Blockrandbebauung zu ermöglichen, wird folgende Festsetzung getroffen:

*In dem mit „MI 2“ bezeichneten Mischgebiet ist für den mit "(B)" bezeichneten Fassadenabschnitt eine Fassadengestaltung mit einer gegliederten Fassade oder vergleichbaren Maßnahmen bis mindestens einer Höhe von 6 m über Gelände vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 20).*

Ziel dieser Festsetzung ist, dass der Lärmpegel in der Nachbarschaft um etwa 0,4 dB(A) vermindert wird, so dass noch etwa 0,4 dB(A) Erhöhung verbleiben. Eine Gliederung der Fassade kann bewirken, dass der Schall diffus reflektiert wird. Am effektivsten ist eine Gliederung in mehreren Ebenen verschiedener Dimensionen, die unregelmäßig angeordnet werden. Zu den Gliederungselementen gehören beispielsweise hervorspringende Werksteine, Erker und Balkone. Besonders wirkungsvoll kann die Gestaltung der Fassade als Sägezahnprofil mit Elementen von der Höhe von mindestens 1 m und einem Neigungswinkel von 14° sein, da der reflektierte Schall vollständig abgelenkt wird. Für diese Gestaltung wird der Lärm gegenüber dem Bestand sogar deutlich um etwa 2 dB(A) gemindert. Die Ausgestaltung der Fassade ist für Wohnbauten eher außergewöhnlich und führt zu einer Verminderung der Wohnflächen bei gleicher Bautiefe.

Eine vergleichbare und damit geeignete Maßnahme kann auch die schallabsorbierende Gestaltung bzw. Verkleidung der Fassaden sein. Die Höhe sollte etwa 6 m über der Gradiente der Straße betragen. Schallstrahlen, die von einer Emissionsachse auf die geplante Bebauung über einer Höhe von 6 m trifft, wird über das Dach der Nachbarschaft abgelenkt. Die Wirkung der absorbierenden Fassade hebt in etwa den Effekt der „Straßenschlucht“ auf. Allerdings dürfen die Fensterflächen – also nicht absorbierende

Fassadenteile - im EG und 1. OG nur höchstens 30 % der Fläche der Fassade ausmachen. Absorbierende Verkleidungen bestehen typischerweise in der optisch sichtbaren Schicht aus Lochblech oder Lochziegel. Die Tiefe einer solchen Verkleidung beträgt etwa 20 cm. Das Stadtbaubild und der Flächenverbrauch sind hierbei abzuwägen.

### Gewerbelärm

Neben der baulichen Qualifizierung des Baublockes soll mit diesem Bebauungsplan auch langfristig das Nebeneinander von Wohnnutzung und Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gesichert werden. Hierfür wurde im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung mögliche Konflikte zwischen den neu an die bestehenden Gewerbebetriebe heranrückende Wohngebäude aufgezeigt und bewertet.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes neben einem allgemeinen Wohngebiet wird grundsätzlich die Regelung des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), geändert am 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943), berücksichtigt. Nach dieser Abwägungsdirektive sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. In der Regel ist die Berücksichtigung des sogenannten „Trennungsgebots“ für die Planung ausreichend, insbesondere im Hinblick, dass dieser Bebauungsplan keine Festsetzung von bestimmten Nutzungen auf bestimmten Flächen vorsieht. Es wird auch keine Sicherung einzelner Bestandsbetriebe mit einer sogenannten „Fremdkörperfestsetzung“ im Sinne des § 1 Absatz 10 BauNVO vorgenommen. Die planungsrechtliche „Konservierung“ eines Großteils der Bebauungs- und Nutzungssituation würde dem Planungsziel entgegenstehen. Ein erweiterter Bestandsschutz wäre für einzelne Anlagen nur zu rechtfertigen, wenn die Betriebe zum Einen in ihrer jetzigen Ausprägung zukünftig im Mischgebiet nicht mehr zulässig wären und zum Anderen sie aus städtebaulicher Sicht besonders erhaltenswert wären. Beides ist nicht der Fall. Den Gebäuden der betroffenen Betriebe ist keine überdurchschnittliche städtebauliche Bedeutung zuzusprechen – wie z. B. einem alten Fachwerkhaus einer traditionsreichen Tischlerei. Auch die explizite Lage der einzelnen Betriebe kann nicht als städtebaulich besonders erhaltenswert gewertet werden.

Konflikte, die zwischen verschiedenen Nutzungen zukünftig auftreten können, können in der Regel im Rahmen von nachgeordneten Genehmigungsverfahren gelöst werden. Hierbei wird gemäß des Rücksichtnahmegebots nach § 15 BauNVO geklärt, ob die beantragte Nutzung im Konflikt mit anderen bestehenden oder genehmigten Nutzungen steht. Über Auflagen können konkrete Schallschutzlösungen angeordnet werden. Diese „Zug um Zug“ - Betrachtung berücksichtigt die jeweiligen konkreten Umstände zum Zeitpunkt der Antragsstellung.

Berücksichtigt wird bei der Abwägung jedoch auch, dass voraussichtlich kurz- bis mittelfristig keine Realisierung der Neuplanung im Mischgebiet erfolgen wird. Geprüft wurde daher, ob zwischen dem zukünftigen Wohnen und dem derzeit bestehenden Gewerbe Konflikte auftreten können. Neben der Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen wurde auch überprüft, ob bei heranrückender Wohnnutzung das Gewerbe soweit eingeschränkt werden müsste, dass die Betriebsausübung gefährdet wäre. Eine gewisse Rücksichtslosigkeit der Planung gegenüber dem Bestand soll verhindert werden.

