

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Barmbek-Nord 38**

zwischen der  
**Freien und Hansestadt Hamburg (FHH)**

vertreten durch das  
Bezirksamt Hamburg-Nord  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

nachstehend "**Hamburg**" genannt,

und der

**E.B.K. Immobilien GmbH**  
Lademannbogen 127  
22339 Hamburg

vertreten durch den Geschäftsführer [REDACTED]

nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ genannt,

wird gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) folgender Durchführungsvertrag geschlossen:

## Präambel

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Barmbek-Nord 38 dient der Umsetzung eines privaten Wohnungsbauvorhabens an der Ecke „Hufnerstraße“ / „Osterbekkanal“, das in § 3 näher beschrieben wird („**Vorhaben**“). Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Vorhabengebiet Geschosswohnungsbau und die erforderlichen Grün- und Freiflächen sowie Erschließungsanlagen zu errichten. Das Vorhaben umfasst das Flurstück 275 sowie Teile der Flurstücke 1966, 2073, 2074, 5804 und 274 der Gemarkung Barmbek. Die Vorhabenträgerin ist damit bereit und in der Lage, die in diesem Vertrag aufgeführten Durchführungsverpflichtungen zu erfüllen.

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Barmbek-Nord 38 wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. N 1/19 vom 04.03.2019 eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens zu schaffen. Mit diesem Vertrag soll gemäß § 12 BauGB ergänzend die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, die nicht Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, sowie die Durchführungsverpflichtungen der Vorhabenträgerin geregelt werden. Dieser Vertrag ist eine Voraussetzung im Sinne der §§ 30 und 33 BauGB.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich des Vertrags

Der räumliche Geltungsbereich des Vertrags für das Vorhaben entspricht der in **Anlage 1** rot umrandeten, etwa 7.200 m<sup>2</sup> großen Fläche innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Barmbek-Nord 38, im Folgenden „**Vertragsgebiet**“ genannt. Das Vertragsgebiet besteht aus dem Flurstück 275, den westlichen Teilen der Flurstücke 1966, 2073 und 2074, dem überwiegenden Teil des Flurstücks 5804, soweit es an die Vorhabenträgerin übertragen wurde sowie einer Teilfläche des Flurstückes 274 (Osterbekkanal) der Gemarkung Barmbek. Diese Grundstücksunterteilung ist bereits im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung (LGV) nachvollzogen, eine Anpassung im Grundbuch erfolgt erst nach erfolgter Eigentumsumschreibung.

## § 2

### Bestandteile und Anlagen des Vertrags

- (1) Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrags sind:
- a) der Lageplan mit Darstellung der Flurstücke und der Grenze des Vertragsgebiets im Maßstab 1:1.000 (**Anlage 1**),
  - b) der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf Barmbek-Nord 38 (Planzeichnung, Verordnungstext und Begründung) (**Anlage 2**),
  - c) der Vorhaben- und Erschließungsplan (Darstellung der Dachaufsichten sowie der begrünter Dachflächen, der Grundstückerschließung, der Nebenanlagen sowie der Gestaltung und Bepflanzung Freianlagen) im Maßstab 1:200 (**Anlage 3**),  
(qualifizierter Freiflächen- und Bepflanzungsplan zum Bauantrag siehe § 5 Nr. (5))
  - d) die Grundrisspläne im Maßstab 1:100 (**Anlage 4**)
    - Kellergeschoss mit Tiefgarage
    - Erdgeschoss



- Regelgeschoss
  - Staffelgeschoss
- e) Längs- und Querschnitte im Maßstab 1:100 (**Anlage 5**)
  - f) die Gebäudeansichten im Maßstab 1:100 (**Anlage 6**)
  - g) die textliche Baubeschreibung (**Anlage 7**)
  - h) die Aufstellung über den Wohnungsschlüssel mit Auflistung der Anzahl der verschiedenen Wohnungstypen und Verortung der öffentlich geförderten Wohnungen (**Anlage 8**)
  - i) das Oberflächenentwässerungskonzept (**Anlage 9**)
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, wesentliche Änderungen der o.g. Bestandteile nur im Einvernehmen mit Hamburg vorzunehmen. Die Parteien bemühen sich, Abstimmungen über Änderungen möglichst kurzfristig durchzuführen, um die angestrebten Termine nicht unnötig zu verzögern.
  - (3) Dieser Durchführungsvertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträgerin zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.

### § 3

#### Beschreibung des Vorhabens

Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben, wie es im Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 3**) planerisch dargestellt ist.

Mit dem Vorhaben wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Entwicklung des Quartiers Hufnerstraße 51 - 57 in Form einer urbanen Blockrandbebauung mit einer Geschossfläche von ca. 12.500 m<sup>2</sup> zu komplettieren.

An die Bestandsgebäude auf den Flurstücken 1966, 2073 und 2074 entlang der Hufnerstraße wird südlich ein zum Osterbekkanal abknickender fünfgeschossiger Gebäuderiegel mit Vorgartenzone giebelseitig angeschlossen, um zur Hufnerstraße einen geschlossenen Blockrand sowie nach Westen einen lärmabgewandten Innenhofbereich auszubilden. Mit einem siebengeschossigen Eckbereich Hufnerstraße/Osterbekkanal wird ein städtebaulicher Hochpunkt gesetzt.

Im Westen des Plangebiets schließt ein weiterer abknickender Baukörper giebelseitig unmittelbar an die Nachbarbebauung Witthof 21 - 23 an. Der Block bildet einen Winkel, der zum einen eine Raumkante südlich zum Kanal, zum anderen eine Hoffläche mit dem benachbarten Wohnungsbau nach Westen ausbildet. Der Nord-Süd ausgerichtete Gebäudeteil wird entsprechend der Nachbarbebauung durch ein partiell um 1 m von der Gebäudekante zurücktretendes fünftes Geschoss ergänzt. Der parallel zum Osterbekkanal verlaufende Gebäudeteil wird um zwei zurückgesetzte Geschosse ergänzt, die auf der Gewässerseite im westlichen Teil zu 50 % der Fassadenlänge von der viergeschossigen Gebäudekante zurücktreten.

Mittig zwischen beiden Baukörpern wird im Innenhof ein dritter Gebäudeblock mit vier Geschossen und einem fünften, auf der Süd-, West- sowie größtenteils auch auf der Nord- und Ostseite von der Gebäudekante zurücktretenden Geschoss ausgebildet. Die beiden Baukörper parallel zum Osterbekkanal sind so angeordnet, dass sie eine Platzfläche unmittelbar südlich des Gebäudeblocks ausbilden, um eine adäquate Besonnungssituation für diesen sicherzustellen. An der nordwestlichen Grenze des Vertragsgebietes, an der Hufnerstraße, befindet sich die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt.

Die PKW-Stellplätze für das Vorhaben werden in einer Tiefgarage mit rund 75 Stellplätzen nachgewiesen, die nahezu den gesamten Innenhof unterbaut.