Der Bestand hat sich hinsichtlich seiner Nutzungsstruktur entsprechend der Ausweisung im Durchführungsplan D 192 vom 9. Juli 1958 als „Geschäftsgebiet“ entwickelt.

Geschäftsgebiete dienen geschäftlichen und gewerblichen Zwecken. Lediglich erheblich belastigende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind unzulässig. Je nach Nutzung der Fläche wäre das Geschäftsgebiet nach den Kategorien der BauNVO 1990 als Kerngebiet oder als Gewerbegebiet einzustufen. Da neben den Läden, Büros und Clubs auch Werkstätten vorhanden sind, wurde dieses Gebiet in den bisherigen Genehmigungsverfahren als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO eingestuft.

Grundlage für die Beurteilung von Gewerbelärm im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bildet in Hamburg der Hamburger Leitfaden Lärm. Darüber hinaus müssen auch die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm für Gewerbelärm beachtet werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beschreiben Außenpegel, die in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes einzuhalten sind.

Im westlichen Teilbereich, das als Mischgebiet ausgewiesen wird, ist zahlreiches Kleingewerbe vorhanden. Unter anderem sind entlang der Holstenstraße Läden, Dienstleistungen und zwei Clubs untergebracht. Hinter der Blockrandbebauung befindet sich ein umbauter enger Hinterhof, der für die Anlieferung der Läden genutzt wird. Anlieferstationen sind hier nicht vorhanden. Laut Gutachten lösen diese Verkehre jedoch keine Lärmkonflikte aus, da lediglich kleinere Lkws die Toreinfahrt passieren können. Die Anlieferung erfolgt nur tagsüber und die Entladungsmengen werden im Gutachten als gering eingeschätzt.

Die Gewerbebetriebe und die vereinzelt in den Obergeschossen angesiedelten Dienstleistungsunternehmen erzeugen Kundenverkehre. Die Kunden fahren ebenfalls von der Holstenstraße in den zuvor beschriebenen Hof. Durch die vollständige Umbauung des Hofes wird Lärm zu der geplanten Neubebauung abgeschirmt, so dass auch in diesem Fall kein Konflikt zu erwarten ist.

Auch die Clubs an der Holstenstraße erzeugen Kundenverkehr, mit dem man jedoch üblicherweise zu Nachtzeiten rechnen muss. Einer der Clubs bietet insgesamt drei Stellplätze im Hof an, der andere Club stellt neun Stellplätze an der Thadenstraße zur Verfügung. Die neun Stellplätze liegen in über 30 m Entfernung zur geplanten Wohnnutzung, so dass kein Konflikt zu erwarten ist.

Für die Clubs werden unterschiedliche Innenraumpegel angenommen, da es sich zum Einen laut entsprechender Gewerbeanmeldung um eine Schankwirtschaft (Holstenstraße 77) handelt und zum Anderen um eine Diskothek (Holstenstraße 73). Durch den Betrieb der Gaststätte wirkt ein Pegel von unter 10 dB(A) an der geplanten Bebauung. Der Richtwert nachts von 40 dB(A) ist somit weit unterschritten. Für die Diskothek wurden im Rahmen der Baugenehmigung bereits Auflagen erteilt, die bewirken sollen, dass in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Da der Gebäudebestand in einer geringeren Entfernung zu der Diskothek steht, als die geplante Bebauung, sind somit mit der Erfüllung der Auflagen ebenfalls keine Konflikte zu erwarten.

An der Norderreihe befinden sich zwei Autowerkstätten. Die Reifen-Werkstatt auf dem Grundstück Norderreihe 61 verrichtet ihre Arbeiten innerhalb eines Gebäudes mit einem nach Norden ausgerichteten Tor. Von dieser Werkstatt kommen lediglich 20 dB(A) an der geplanten Wohnbebauung an. Somit wird der Richtwert tags von 55 dB(A) deutlich unterschritten.

Die Autowerkstatt auf dem Grundstück Norderreihe 59 führt Reparaturen an Klimaanlage, Haupt- und Abgasuntersuchungen – aber keine Karosseriearbeiten – durch. Es wurde ein für

solche Betriebe üblicher Innenraumpegel von etwa 70 dB(A) angesetzt. Da diese Arbeiten in einer innenliegenden und über Oberlichter belüfteten Werkstatt stattfinden, werden aber dennoch nicht die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft überschritten. Auch die Immissionen einer sich auf dem Dach befindlichen Absauganlage wurden überprüft. Messungen ergaben dabei eine knappe Einhaltung des vorgegebenen Richtwerts. Die Erforderlichkeit für eine planungsrechtliche Festsetzung ist auch vor dem Hintergrund der zu Beginn des Abschnitts „Gewerbelärm“ erläuterten Gründe nicht herzuleiten. Da aber der Richtwert tangiert wird, der Lärm tieffrequent ist und somit ggf. als störend von den neuen Bewohnern empfunden werden könnte, sind dem Bebauungsplanverfahren nachgeordnete Maßnahmen zur Verringerung der Emissionen an den Anlagen grundsätzlich sinnvoll und zu befürworten. Durch den Einbau z. B. von Schalldämpfern sind Reduzierungen der Immissionen von bis zu 30 dB(A) erreichbar. Solche Nachrüstungen sind so effektiv, dass auch unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit Spielräume für Erweiterungen oder andere Veränderungen des bestehenden Betriebs (z. B. längere Betriebszeiten) trotz heranrückender Wohnnutzung verbleiben.

Um das Konfliktpotenzial bereits im Zuge der Realisierung der Wohnbebauung zu reduzieren und nicht auf nachgeordnete immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren zu verschieben, ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirksamt Altona die Durchführung sowie Finanzierung dieser Maßnahmen geregelt. Diese Regelung stützt sich auf einen zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer des betroffenen Werkstattgebäudes geschlossenen privatrechtlichen Vertrag.

Der Pizza-Service an der Thadenstraße mit seiner Stellplatzfläche für Lieferfahrzeuge liegt direkt angrenzend zur geplanten Bebauung. Hier sind hohe Auslieferungsmengen insbesondere in der Nachtzeit nach 22.00 Uhr zu erwarten. Eine Immissionspegelberechnung hat ergeben, dass an dem geplanten benachbarten Gebäuden die Richtwerte nachts überschritten werden, am Tage jedoch überwiegend eingehalten werden. Lärm durch sonstige Güteranlieferung, welche nicht mit dem genannten Auslieferverkehr einhergehen, schätzt das Gutachten als vernachlässigbar ein, da die Mengen eher klein sind und die Anlieferung tagsüber erfolgt. Weitere Emissionen erzeugt der Betrieb durch technische Geräte – wie z. B. Teile von Klimageräten oder ein Kamin – auf dem Dach. Der Schallleistungspegel der Geräte wurde gemessen. Auf Grundlage der Messergebnisse ist eine teilweise sehr hohe Verlärmung der beiden südlichen Innenhöfe zu erwarten.

Die beschriebenen Konflikte, die durch den Lärm von technischen Anlagen auf den Dächern der benachbarten Bestandsgebäude entstehen könnten, können durch z. B. den Einbau von Schalldämpfern, Einhausungen oder Tausch der Geräte bewältigt werden. Diese Maßnahmen, die eine Minderung des Lärms um bis zu 15 dB(A) bewirken können, werden als Auflage in nachgeordneten Genehmigungsverfahren konkretisiert/gefordert. Dieser gegebenenfalls entstehende Mehraufwand ist vor dem Hintergrund des mit dieser Planung verfolgten Ziels, verstärkt Wohnungsbau in innenstadtnahen und gewachsenen Lagen zur realisieren, zumutbar.

Um den durch Park- und Fahrbewegungen des bestehenden Pizza-Lieferservices entstehenden Lärmkonflikt hinsichtlich der zukünftig heranrückenden Wohnnutzung im Wohngebiet sowie im Mischgebiet zu lösen, wird folgende Festsetzung getroffen:

*In dem mit „WA 1“ bezeichneten allgemeinem Wohngebiet und in den mit „MI 1“ und „MI 2“ bezeichneten Mischgebieten ist an den mit „(C)“ bezeichneten Fassadenabschnitten für*

*Schlafräume durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besonderen Fensterkonstruktionen, Kombinationen der baulichen Schallschutzmaßnahmen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicher zu stellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen 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. Wohn-räume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. (vgl. § 2 Nummer 21).*

Mit dieser Festsetzung soll berücksichtigt werden, dass dieser Betrieb voraussichtlich in seiner jetzigen Ausprägung mittel- bis langfristig bestehen wird. Neben der Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in der neuen Nachbarschaft soll zugleich die Gefährdung der Existenz des bestehenden Betriebes vermieden werden. Der bauliche Schallschutz an der Süd- und West-Fassade soll eine ausreichende Nachtruhe in den Schlafräumen ermöglichen. Die Festsetzung bezieht sich nicht auf die Süd-Ost-Fassade an der Thadenstraße, da diese lärmabgewandt ausgerichtet ist.

Der Innenraumpegel der gewählten Festsetzung leitet sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr des Schlafers ein gesunder Schlaf möglich. Der Innenraumpegel ist nachts bei einem gekippten bzw. teilgeöffnetem Fenster nachzuweisen. Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung aus der Lärmwirkungsforschung. Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenweltwahrnehmung – wie sie bereits bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt - sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Vor diesem Hintergrund sind Interpretationen des Begriffes "oder vergleichbare Maßnahmen" die darauf hinaus laufen, das Wohnen lediglich bei geschlossenen Fenstern bzw. mit minimalen Spaltbreiten zu ermöglichen, abzulehnen. Die Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern muss daher groß genug sein, um den vorgenannten Effekt zu ermöglichen. Auch die in der Festsetzung angesprochenen „vergleichbare Maßnahmen“ sind nur dann akzeptabel, wenn sie eine Wahrnehmbarkeit der akustischen Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden.

Der unterschiedliche Umgang mit dem ermittelten Gewerbelärm erfolgt aufgrund von folgenden Aspekten: Im Immissionsschutz unterscheidet man zwischen verhaltensbedingten Lärmeinwirkungen oder Anlagengeräusche. Verhaltensbedingte Lärmeinwirkungen lassen sich durch technische Abhilfemaßnahmen in der Regel nicht beseitigen, da die entsprechenden Geräusche nicht durch den "Stand der Technik" beeinflussbar sind. In diesem Zusammenhang wird daher der verhaltensbedingte Lärmkonflikt (Lieferfahrten) bereits auf Bebauungsplanebene vorsorgend begegnet, indem baulicher Schallschutz an den betroffenen Fassaden festgesetzt wird (siehe Verordnung § 2 Nummer 21).