Es ist beabsichtigt, ein unterschiedliches Angebot an Wohnungstypen und -größen zu schaffen. Die Wohnungsgrößen variieren von ein bis fünf Zimmern. Insgesamt sollen ca. 132 Wohneinheiten hergestellt werden, davon 30 % als öffentlich geförderte Mietwohnungen.

Durch die nach außen geschlossene Bebauung entsteht ein ca. 2.400 m<sup>2</sup> großer, lärmabgewandter Innenhof, der überwiegend begrünt wird und den Bewohnern als gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich zur Verfügung steht. Hier sind ebenfalls qualitativ hochwertige Kinderspielflächen gemäß § 10 HBauO verortet.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt jeweils von der Hufnerstraße.

Das Freiflächenkonzept sieht in Teilen des Hofbereichs vor den Erdgeschosswohnungen private, von Hecken eingefasste Gartenbereiche vor, die leicht gegenüber den gemeinschaftlich genutzten Bereichen des Innenhofs abgesetzt sind.

Der zentrale Aufenthaltsbereich ist mit baulichen und pflanzlichen Elementen ausgestattet und bietet Raum für verschiedene Funktionen. Es sind mindestens acht Neupflanzungen von Bäumen und mindestens 15 Neupflanzungen von Großsträuchern vorgesehen, die überwiegend im Zentrum des Hofes bzw. zur Ergänzung der Baumreihe westlich entlang des Gehwegs Hufnerstraße geplant sind. Die private Grünfläche im südöstlichen Vorhabengebiet wird im höhergelegenen Teilbereich freiraumgestalterisch hergerichtet und im südlichen, die Böschung zum Osterbekkanal umfassenden Teilbereich, als naturnahes Ufergehölz entwickelt. Auf dem an den Böschungsfuß anschließenden Uferstreifen mit einer auf Höhe der Wasserlinie vorhandenen Steinschüttung wird der Röhrichtsaum erneuert und naturnah entwickelt. Beide naturnahen Flächen dienen dem natur- und artenschutzfachlichen Ausgleich. Die gebaute Uferkante westlich der Grünfläche wird als Uferpromenade hergerichtet. Die zwischen der Uferpromenade und dem Röhrichtsaum mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte ortsbildprägende Silber-Weide wird mit den erforderlichen baumpflegerischen Maßnahmen erhalten.

Die neu geschaffene Uferpromenade entlang des Osterbekkanals wird zusammen mit der Durchwegung des Böschungskörpers hin zur Hufnerstraße als eine von zwei Querungen durch das Quartier mit einem Gehrecht als öffentliche Wegeverbindung gesichert. Eine zweite Querung in Ost-West-Richtung durch das Quartier wird von einer Hofdurchfahrt von der Hufnerstraße über den Innenhof zu einem Durchgang durch den westlichen Baukörper geführt, an der südwestlichen Grenze des Vertragsgebietes mit der erstgenannten Wegerechtsfläche verbunden und ebenfalls mit einem Gehrecht gesichert.

#### § 4

##### Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages einschließlich seiner **Anlagen** und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Barmbek-Nord 38.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach der Bekanntmachung der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Nord 38 und der Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister, nach bestem Wissen vollständige, prüffähige und genehmigungsfähige Bauanträge für die Errichtung des Vorhabens einzureichen. Die FHH wird der Vorhabenträgerin unverzüglich nach Bekanntmachung der Rechtsverordnung das Datum der Bekanntmachung schriftlich mitteilen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, spätestens innerhalb von zwölf Monaten nach Vorliegen aller vollständigen und antragsgemäßen Baugenehmigungen mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von sechsendreißig Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.



Die Gebäude sind im Sinne dieses Vertrages fertiggestellt, wenn sämtliche Rohbauten einschließlich Zimmererarbeiten fertiggestellt, sämtliche Dachflächen und -rinnen hergestellt, sämtliche Fenster eingebaut und die Fassadenarbeiten fertiggestellt sind. Die Regelungen nach § 73 HBauO bleiben hiervon unberührt.

- (3) Die Herrichtung der Freianlagen und die Begrünungsmaßnahmen einschließlich Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung, Ufergehölz und Röhrichtsaum gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 3**) und den weiteren Anforderungen aus § 5 Nummer 5 des Durchführungsvertrages sind durch die Vorhabenträgerin spätestens zum Ende der auf die vollständige Fertigstellung sämtlicher Hochbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode abzuschließen.
- (4) Die nach § 10 HBauO nachzuweisenden Kinderspielflächen müssen spätestens zwölf Monate nach Bezug der ersten Wohnung vollständig einschließlich Spielgeräten hergestellt sein.
- (5) Nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände, die zu Zeitverzögerungen führen, hemmen die in Absatz 2 und 3 genannten Fristen. Dies gilt u.a. auch, falls die baulichen Maßnahmen nicht begonnen oder nach Baubeginn unterbrochen werden, weil Dritte die Baugenehmigung und/oder den Bebauungsplan mit Rechtsmitteln angegriffen haben und die Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs oder die Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung verwaltungsseitig oder gerichtlich verfügt wird. Vom Zeitpunkt des Angriffs bis zu einer etwaigen gerichtlichen Entscheidung ist die Vorhabenträgerin nicht verpflichtet, mit den Baumaßnahmen zu beginnen oder diese – sofern sie bereits begonnen wurden – fortzusetzen. In den vorgenannten Fällen verlängern sich die Fristen um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der vertraglichen Durchführungsverpflichtung gehemmt war, zzgl. eines angemessenen Zeitraums für die unverzügliche Wiederaufnahme der Baumaßnahmen.

## § 5

### Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen / inhaltliche Regelungen

#### (1) Nutzung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Vertragsgebiet die Gestaltung des Bauvorhabens gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 3**) und den mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmten Grundrissen, Gebäudeansichten und Fassadengestaltungen (**Anlagen 4 bis 6**) durchzuführen, soweit sich aus den Baugenehmigungen für das Vorhaben nichts anderes ergibt. Abweichungen bei der Gestaltung der Grundrisse und der Fassaden sind im Einvernehmen mit Hamburg möglich. Das Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn der Leiter des Fachamtes für Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Nord der Abweichung schriftlich zugestimmt oder seine Zustimmung zu Protokoll gegeben hat.

#### (2) Geförderter Wohnungsbau

- a. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Plangebiet 30 % öffentlich geförderte Mietwohnungen nach den geltenden Förderbestimmungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) zu errichten (vergleiche § 3 dieses Vertrags). Diese Wohneinheiten dürfen 15 Jahre nach der von der IFB festzustellenden Bezugsfertigkeit nur nach Maßgabe der Förderzusage der IFB belegt werden. Nach diesen 15 Jahren endet die Belegungs- und Mietbindung.
- b. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, einen den Förderrichtlinien entsprechenden Förderantrag bei der IFB vor Baubeginn zu stellen und alle für



die Bescheidung voraussichtlich erforderlichen Unterlagen beizufügen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, dem Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung vor Baubeginn eine Kopie des (ggf. vorläufigen) Bewilligungsbescheids der IFB vorzulegen.