Die Festsetzung zur Bewältigung des Gewerbelärmkonflikts beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

## 5.8.2      Luftschadstoffe

### Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>)

Bedingt durch den innerstädtischen Bereich sowie die Lage an einer Magistrale muss im Plangebiet von einer vergleichsweise hohen Vorbelastung ausgegangen werden. Die geplante Bebauung reduziert den freien Straßenquerschnitt in der Holstenstraße weiter. Zudem wird die neue Bebauung im Plangebiet insgesamt die Strömungsverhältnisse in der Umgebung modifizieren und aufgrund der höheren Geschosshöhen möglicherweise auch die bodennahe Durchlüftung reduzieren. Im Rahmen eines Luftschadstoffgutachtens wurde im Jahr 2012 untersucht, wie sich eine veränderte Bebauung auf die Immissionssituation auswirkt und ob zukünftig im gesamten Plangebiet und dessen näherer Umgebung eine Einhaltung der zulässigen Immissionswerte noch gewährleistet werden kann.

Hinsichtlich der Kfz-Emissionen bezieht sich die Untersuchung auf den Planhorizont 2015. Für die Verkehrsbelastung wurden Knotenzählungen mit verschiedenem Zeitbezug herangezogen. Da der Kfz-Verkehr in Hamburg seit Jahren weitgehend gesättigt ist und Änderungen eher strukturell bedingt sind, ist mit der Fortschreibung dieser Daten auf 2015 kein substantieller Fehler verbunden.

Die höchsten Stickstoffdioxidkonzentrationen treten naturgemäß über den Fahrbahnen auf, wo die Emissionen freigesetzt werden, dies ist hier z. B. insbesondere auch bei der Holstenstraße der Fall. Die Fahrbahnbereiche spielen allerdings für die Bewertung keine Rolle. Relevant sind Gehwege und Hausfassaden als Aufenthaltsbereiche der Bevölkerung.

Auf Höhe der Häuser Holstenstraße 98/ 100 zeichnet sich ein rund 20 m langer Abschnitt mit knappen Grenzwertüberschreitungen ab. Dieser Straßenabschnitt liegt zwar nicht im Plangebiet, aber in dessen unmittelbarer (nord-westlicher) Nachbarschaft. Aus gutachterlicher Sicht kann weder bestätigt noch ausgeschlossen werden, dass diese lokal erhöhten Immissionen auf die Verengung des Straßenquerschnitts durch die neuen, höheren und teilweise weiter an die Straße heranrückenden Gebäude im Plangebiet zurückzuführen sind. Eine eindeutige Aussage wäre nur anhand einer Vergleichsrechnung für den Prognose-Nullfall 2015 möglich.

Die Anlage 3, Abschnitt B der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) fordert von Standorten für Immissionsmessungen einerseits eine solche räumliche Repräsentativität, dass die höchsten Werte erfasst werden, denen die Bevölkerung über längere Zeiträume ausgesetzt ist. Andererseits sollten Messungen im Allgemeinen für Abschnitte von mindestens 100 m repräsentativ sein. Eine Erforderlichkeit, das Baukonzept planerisch anzupassen, kann vor diesem Hintergrund (knapp Grenzwertüberschreitungen über einen Abschnitt von nur 20 m) nicht zwingend abgeleitet werden. Insbesondere gilt dies, da die Realisierung der gesamten geplanten Bebauung bzw. der hierfür maßgeblichen Bebauung an der Holstenstraße vor 2015 unwahrscheinlich ist, die Überschreitungen gering sind und für die Folgejahre wegen technischer Minderungsmaßnahmen die spezifischen Emissionen aus dem Verkehr abnehmen und somit auch das Immissionsniveau eher geringer wird.

Auf Höhe des Plangebiets werden entlang der Fassaden auf der westlichen Seite der Holstenstraße fast durchgehend um die 39 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet. Das ist ein hohes, aber knapp unter dem Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> liegendes Immissionsniveau.

Im Plangebiet selbst treten die höchsten Immissionen auf der östlichen Seite der Holstenstraße auf. Der Schwerpunkt liegt dabei nördlich, vor der Einmündung der Norderreihe. Im Jahresmittel liegt die NO<sub>2</sub>-Belastung dort bei 34 bis 35 µg/m<sup>3</sup>.

Innerhalb des restlichen Plangebiets werden, mit Ausnahme der Fahrbahnen, durchgehend Werte unter  $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  und damit nur wenig über der städtischen Hintergrundbelastung berechnet. Insbesondere auf das allgemeine Wohngebiet (WA) nach dem Bebauungsplanentwurf wirkt sich demnach der Verkehr der Holstenstraße nur noch sehr geringfügig aus.

#### Feinstaub ( $\text{PM}_{10}$ und $\text{PM}_{2,5}$ )

Die Immissionsbelastung mit Feinstaub ( $\text{PM}_{10}$ ) ist, gemessen an den gültigen Grenzwerten, sehr viel geringer. Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes werden auch über den Fahrbahnen nicht mehr berechnet. Dort liegen die maximalen Jahresmittelwerte der Feinstaubbelastung um  $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Sie treten dort auf, wo auch die Stickoxidbelastung am höchsten liegt, nämlich im nördlichen Abschnitt der Holstenstraße.

In den nutzungssensiblen Bereichen von Gehwegen und Häuserfassaden des Bebauungsplangebiets und dessen näherer Umgebung werden prognostizierte Feinstaubkonzentrationen von  $29 \mu\text{g}/\text{m}^3$  im Jahresmittel nicht mehr überschritten. Diese Werte treten gegenüber vom Plangebiet auf der westlichen Seite der Holstenstraße auf.

Im Plangebiet liegt die höchste  $\text{PM}_{10}$ -Konzentration mit knapp  $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$  an den Hausfassaden zur Holstenstraße, kurz vor der Einmündung der Norderreihe. Abseits dieser Straße wird das Niveau der Hintergrundbelastung von  $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$  kaum noch überschritten. Die Gesamtbelastung bleibt damit im gesamten Untersuchungsgebiet klar unter dem gesetzlichen Grenzwert.

Das Jahresmittel der berechneten  $\text{PM}_{2,5}$ -Immissionen in Höhe der Atemzone liegt im Niveau unter dem der  $\text{PM}_{10}$ -Immissionen, da  $\text{PM}_{2,5}$  in  $\text{PM}_{10}$  enthalten ist.

Die höchsten Immissionen werden natürlich auch für diese Feinstaubfraktion direkt über den Fahrbahnen berechnet. Sie liegen selbst hier mit maximal  $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$  noch klar unter dem zukünftigen Grenzwert. In den Bereichen des Bebauungsplangebietes und dessen Umgebung, die für die Beurteilung relevant sind, werden noch einmal geringere Werte berechnet. Sie bleiben mit weniger als  $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$  flächendeckend nur knapp über dem Niveau der Hintergrundbelastung.

Somit bleibt auch die  $\text{PM}_{2,5}$ -Belastung im gesamten Untersuchungsgebiet weit unter dem gesetzlichen Grenzwert.

### **5.9 Oberflächenentwässerung**

Im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung ist im östlichen Bereich des Plangebietes Versickerungspotenzial gegeben (Sande). Im westlichen Teil befindet sich hingegen ein schwer wasserdurchlässiger Geschiebelehm. Das Grundwasser steht ca. 5-6 m unter Gelände an. Im Gebiet befinden sich ausschließlich Mischwassersiele. Das Mischwassersiel in der Norderreihe führt über den Bereich des auskragenden Flurstücks 593 der Gemarkung Altona-Nord. Der Sielabschnitt auf Privatgrund ist für die Hamburger Stadtentwässerung mit einer Dienstbarkeit gesichert. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist das Mischsiel im nördlichen Bereich des Grundstücks als vorhandene unterirdische Abwasserleitung gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand nahezu vollflächig versiegelt und überbaut. Auch nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungskonzepts ist aufgrund der zulässigen Unterbauung

durch Tiefgaragen eine nahezu vollflächige Versiegelung des Plangebiets zu erwarten. Allerdings wird sich durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung und durch die Tiefgaragenbegrünung eine zeitlich verzögerte und reduzierte Regenabflussmenge ergeben. Anzustreben ist aufgrund des vorhandenen Versickerungspotenzials insbesondere im Osten des Plangebiets, das anfallende Oberflächenwasser im Sinne des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu versickern.

Die Einleitstellen sind zum Siel in der Holstenstraße bzw. der Norderreihe auszurichten, da das Siel in der Thadenstraße hydraulisch voll ausgelastet ist. Sollte sich im Rahmen des Bauantrags zeigen, dass die Sielkapazitäten in der Norderreihe bzw. in der Holstenstraße ebenfalls ausgelastet sind, muss das Regenwasser – falls eine Versickerung z. B. aus technischen Gründen nicht möglich ist – weitergehend zeitlich verzögert und gedrosselt in das Mischwassersiel eingeleitet werden. Die erforderlichen Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken und die zulässigen Einleitmengen in das Mischwassersiel werden im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung geregelt. Zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers kann im Bedarfsfall die Errichtung von unterirdischen Speichern notwendig werden. Größe und Lage der Speicher sind dann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen festzulegen.

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

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan auf den privaten Grundstücken Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum und an den Gebäuden. Gleichzeitig wird mit den grünordnerischen Festsetzungen der milieuübergreifenden Darstellung des Landschaftsprogramms „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ weitmöglich entsprochen, welche sich hier auf das gesamte Plangebiet bezieht und die qualitative Verbesserung der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft zum Ziel hat. Die Details der Begrünungsmaßnahmen werden in einem qualifizierten Freiflächenplan als verbindliche Anlage zum städtebaulichen Vertrag geregelt, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Vorhabenfläche geschlossen wird. Darin werden auch Gestaltungsmaßnahmen und Anpflanzungen in Bezug auf die randliche Grundstückseinfassung gegenüber dem öffentlichen Raum, die Tiefgaragenzu-/abfahrt, die im mittleren und östlichen Abschnitt umzugestaltende Norderreihe und im Außenraum geplante Sammelstandorte von Abfallbehältern getroffen.

### **5.10.1 Baumschutz**

#### **Baumschutzverordnung**

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).

Soweit erhaltenswerte Bäume für die städtebaulich-freiraumgestalterische Situation von maßgeblicher Bedeutung sind, ist im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt.

### Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und Ersatzpflanzungen

Der Baumbestand wurde im Rahmen der landschaftsplanerischen Untersuchung gutachterlich im Hinblick auf seine Wertigkeit und Vitalität betrachtet und die besonders erhaltenswerten Bäume definiert. Die besonders ortsbildprägende Großbaum-Gruppe aus drei Amerikanischen Roteichen und einem Spitz-Ahorn auf der südwestlich vorgelagerten Grünfläche des Wohnhochhauses wird mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt. Damit geht die Festsetzung über die Baumschutzverordnung hinaus, die auch einen monetären Ersatz für gefällte Bäume ermöglicht.

Die Festsetzung regelt, dass abgängige festgesetzte Bäume durch großkronige Laubbäume zu ersetzen sind, um langfristig an der jeweiligen Stelle das Stadt- und Landschaftsbild sowie die ökologischen Funktionen aufrecht zu erhalten. Im Falle einer Ersatzpflanzung kann von dem bisherigen Wuchsstandort im Bedarfsfall geringfügig abgewichen werden. Das Ersatzpflanzgebot bezieht sich auch auf die nach § 2 Nummer 23 der Verordnung neu anzupflanzenden Bäume. Dazu wird festgesetzt:

*Für festgesetzte sowie die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit standortgerechten großkronigen Laubbäumen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 24).*

Rechtsgrundlage für die Erhaltungsgebote und für die Verpflichtungen zur Ersatzpflanzung von Bäumen sind § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB hinsichtlich des Erhaltungsgebots und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB hinsichtlich des Gebots zur Ersatzpflanzung bei Abgang.

### 5.10.2 Begrünungsmaßnahmen

#### Gehölzartenwahl, Baum-Pflanzgrößen, Pflanzqualitäten

In Bezug auf Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen von Gehölzen wird folgende generelle Regelung für das Plangebiet getroffen:

*Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Unterhalb des Kronenbereichs jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 22).*

Die Verwendung von standortgerechten Laubbäumen wird vorgeschrieben, damit sich die Neupflanzungen in den Bestand einfügen und optimal entwickeln können. Es sollen in erster Linie heimische Baum- sowie für weitere Anpflanzungen Strauch-, Hecken-, Schling- und Kletterpflanzenarten in ggf. für den Standort Stadtraum geeigneten Sorten bzw. speziellen Züchtungen verwendet werden, damit die Gehölze auch als Nahrungsgrundlage und Lebensraum für die heimische Tierwelt dienen können. Die vorgegebene Mindestpflanzgröße für Bäume stellt sicher, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen. Rechtsgrundlage für die getroffenen Pflanzbindungen für Bäume ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

#### Sicherung begrünter Flächen in den Baugebieten

Für die Baugebiete werden folgende Festsetzungen für eine angemessene Mindest-Durchgrünung getroffen:

*In den Baugebieten ist für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Zu begrünende Tiefgaragenflächen sind dabei mitzurechnen (vgl. § 2 Nummer 23).*

Dieses Anpflanzungsgebot für Bäume sichert den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzungen, die Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vögel im Siedlungsraum bieten. Die Flächenangaben in Bezug auf die beiden Baum-Wuchsgrößen sind fachlich begründet. Sie eröffnen je nach Grundstücksgröße und weiteren Aspekten wie Verschattung oder ggf. bereits vorhandenen Bäumen die freie Wahl zwischen kleinkronigen oder großkronigen Baumpflanzungen. So dürfen außerdem bei der Ermittlung der Anzahl anzupflanzender Bäume bereits bestehende zu erhaltende bzw. erhaltenswerte Bäume in Abzug gebracht werden, um eine zu dichte Baumbepflanzung und damit übermäßige Verschattung und Nutzungseinschränkungen der Grundstücks-Freiflächen zu vermeiden. Rechtsgrundlage für das Pflanzgebot für Bäume ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

#### Dach-Begrünung

Ein wichtiger Baustein für die Durchgrünung der Baugebiete, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Teilkompensation der Versiegelung und Überbauung ist die Dachbegrünung von Neubauten. Diese Maßnahme entspricht den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen im Plangebiet. Hierzu wird folgende Regelung getroffen:

*In den Baugebieten sind die bis zu 15 Grad geneigten Dachflächen von Gebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen (vgl. § 2 Nummer 25).*

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchgangs und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Vorflut. Je nach Begrünungsart wird das Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 8 cm vorgeschrieben, um eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden zu gewährleisten. Dachbegrünungen beleben zudem das Erscheinungsbild der Neubauten von benachbarten höheren Gebäuden aus. Die extensive Dachbegrünung wird nur für Flachdächer und flach geneigte Dächer verbindlich festgesetzt, da für Dachflächen ab 15 Grad Neigung aufwändige Schubsicherungen erforderlich wären. Rechtsgrundlage für die getroffene Festsetzung zur Dachbegrünung ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

### Tiefgaragen-Begrünung

Für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze im Wohngebiet ist die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen. Die geplanten Tiefgaragen sind teilweise nicht überbaut, so dass diese begrünt werden können. Auch diese Maßnahme entspricht wie die extensive Dachbegrünung in besonderem Maße den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen im Plangebiet. Für die zu begrünenden Teile der Tiefgaragenflächen wird folgende Regelung getroffen:

*Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Terrassen, Stellplätze, Wege und Freitreppen sowie Kinderspielflächen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 26).*