- c. Die Herstellung des öffentlich geförderten Wohnraums erfolgt unter der Bedingung, dass die IFB hierfür Fördermittel zur Verfügung stellt, die der derzeitigen Mittelausstattung der unterschiedlichen Förderwege der IFB in der jeweils zum Zeitpunkt der Stellung des Förderantrags gültigen Fassung entsprechen. Sollte die Förderzusage aus von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretenden Gründen nicht erteilt oder eine zugesagte Förderung nicht ausgezahlt werden, entfällt die Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau.

### (3) Gestaltung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zum Bauantrag einen qualifizierten Freiflächen- und Bepflanzungsplan inkl. Darstellung der Kinderspielflächen und der Ersatzpflanzungen auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 3**) sowie der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (**Anlage 2**) einzureichen, sowie die Gestaltung der Pflanztröge und der Zaunanlage an der Uferpromenade mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Nord abzustimmen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die gesamten Freianlagen und Begrünungsmaßnahmen im Vertragsgebiet nach diesem Plan herzustellen, soweit sich aus den Baugenehmigungen für das Vorhaben nichts anderes ergibt. Die Vorhabenträgerin stellt außerdem sicher, dass die jeweiligen Grundeigentümer nach Abschluss des Vorhabens die Freianlagen und Begrünungen dauerhaft erhalten und fachgerecht pflegen.

### (4) Gehölzpflanzung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die im Vorhaben- und Erschließungsplan im rückwärtigen Bereich des an das Vorhabengebiet angrenzenden „WA2“ dargestellten zwei Baumpflanzungen mit der Neubebauung der Hufnerstraße 53-57 abzuschließen, entsprechend § 4 Absatz 3 spätestens zum Ende der auf die vollständige Fertigstellung sämtlicher Hochbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode. Die genauen Standorte können im Rahmen der Baugenehmigung bestimmt werden.

### (5) Gehölzrodung und Ersatzpflanzung

Für die Umsetzung des Vorhabens sowie der Erschließung ist die Fällung von voraussichtlich 11 Bäumen erforderlich, die den Bestimmungen der BaumSchVO unterliegen. Hamburg stellt eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 4 BaumSchVO in Aussicht. Diese werden mit der Auflage verbunden, Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Vertragsgebiet ist die Ersatzpflanzung von mindestens acht Bäumen festgesetzt (**Anlage 2**). Weitere Ersatzbäume, die nicht sinnvoll im Vorhabengebiet untergebracht werden können, sind monetär abzulösen.

### (6) Baumschutzmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sowohl den im Vorhabengebiet als auch den auf den Nachbargrundstücken betroffenen zu erhaltenden Baumbestand während der gesamten Dauer der Baumaßnahmen einschließlich der Herstellung der Freianlagen in seinem gesamten Umfang gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Vor Beginn jeglicher Abriss- und Hochbauarbeiten ist der zu erhaltende Baumbestand nach den Vorgaben eines ö.b.v. Baumsachverständigen zu schützen. Die Fertigstellung der Baumschutzmaßnahmen ist der zuständigen Fachdienststelle des Bezirksamtes

Hamburg-Nord von einem ö.b.v. Baumsachverständigen durch ein Abnahmeprotokoll zu bestätigen.

(7) Fachbauleitung Baumschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die Dauer der gesamten Baumaßnahme einschließlich der Herstellung der Freianlagen eine baubegleitende Fachaufsicht Baumschutz durch einen ö.b.v. Baumsachverständigen für den Baumschutz auf der Baustelle zu bestellen. Aufgabe der Fachaufsicht Baumschutz ist die bauaufsichtliche Begleitung der Baustelleneinrichtung (z.B. Materiallagerung, Baucontainer, Baufahrzeuge, Baukräne) und der Bauausführungen (z.B. Abbrucharbeiten, Baugrubenverbau, Gebäudeeinrüstung, Stützmauern, Terrassen, Wegebau) mit Auswirkungen auf den zu erhaltenden Baumbestand. Die Beauftragung des ö.b.v. Baumsachverständigen ist vor Baubeginn der zuständigen Fachdienststelle des Bezirksamtes Hamburg-Nord schriftlich nachzuweisen und die Einhaltung des Baumschutzes durch die Fachbauleitung Baumschutz durch regelmäßige monatliche Protokolle sowie bei Planänderungen während der Bauausführung unaufgefordert nachzuweisen.

(8) Bewässerung von privaten und öffentlichen Bäumen während der Wasserhaltung

- a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sofern eine Wasserhaltung notwendig wird, für diese vor Inbetriebnahme durch einen Baumsachverständigen ein Bewässerungsmanagement für alle betroffenen Bäume auf dem Baugrundstück, auf öffentlichem Grund und auf Nachbargrundstücken, auszuarbeiten und mit der zuständigen bezirklichen Dienststelle abzustimmen.

Während der Phase der Wasserhaltung ist eine Kontrolle durch einen Baumsachverständigen zwingend erforderlich. Dem Sachverständigen sind wöchentlich die Pegelmessstände zu nennen, so dass der Zeitpunkt und der Umfang einer ggf. erforderlichen Bewässerung festgelegt werden kann.

Die baumfachliche, bauaufsichtliche Begleitung der Wasserhaltung und die baumpflegerischen Maßnahmen (Bewässerung) sind durch den Baumsachverständigen zu protokollieren und monatlich der bezirklichen Dienststelle (via Mail an: [gabriele.bickmann@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:gabriele.bickmann@hamburg-nord.hamburg.de)) vorzulegen

- b) Sofern sich aus der Wasserhaltung die Notwendigkeit ergibt über das eigene Grundstück hinaus eine Bewässerung des Baumbestandes durchzuführen, ist diese sowohl mit der bezirklichen Dienststelle sowie mit den betroffenen privaten Grundeigentümern abzustimmen.

- c) Bewässerungsanlagen sind durch die Vorhabenträgerin herzurichten, zu unterhalten und nach Abschluss der Wasserhaltung zurückzubauen. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Maßnahme.

(9) Baumpflege

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Feldahorn (Baum Nr. 2 Landschaftsplanerische Bestandskarte) an der Westgrenze des Grundstückes nach gemeinsamen Ortstermin und in Absprache mit der Abteilung Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Nord zurückzuschneiden. Dieser Kronenrückschnitt ist dauerhaft von einer Fachfirma für Baumpflege zu wiederholen, um die Balkone von Ästen freizuhalten.

(10) Baumgutachten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die aus Gründen der Verkehrssicherung erforderlichen Baumpflege- und Rückschnittmaßnahmen an der mit einem



Erhaltungsgebot festgesetzten Silber-Weide sowie für die erforderlichen Auslichtungs- und Gehölzpflegearbeiten in dem teilweise überalterten Ufergehölzstreifen ein Gutachten eines ö.b.v. Baumsachverständigen einzureichen und die Maßnahmen mit der Abteilung Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Nord rechtzeitig vor Ausführung abzustimmen.

(11) Artenschutzmaßnahmen Gewässer

- a. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Beginn von Arbeiten mit Eingriffen in den Gewässergrund des Osterbekkanals ein qualifiziertes Fachbüro mit der Untersuchung auf Teich- und Flussmuscheln im betroffenen Bereich zu beauftragen. Bei positivem Befund sind die weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen wie z.B. die fachgerechte Absammlung und Umsiedlung oder andere Maßnahmen mit der Fachbehörde für Umwelt und Energie (BUE), Abteilung Artenschutz, abzustimmen und umzusetzen.
- b. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die Planung und Überwachung der Maßnahmen gemäß § 5 Abs. 13 des Durchführungsvertrages in Bezug auf Teich- und Flussmuscheln sowie für die Maßnahmen gemäß § 2 Nr. 17 und Nr. 18 der Verordnung zum Bebauungsplan (**Anlage 2**) in Bezug auf den Artenschutz ein qualifiziertes Fachbüro (z.B. Biologe / Biologin) frühzeitig zu beauftragen, sämtliche artenschutzrechtlichen Maßnahmen nach Maßgabe des Fachbüros in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde BUE Abteilung Artenschutz durchzuführen sowie den Vollzug der Maßnahmen der Fachbehörde BUE Abteilung Artenschutz und der Abteilung Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Nord in jeweils geeigneter Form (Lageplan, Fotos o.ä.) unverzüglich nachzuweisen.

(12) Herrichtung Uferzone

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die das Flurstück 274 (Osterbekkanal) und das Flurstück 5804 überlagernde Teilfläche des Vorhabengebietes gemäß § 2 Nr. 16.1 und 16.2 der Verordnung zum Bebauungsplan (**Anlage 2**) einmalig anzulegen und die im Bebauungsplan festgesetzten Entwicklungsziele entsprechend zu realisieren bzw. Instand zu setzen sowie zukünftig von der Landseite aus fachgerecht zu unterhalten. Die Unterhaltungslast wird vom Bezirksamt Hamburg-Nord, vertreten durch den Fachbereich Tiefbau als Gewässereigentümer, auf die Vorhabenträgerin übertragen. Hamburg stellt die Vorhabenträgerin von jeglichen kanalseitigen Unterhaltungslasten außerhalb des Vorhabengebiets frei.

(13) Uferwand

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Instandsetzung oder Erneuerung sowie dauerhaften Unterhaltung der Uferwand auf Flurstück 275 zum Osterbekkanal (Flurstück 274).

(14) Kosten

Die Kosten für die einmalige Herstellung der vorgenannten Maßnahmen und die dauerhafte Unterhaltung sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

## § 6

### Erschließung

- (1) Das Vorhabengebiet ist verkehrlich bereits voll erschlossen. Nach Realisierung der Hochbaumaßnahme ist eine Wiederherstellung eines verkehrssicheren Zustandes, der mindestens dem heutigen Zustand entsprechen muss, der Nebenflächen der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Plangebiets erforderlich. Dazu werden die Parteien vor Beginn der Hochbaumaßnahmen den Zustand der Nebenflächen im Rahmen einer gemeinsamen Begehung durch ein Protokoll mit aussagekräftigen Fotos dokumentieren.



- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Oberflächenentwässerung des Vorhabens auf Grundlage des Oberflächenentwässerungskonzepts (**Anlage 9**) durchzuführen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, unverzüglich nach Beendigung der Hochbaumaßnahme auf ihre Kosten im Vorhabengebiet auf den Flurstücken 275 und 5804 der Gemarkung Barmbek mit Anschluss an die Straße Hufnerstraße (Flurstück 6099 der Gemarkung Barmbek) einen öffentlich zugänglichen Fußweg gemäß Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Gehrecht) herzustellen und verkehrssicher zu unterhalten. Dies schließt die Entwässerung, Reinigung, Schneeabsehbeseitigung, Beleuchtung etc. des Weges ein. Die Wegerechtsfläche verbleibt im Eigentum der Vorhabenträgerin. Der Uferweg entlang des Osterbekkanals ist der Allgemeinheit uneingeschränkt zugänglich als Geh- und Fahrradweg zu halten und der Quartiersinnenbereich, innerhalb von Block 1 und 3 gelegen, ist der Allgemeinheit in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr uneingeschränkt als Geh- und Fahrradweg zugänglich zu halten. Diese Verpflichtung ist durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern. Danach ist im Quartiersinnenbereich eine Verschließung etwaiger dort angebrachter Türen möglich, um die Nachtruhe im Innenhofbereich für die Wohnungsnutzer sicherzustellen. Das Hausrecht bezogen auch auf die öffentliche Gehwegfläche steht der Eigentümerin des Grundstückes bzw. deren Verwalter zu
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Unterlassung von Maßnahmen, die die Standfestigkeit und Funktion des Böschungskörpers für die Hufnerstraße beeinträchtigen können. Von der Vorhabenträgerin werden zur Sicherstellung der Erreichbarkeit des Böschungskörpers der Hufnerstraße und der Hufnerstraßenbrücke (einschl. Widerlager und Geländer) durch den Straßenbaulastträger, entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten des Straßenbaulastträgers grundbuchlich gesichert. Des Weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Informationen über die geplanten bzw. auszuführenden Baumaßnahmen im Böschungsbereich der Hufnerstraße möglichst sechs Monate, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn zur notwendigen Abstimmung an die Wegeaufsicht N/MW und die Bauwerksverwaltung LSBG B31 weiterzugeben. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Zugänglichkeit zu der das Flurstück 5804, Gemarkung Barmbek befindlichen Regenwasserleitung mit Sielauslass DN 1600 über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Hamburger Stadtentwässerung grundbuchlich zu sichern. Dies wird in den entsprechenden zu bestellenden Grunddienstbarkeiten klarstellend mit aufzunehmen sein.
- (5) Klarstellend wird festgehalten, dass die Vorhabenträgerin nicht verpflichtet ist, die entsprechenden Böschungskörper, das Brückenwiderlager der Hufnerstraßenbrücke sowie die Regenwasserleitungen mit Sielauslass instand zu halten. Sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen obliegen dem Straßenbaulastträger bzw. der Hamburger Stadtentwässerung.

## § 7

### Vertragsstrafe / Verwaltungszwang

- (1) Verletzt die Vorhabenträgerin schuldhaft eine der ihr nach §§ 4 bis 6 dieses Vertrags obliegenden Verpflichtungen, kann Hamburg eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtenverstoßes nach folgenden Maßgaben fordern:
  - a. bei Missachtung der Zeitvorgaben nach § 4 dieses Vertrags:
    - i. verspätete Stellung des Bauantrags (§ 4 Absatz 2): € 5.000,- je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 Absatz 1, 188 Absatz 2 BGB).