Ziel der Festsetzung ist es, die Anpflanzung gestalterisch wirksamer Vegetation auf den mit einer Tiefgarage unterbauten Flächen sicherzustellen und damit die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen erheblich zu steigern. Die Mindeststärke des Substrataufbaus von 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Um kleinkronige und auch großkronige Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen zu ermöglichen und dauerhaft zu erhalten, sind höhere Überdeckungen von mindestens 1 m im Wurzelbereich der Bäume erforderlich. Die Maßnahme trägt außerdem zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts sowie des Lokalklimas bei. Im vorliegenden Fall beruht die Festsetzung der Mindest-Andeckstärke auf dem Freiflächenplan zum Bebauungsplan: Demnach sind im MI-Gebiet vergleichsweise nur sehr geringe Bereiche der mit Tiefgaragen unterbauten Freiflächen begrünbar, und zwar mit Baumreihen, für die die festgesetzte Andeckstärke 1 m gilt. Ähnlich verhält es sich im WA-Gebiet, wobei die Festsetzung der Mindest-Andeckstärke 50 cm nicht ausschließt, dass z. B. in den vorgesehenen Mietergärten oder in den Vorgartenzonen - mit ebenfalls Baumpflanzungen gemäß Freiflächenplan - eine höherer Andeckstärke ausgeführt wird.

Rechtsgrundlage für die getroffene Festsetzung zur Tiefgaragenbegrünung ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

### 5.10.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und Wasserhaushalts

#### Minderung der Bodenversiegelung

Für die Vorhabenfläche werden die Befestigungsarten für Wege-, Terrassen- und Platzbefestigungen sowie für notwendige Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen in dem qualifizierten Freiflächenplan als Bestandteil des städtebaulichen Vertrags festgelegt (siehe Einleitung unter Ziffer 5.10 der Begründung). Im stark versiegelten städtischen Raum soll ein größtmöglicher Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten werden, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt wird. Dies dient der Minderung der Bodenversiegelung, trägt zur Versickerung von Niederschlägen im Gebiet bei und mindert Beeinträchtigungen der Standorte angrenzender zu erhaltender Bäume. Hierfür geeignet sind wasser- und luftdurchlässige Belagsarten wie wassergebundene Decken (Grand) oder spezielle Sickerpflaster. Als vegetationsfähige

Aufbauten gelten z. B. Schotterrassen (Gemisch aus Schotter oder Grobkies mit Mutterbodenanteil und Raseneinsaat), Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster. Diese Art der Begrünung ist auch auf durch Tiefgaragen unterbauten Flächen technisch realisierbar. Auch mit diesen Maßnahmen wird den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen entsprochen.

#### Oberflächenentwässerungssystem

Das Regen-Entwässerungskonzept ist in Ziffer 5.9 der Begründung bereits näher erläutert. Wesentliche Bausteine zur Minderung der Niederschlagsabflüsse und damit zur Entlastung der Sielvorflut sind die extensive Dachbegrünung und die Tiefgaragenbegrünung (vgl. Ziffer 5.10.2 der Begründung).

## **6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und Artenschutz-Fachbeitrag**

### **6.1 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig.

Die naturschutzfachlichen Belange finden dennoch Berücksichtigung durch entsprechende Grünfestsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere das Erhaltungsgebot für die Baumgruppe südlich des Wohnhochhauses, das Anpflanzungsgebot für Bäume auf den nichtüberbaubaren Bauflächen sowie die Tiefgaragenbegrünung und die extensive Dachbegrünung. Damit können die durch die Baumaßnahmen in sehr geringem Umfang erforderlichen Baumfällungen bzw. Strauchrodungen sowie die Versiegelung bzw. Überbauung oder Unterbauung der bislang nur noch in sehr geringem Umfang vorhandenen offenen Böden kompensiert werden.

Mit den festgesetzten Maßnahmen wird gleichzeitig auch den Erfordernissen des Klimaschutzes nach § 1a Absatz 5 BauGB entsprochen, da diese dem Klimawandel entgegenwirken. Wirksam sind in diesem Sinne insbesondere die Erhaltung und Anpflanzung von klimawirksamen Bäumen und Sträuchern, die Begrünung der Tiefgaragenflächen und die extensive Dachbegrünung. In Bezug auf die Zielsetzungen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz bei Neubauvorhaben greifen die entsprechenden Gesetze, Verordnungen und näheren Regelungen im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

### **6.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

#### Potenzialanalyse

Im November 2011 wurde für das Plangebiet ein Gutachten zur faunistischen Potenzialanalyse mit artenschutzfachlicher Betrachtung erstellt. Die Potenzialanalyse umfasst die Ergebnisse einer Datenrecherche sowie einer örtlichen Strukturanalyse. Die Auswahl der im Plangebiet möglichen besonders (streng) geschützten Artenvorkommen erfolgte einerseits nach ihren Lebensraumanprüchen (geeignete Habitatstrukturen) und

andererseits nach ihrer allgemeinen Verbreitung (Vorkommen im Raum Hamburg-Altona). Das Gutachten kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

Fledermäuse: Ein Vorkommen der in Hamburg allgemein verbreiteten Zwergfledermaus mit Quartieren ist im Plangebiet auf Grund fehlender Nischen und Höhlungen an den Bäumen und Gebäuden auszuschließen. Weitere allgemein verbreitete Fledermausarten finden im Untersuchungsgebiet ebenfalls keine geeigneten Lebensräume vor. Diese Arten können hier zwar auftreten, haben hier jedoch keine dauerhaften Lebensstätten. Damit hat das Plangebiet kein besonderes Potenzial für Fledermausquartiere. Die Gehölze im Plangebiet haben als Jagdhabitat für Fledermäuse potenziell geringe Bedeutung.