- ii. verspäteter Baubeginn (§ 4 Absatz 2): € 5.000,- je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 Absatz 1, 188 Absatz 2 BGB).
  - iii. verspätete Fertigstellung (§ 4 Absatz 2): € 5.000,- je vollständigem Monat (Berechnung der Frist nach §§ 187 Absatz 1, 188 Absatz 2 BGB).
  - iv. verspätete Fertigstellung der Freianlagen, Begrünungsmaßnahmen und Kinderspielflächen (§ 4 Absatz 3 und 4): Vertragsstrafe: € 5.000,- je vollständigem Monat (Berechnung der Frist nach §§ 187 Absatz 1, 188 Absatz 2 BGB)
- b. bei schuldhafter Missachtung gestalterischer und sonstiger Anforderungen nach § 5 dieses Vertrags: bis zu € 300.000,-; die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt Hamburg nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen.
  - c. bei schuldhafter Missachtung der Anforderungen des § 6 dieses Vertrages: bis zu € 200.000,-; die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt Hamburg nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen.
- (2) Das Datum der Erteilung der Baugenehmigung, der Baubeginn, die Baufertigstellung sowie die Fertigstellung von Freianlagen, Begrünungsmaßnahmen und Kinderspielflächen des Vorhabens sind Hamburg schriftlich unter folgender Adresse anzuzeigen:

Bezirk Hamburg-Nord  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

- (3) Die Forderung von Vertragsstrafen ist begrenzt auf einen Gesamtbetrag von maximal 550.000,- € (in Worten Euro fünfhundertfünfzigtausend).
- (4) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß Absatz 1 und die Anwendung des Verwaltungszwangs (siehe auch § 14 Absatz 5 dieses Vertrags) setzen voraus, dass Hamburg der Vorhabenträgerin zuvor in schriftlicher Form eine Frist von mindestens zwölf Wochen zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe und/oder die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat.
- (5) Eine Pflicht zur Zahlung einer Vertragsstrafe nach den vorstehenden Absätzen besteht nicht, soweit die Vorhabenträgerin bzw. ihre Gesellschafter bereits aus einem anderen Rechtsgrund wegen des gleichen Lebenssachverhalts zur Zahlung einer Vertragsstrafe an Hamburg (einschließlich den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)), verpflichtet sind.



## § 8

### Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden, Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung Hamburgs. Hamburg wird die Zustimmung erteilen und die Vorhabenträgerin aus ihrer Haftung für die mit diesem Durchführungsvertrag übernommenen Verpflichtungen entlassen („**Haftungsentlassung**“), wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber Hamburg verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Darüber hinaus werden seitens Hamburg Auskünfte zur Bonität des Rechtsnachfolgers eingefordert, die als Voraussetzung einer Zustimmung im Vorwege durch die Vorhabenträgerin beizubringen sind. Hamburg behält sich ausdrücklich vor, seine Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen. Hamburg wird der Vorhabenträgerin die Haftungsentlassung schriftlich bestätigen. Die vorstehenden Regelungen gelten bei einem Verkauf eines Teilgrundstücks entsprechend. Eine Übertragungsverpflichtung hinsichtlich erfüllter Verpflichtungen besteht nicht.
- (2) Begründet die Vorhabenträgerin Wohnungseigentum, gelten die Regelungen des vorhergehenden Absatzes 1 nicht für die Veräußerung von Wohnungen und Stellplätzen. Die Verpflichtungen der Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens, insbesondere zur Herstellung der Gebäude und Freianlagen nach diesem Vertrag gegenüber Hamburg bestehen in diesem Fall fort.
- (2) Die Veräußerung des Vorhabengrundstückes oder Teilen des Vorhabengrundstückes ist Hamburg im Vorwege mitzuteilen.

## § 9

### Haftungsausschluss

- (1) Der Durchführungsvertrag dient der Realisierung des Bauvorhabens nach Maßgabe der bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist dabei bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen.  
Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans besteht daher nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplans keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar (§ 1 Absatz 3 BauGB).
- (2) Eine Haftung Hamburgs für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Auch für den Fall, dass der Bebauungsplan im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens für unwirksam erklärt wird, können Ansprüche gegen Hamburg nicht geltend gemacht werden.
- (3) Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

## § 10

### Anpassung des Vertrags und Kündigung

- (1) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrages gilt § 60 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz entsprechend.



- (2) Seitens Hamburg kann der Durchführungsvertrag gekündigt werden, wenn die Vorhabenträgerin die in § 4 genannten Durchführungsfristen nicht einhält.

## § 11

### Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus §§ 4, 5 und 6 für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen leistet er Hamburg Sicherheit in Höhe von insgesamt € 500.000,- (in Worten fünfhunderttausend EURO) durch Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft eines nach § 244 Abs. 2 AO zugelassenen Steuerbürgen unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage nach § 771 BGB. Die Bürgschaftserklärung ist spätestens zehn Werktage nach Erlass der ersten Baugenehmigung zu dem Vorhaben beizubringen und wird durch Hamburg jeweils freigegeben nach vollständiger Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnittes und zwar wie folgt:

€ 250.000,- (in Worten zweihundertfünfzigtausend EURO) nach Fertigstellung sämtlicher Rohbauten, € 250.000,- (in Worten zweihundertfünfzigtausend EURO) nach endgültiger Fertigstellung des Vorhabens einschließlich Herstellung der Außenanlagen (technische Abnahme).

- (2) Hamburg ist berechtigt, im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin oder bei Verzug hinsichtlich der Erfüllung von Verpflichtungen aus diesem Vertrag die Maßnahmen selbst oder durch Dritte ausführen zu lassen und dadurch entstehende Forderungen gegen die Vorhabenträgerin aus der Bürgschaft zu befriedigen. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist Hamburg berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

## § 12

### Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, einschließlich der Kosten dieses Vertrags und der Planungskosten.
- (2) Hamburg beteiligt sich nicht an den Kosten, die bei der Durchführung des Vorhabens entstehen.

## § 13

### Hamburgisches Transparenzgesetz

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass dieser Vertrag im Informationsregister nach dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) veröffentlicht wird; darüber hinaus ist eine Veröffentlichung dieses Vertrages gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß dem HmbTG in der Fassung vom 19. Juni 2012 durch das Bezirksamt ohne besondere Zustimmung der Vorhabenträgerin bzw. der von ihr beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten auf alle Nutzungsarten möglich. Die Planungsleistungen und Dokumentationen der Vorhabenträgerin sind durch diese so vorzubereiten, dass keine vertraulichen und unternehmensinternen Daten, die persönliche Belange berühren, erkennbar sind.

## § 14

### Wirksamwerden, Rücktrittsrecht

Im Hinblick auf § 10 Absatz 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:

- (1) Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn dem Bezirksamt nach der Veröffentlichung des Vertrags von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für Hamburg unzumutbar ist. Im Übrigen wird der Vertrag nach Ablauf der in Satz 1 festgesetzten Monatsfrist erst wirksam, wenn die Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Nord 38 in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB beantragt wird.
- (2) Die Regelungen nach §§ 10 und 12 dieses Vertrags gelten jedoch bereits ab Vertragsunterzeichnung.
- (3) Für den Fall, dass der Kauf des Grundstücks von der FHH (vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen) durch die Gesellschafter der Vorhabenträgerin nicht 12 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Eintragung als Eigentümer ins Grundbuch vollzogen wurde, ist die Vorhabenträgerin berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein etwaiger Rücktritt ist schriftlich gegenüber Hamburg zu erklären. Macht die Vorhabenträgerin von ihrem vorstehenden Rücktrittsrecht Gebrauch, stehen den Parteien wechselseitig keine Ansprüche und Rechte zu.