Brutvögel: Im Plangebiet sind Vorkommen von 11 Brutvogelarten möglich, dominiert durch allgemein häufige, weit verbreitete Arten der Stadtlandschaft wie Amsel, Elster und Ringeltaube. Höhlenbrüter finden in den höhlenfreien Gehölzen des Untersuchungsgebietes keine potenziellen Nistmöglichkeiten. Sie sind daher nur potenzielle Nahrungsgäste. Es sind lediglich die relativ anspruchslosen Blau- und Kohlmeisen zu erwarten, die in künstlichen Nisthilfen verbreitet brüten. Es kommen potenziell keine Arten vor, die nach Roter Liste Hamburgs oder Deutschlands gefährdet oder auf der Vorwarnliste verzeichnet sind. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als europäische Vogelarten besonders geschützt

#### Übersicht der von der Planung betroffenen Habitatstrukturen:

Unter der Annahme, dass alle Gebäude außer das Wohnhochhaus abgerissen und die hier gering vorhandene Vegetation entfernt wird, während die größere Grünfläche im Bereich des Wohnhochhauses und die Straßenbäume erhalten bleiben, geht nur wenig bisher unversiegelte Fläche mit einzelnen Bäumen, Gebüsch und Zierrasen verloren. Es handelt sich dabei nur um kleine Splitterflächen, so dass kaum parkartiges Gelände verloren geht. Demgegenüber wird der Grünanteil im Bereich der Neubauflächen zunehmen (Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, der Tiefgaragen- und der Dachflächen).

#### Prüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:

Für den Bebauungsplan sind folgende Sachverhalte nach § 44 Absatz 1 BNatSchG zutreffend:

**Zugriffsverbot (Tötung / Verletzung):** Dieses Verbot wird im Hinblick auf Vögel unter der Voraussetzung nicht verletzt, dass die Gehölzrodungen nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen (allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG). Da Fledermauswinterquartiere nicht vorkommen, können auch keine Fledermäuse getötet werden.

**Störungsverbot:** Dieses Verbot wird unter der Voraussetzung nicht verletzt, dass die Arbeiten zur Baufeldräumung (z.B. Rodung von Gehölzen) nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da es sich um störungsgewohnte Arten des Siedlungsbereichs handelt. Die lokalen Populationen haben im Übrigen einen so guten Erhaltungszustand, dass selbst ein zeitweiliger Verlust eines Brutpaares nicht zu einer Verschlechterung und damit zu einer erheblichen Störung im Sinne des § 44 BNatSchG führen würde. Störungstatbestände nach

§ 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG treten durch das Bauvorhaben für die Fledermausfauna nicht ein.

Beschädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vogelarten werden nicht beschädigt, da die betroffenen Arten, die zu den weit verbreiteten in Schleswig-Holstein und Hamburg gehören, in die Gehölze der benachbarten Umgebung ausweichen können, so dass deren Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

#### Zusammenfassung:

Unter der Voraussetzung, dass die Vegetationsräumungs-, Gebäudeabriss- und Gehölzrodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, sind durch die Planungsrealisierung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötung oder Verletzung bzw. der erheblichen Störung nach § 44 Absatz 1 Nummern 1 und 2 BNatSchG zu erwarten. Für die nachgewiesenen und potenziell im Gebiet vorkommenden Brutvögel ist ein Fortbestand der ökologischen Funktion dieser Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang im Sinne des § 44 Absatz 5 BNatSchG zu erwarten, da für die betroffenen Arten ausreichend Ausweichmöglichkeiten in benachbarte ähnlich strukturierte Habitate vorhanden sind. Langfristig werden für einen Teil der Arten auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wieder Lebensstätten in den zu begrünenden Freiflächen geschaffen. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG wird daher nicht erreicht und zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist damit keine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG erforderlich. Es ergeben sich – über die Einhaltung der gesetzlich geregelten Fällzeit hinaus - keine weiteren Erfordernisse für artenschutzrechtlich gebotene Ausgleichsmaßnahmen.

## **7 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

Zu diesem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag im Sinne des § 11 BauGB für die geplante Neubebauung auf den Flurstücken 2347, 2348 und 593 der Gemarkung Altona-Nord zwischen zwei Investoren und dem Bezirksamt Hamburg.

Wesentliche Regelungsinhalte des Vertrages sind:

- Umsetzung des Bebauungs- und Gestaltungskonzepts,
- Umsetzung des Freiraumkonzepts,
- Pflanzung und Erhaltung von Bäumen,
- Umsetzung des Entwässerungskonzepts,
- Sicherung der Zugänglichkeit des Plangebiets für die Öffentlichkeit,
- Sicherung der Zugänglichkeit der privaten Grundstücksflächen innerhalb der Kehre für die Öffentlichkeit, sowie
- Bindungen zur Deckung des Wohnbedarfs einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen.

## **8      Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der bestehende Durchführungsplan D 192 vom 9. Juli 1958 (HmbGVBl. S. 236) aufgehoben.

## **9      Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 18.590 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen etwa 5.560 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 200 m<sup>2</sup>) benötigt. 6.890 m<sup>2</sup> werden als Wohngebiet und 6.140 m<sup>2</sup> als Mischgebiet festgesetzt.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die Verbreiterung der Holstenstraße.