## § 15

### Schlussbestimmungen

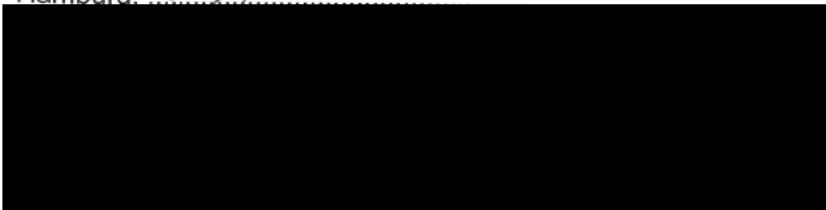
- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt des Vertrags berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
- (3) Die Vertragsparteien sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Vorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarungen, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
- (4) Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrags getroffen worden wären. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (5) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich gemäß § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz neben der Vertragsstrafenabrede in § 7 dieses Vertrags

auch bezüglich der sich aus § 12 dieses Vertrags ergebenden Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 4. Dezember 2012 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 510) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Mai 2013 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 210) in der jeweils geltenden Fassung.

- (6) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.



Hamburg, 18.09.19



(Dezernent)

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Hamburg, 17.9.19



Geschäftsführer

E.B.K. Immobilien GmbH (Vorhabenträgerin)

Hinsichtlich der Regelung in § 15 Absatz 5 wird die nach § 61 Absatz 1 HmbVwVfG erforderliche Unterschrift beigelegt:

Hamburg, ..

18.09.19



Freie und Hansestadt Hamburg

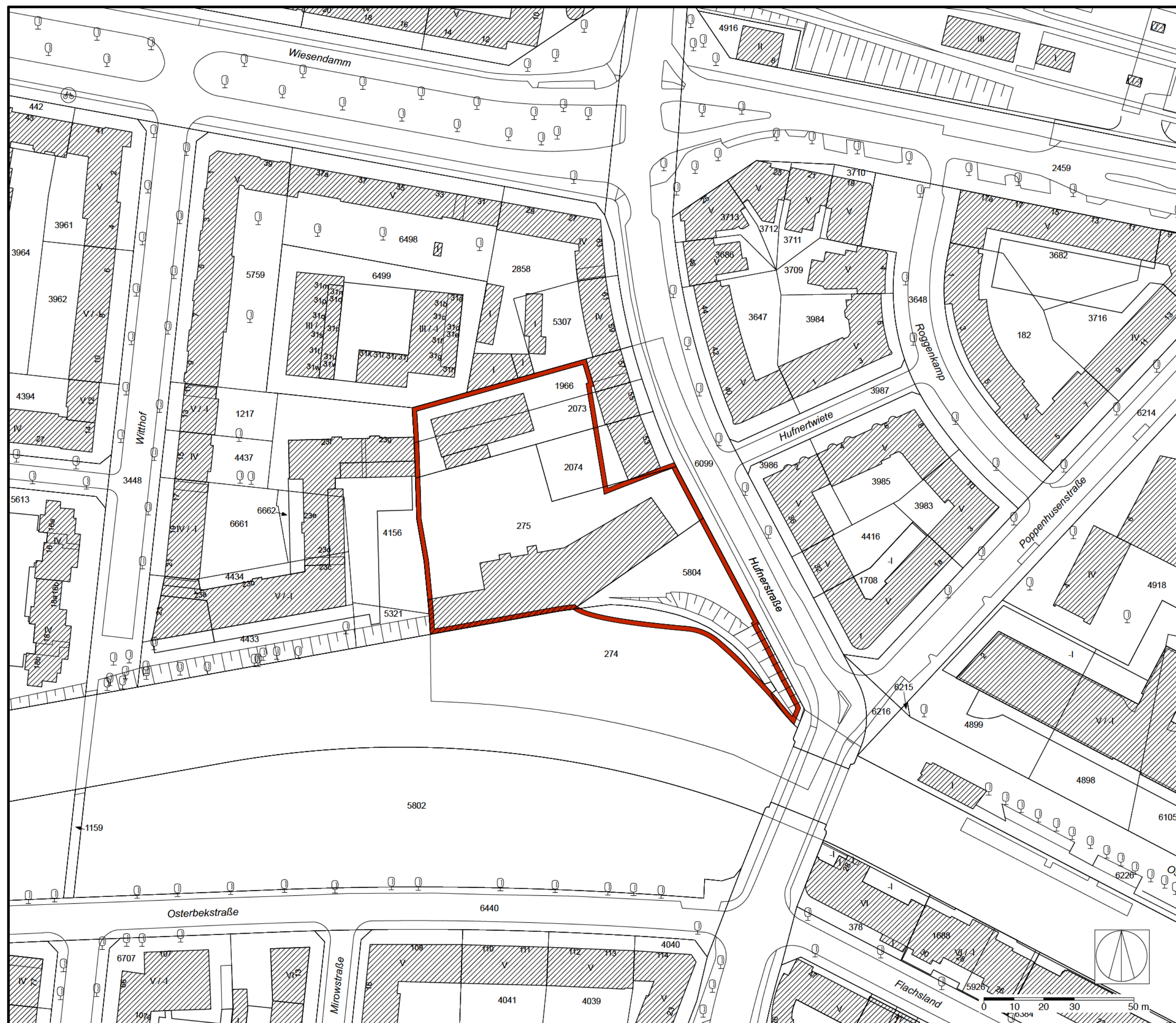
Bezirksamt Hamburg-Nord

Dezernat Steuerung und Service, Rechtsamt

**Vertragsausfertigungen für:**

1. Vorhabenträgerin
2. Bezirksamt Hamburg-Nord, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
3. Bezirksamt Hamburg-Nord, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Bauprüfung





## Anlage 1 zum Durchführungsvertrag

## Vertragsgebiet zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Nord 38

 Umgrenzung des Vertragsgebiets

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Vertragsgebiet zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Barmbek-Nord 38**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord

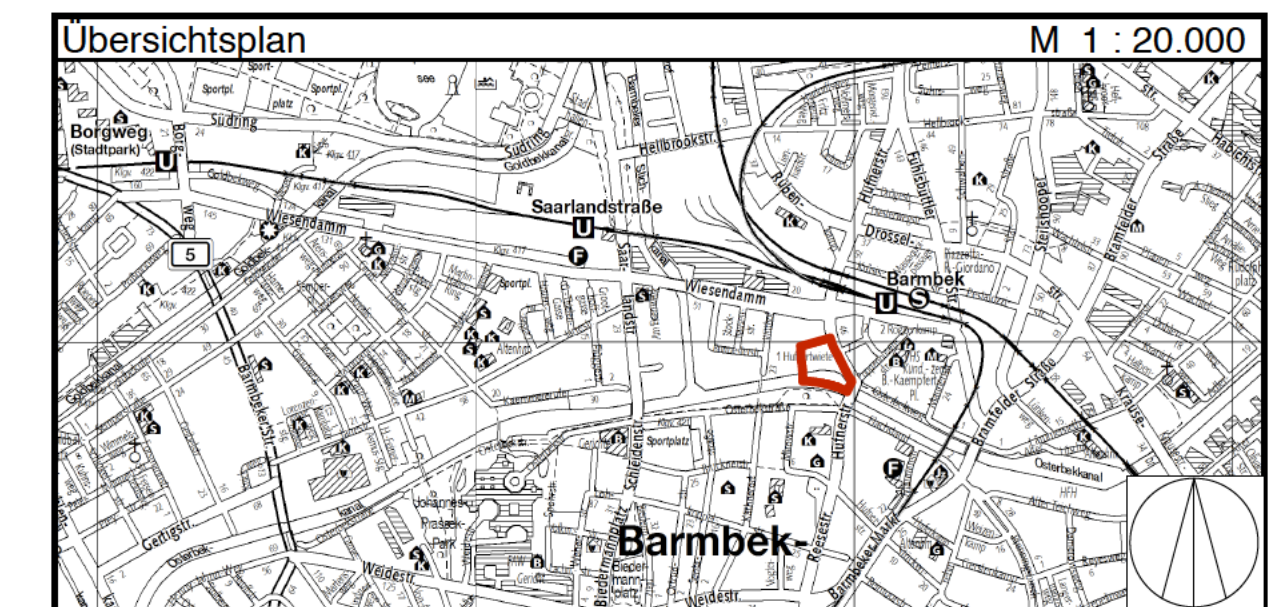
Ortsteil 427



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Barmbek-Nord 38

## Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Sonstige Abgrenzung
	WA Allgemeines Wohngebiet		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
z.B. VI	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß		geplante Geländeoberfläche bezogen auf NHN
z.B. GR 2.820 m <sup>2</sup>	Grundfläche, als Höchstmaß		Nachrichtliche Übernahme
z.B. GH 24,5	Gebäudehöhe über NHN, als Höchstmaß		Wasserfläche
g	Geschlossene Bauweise		Straßenhöhe bezogen auf NHN
	Baugrenze		Kennzeichnungen
	Durchgang, Brücke		Vorhandene Gebäude
	TGa Fläche für Tiefgarage		Vorhabengebiet
	Grünfläche		Risikogebiet Sturmfluthochwasser
	Straßenverkehrsfläche		Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
	Straßenbegrenzungslinie		Hinweise
	Mit Gehrecht zu belastende Flächen		Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).
	Durchgang mit Gehrechten		Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
LH mind. 5	Lichte Höhe als Mindestmaß		Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Februar 2018 und basiert auf dem Bezugssystem ETRS89 in der UTM Abbildung.
	Erhaltung von Einzelbäumen		Das gesamte Plangebiet liegt gemäß § 12 Absatz 3 Nummer 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2017 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831, 2833, 2018 S. 472), im Bau- und Anlagenschutz-bereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport.
	Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Bestandteil des Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan.
	Naturnaher Uferbereich		
	Röhrlichtzone		
z. B. (A), (1)	Besondere Festsetzung (siehe § 2)		



## FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Barmbek-Nord 38

Entwurf

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 427



**Verordnung (Vorentwurf)**  
**über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Nord 38**  
**Vom \_\_\_\_\_**

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), sowie §§ 1, 2 Absatz 1 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

**§ 1**

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Barmbek-Nord 38 für den Geltungsbereich westlich der Hufnerstraße und nördlich des Osterbekkanals (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 427) wird festgestellt.  
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:  
Hufnerstraße - Osterbekkanal - Westgrenzen der Flurstücke 275 und 2073, West- und Nordgrenze des Flurstücks 1966 der Gemarkung Barmbek (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 427).
- (2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
  1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.



2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können keine Ansprüche geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a beachtlich sind.

## § 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende planungsrechtliche Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone oder Erker bis zu einer Tiefe von 2 m sowie zum Hauptgebäude zugehörige ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten um maximal 2 m zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten mindestens 3 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben. Dachausstiege dürfen eine Fläche von jeweils höchstens 6 m<sup>2</sup> aufweisen und nicht eingehaust werden.
4. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der Fläche für Tiefgaragen zulässig. In den Flächen für Tiefgaragen sind auch in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume zulässig.
5. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, andere unterirdische Räume sowie Wege und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ist für das allgemeine Wohngebiet „WA1“ bis zu einer GR von 5.700 m<sup>2</sup> und für das allgemeine Wohngebiet „WA2“ bis zu einer GR von 730 m<sup>2</sup> zulässig.
6. In den allgemeinen Wohngebieten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, 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- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.



7. In den allgemeinen Wohngebieten ist an den mit „(A)“ bezeichneten straßenzugewandten Fassadenabschnitten für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
8. Das in den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ auf dem Flurstück 275 sowie auf der privaten Grünfläche des Flurstücks 5804 festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg vom Grundeigentümer zu verlangen, jeweils einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und im Sinne des § 25 HWG verkehrssicher zu unterhalten, einschließlich Entwässerung und Beleuchtung. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
9. Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen, mit Ausnahme der mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche, unzulässig.
10. Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
11. Für den mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbaum ist bei Abgang eine Ersatzpflanzung mit der gleichen Baumart vorzunehmen, so dass Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleibt. Eine geringfügige Abweichung von dem festgesetzten Baumstandort kann dabei zugelassen werden.
12. In den allgemeinen Wohngebieten sind Hecken zur Einfassung der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Vorgärten und der dem Osterbekkanal und der Treppenanlage zum Innenhof zugewandten Erdgeschossgärten und Terrassen anzupflanzen. Außerdem sind in dem allgemeinen Wohngebiet „WA1“ mindestens 8 Bäume sowie mindestens 15 Großsträucher und in dem allgemeinen Wohngebiet „WA2“ mindestens 2 Bäume anzupflanzen.
13. In den allgemeinen Wohngebieten sind für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen standortgerechte Laubgehölze sowie für Heckenpflanzungen Hainbuchen und in der Maßnahmenfläche für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und jeweils dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Für Strauch- und Hecken-

pflanzungen gelten die folgenden Mindestbemessungen: verpflanzte Sträucher, Pflanzgröße 100 cm, und Heckenpflanzen mit Ballen, Pflanzgröße 125 cm, vier Pflanzen je Heckenmeter.

14. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Gebäudeteilen sind, mit Ausnahme funktionaler Flächen (z.B. Terrassen, Treppen, Wege, befestigte Spielflächen), mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Soweit Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden, muss der Substrataufbau für Großsträucher und Hecken mindestens 80 cm und für Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum mindestens 100 cm betragen. Der Aufbau der begrün-ten Tiefgaragenflächen ist so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser gemäß Entwässerungskonzept in einer Retentionsschicht planmäßig zurückgehalten und über ge-drosselte Abläufe verzögert abgeleitet wird.
15. Im allgemeinen Wohngebiet „WA1“ sind die obersten Dachflächen der Neubebauung mit ei-nem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv wie folgt zu begrünen: Die mit „(1)“ bezeichnete überbaubare Grund-stücksfläche mit mindestens 290 m<sup>2</sup>; die mit „(2)“ bezeichnete überbaubare Grundstücksflä-che mit mindestens 225 m<sup>2</sup>; die mit „(3)“ bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche mit mindestens 340 m<sup>2</sup>; die mit „(4)“ bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche mit mindestens 235 m<sup>2</sup> sowie die mit „(5)“ bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche mit mindestens 80 m<sup>2</sup>. In den darunter liegenden Staffelgeschossen sind insgesamt mindestens 70 m<sup>2</sup> der Dachflächen zu begrünen. Im allgemeinen Wohngebiet „WA2“ sind jeweils mindestens 80 vom Hundert der obersten Dachflächen der Neubebauung mit einem mindestens 12 cm star-ken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen.
16. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) ist wie folgt zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten:
  - 16.1 Auf der mit „U“ bezeichneten Teilfläche ist die vorhandene Böschung durch zusätzli-che Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als naturnaher, dichtbewachsener Ufer-bereich zu entwickeln und gegenüber der Gehrechtsfläche und dem öffentlichen Gehweg einzufrieden (zum Beispiel Geländer oder eingegrünter Zaun).
  - 16.2 Auf der mit „R“ bezeichneten Teilfläche ist der vorhandene mit Steinschüttung befes-tigte Ufersaum des Osterbekkanals als naturnahe Röhrlichtzone anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
17. Für den Mauersegler sind im Vorhabengebiet an den Wohngebäuden mit Baufertigstellung drei Gruppen je vier Kästen anzubringen oder in die Fassade zu integrieren, dauerhaft zu er-halten und zu unterhalten. Außerdem sind für den Mauersegler bereits nach Abbruch der Be-standsbebauung rechtzeitig vor Beginn der darauffolgenden Brutsaison ausreichend geeig-



nete Zwischenquartiere im Plangebiet bereitzustellen und bis zu der auf die Fertigstellung der Neubebauung folgenden Brutsaison zu erhalten und zu unterhalten. Für die Rauhauffledermaus sind im Plangebiet oder im Umkreis von höchstens 500 m an geeigneten Bäumen vor Beginn der Fäll- und Rodungsarbeiten drei Gruppen je drei Sommerquartierskästen für Fledermäuse anzubringen, dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.

18. In den allgemeinen Wohngebieten sowie in der privaten Grünfläche ist für die Außenbeleuchtung nur die Verwendung von Lampentypen zulässig, die ein für Fledermäuse und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind im allgemeinen Wohngebiet „WAg1“ außerdem zum Osterbekkanal und zum Böschungsgehölz hin abzuschirmen oder so auszurichten, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden.
19. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- oder Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig. Sofern Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) in den Grund- oder Stauwasserspiegel eingreifen, ist deren Entwässerung nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.

### **§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben

**Begründung zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Barmbek-Nord 38**

**Entwurf**

Verfahrensstand:  
Entwurf zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Datum: 10. April 2019



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>5</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	6
<b>3.2</b>	<b>Weitere rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>6</b>
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	6
3.2.2	Denkmalschutz	6
3.2.3	Altlasten / Altlastenverdächtige Flächen	7
3.2.4	Kampfmittelverdacht	7
3.2.5	Baumschutz	7
3.2.6	Gesetzlich geschützte Biotope	7
3.2.7	Artenschutz	8
3.2.8	Besondere Bodenschutzbestimmungen	8
3.2.9	Bauschutzbereich	8
<b>3.3</b>	<b>Planerisch beachtliche Tatbestände</b>	<b>8</b>
3.3.1	Wohnungsbauprogramm Bezirk Hamburg-Nord	8
3.3.2	Gutachten und fachtechnische Untersuchungen	8
<b>3.4</b>	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>9</b>
3.4.1	Lage und Größe	9
3.4.2	Nutzungen und Gebäude im Plangebiet	9
3.4.3	Landschaftsplanerischer Bestand, Freiraumstruktur	10
3.4.4	Erschließungssituation, ÖPNV	12
3.4.5	Leitungsbestand, Ver- und Entsorgungsanlagen	13
3.4.6	Umfeld des Plangebiets	13
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung, Eingriffsregelung</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>14</b>
<b>5.1</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>15</b>
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.1.2	Überbaubare Flächen und Maß der baulichen Nutzung	16
5.1.3	Abstandsflächenunterschreitungen	23
5.1.4	Balkone und Terrassen	23
5.1.5	Bauweise	24
5.1.6	Kinderspielflächen	24
<b>5.2</b>	<b>Straßenverkehrsfläche, Geh- und Fahrrechte</b>	<b>25</b>
<b>5.3</b>	<b>Ruhender Verkehr</b>	<b>25</b>
<b>5.4</b>	<b>Technischer Umweltschutz</b>	<b>27</b>

5.4.1	Lärmschutz .....	27
5.4.2	Altlasten .....	30
<b>5.5</b>	<b>Entwässerung .....</b>	<b>31</b>
<b>5.6</b>	<b>Klimaschutz .....</b>	<b>31</b>
<b>5.7</b>	<b>Grünflächen .....</b>	<b>32</b>
<b>5.8</b>	<b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....</b>	<b>33</b>
5.8.1	Baumschutz und Erhaltungsgebote .....	33
5.8.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	34
5.8.3	Gewässer und Bodenschutz .....	38
5.8.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	39
5.8.5	Besonderer Artenschutz .....	41
<b>5.9</b>	<b>Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Gesamtbetrachtung .....</b>	<b>45</b>
<b>5.10</b>	<b>Abwägungsergebnis .....</b>	<b>50</b>
<b>6</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>51</b>
6.1	Wasserfläche .....	51
<b>7</b>	<b>Kennzeichnungen .....</b>	<b>51</b>
7.1	Vorhandene Gebäude .....	51
7.2	Vorhabengebiet .....	51
7.3	Risikogebiet Sturmfluthochwasser .....	51
7.4	Vorhandene unterirdische Abwasserleitung .....	52
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>52</b>
<b>9</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>52</b>
<b>10</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>52</b>



## **1 Anlass der Planung**

Das nahe des S- und U-Bahnhofs Barmbek, an Hufnerstraße und Osterbekkanal gelegene, etwa 1,36 ha große Plangebiet bietet durch seine innenstadtnahe Lage und die Nähe zu fußläufig erreichbaren Nahverkehrs-, Naherholungs- sowie Nahversorgungsmöglichkeiten gute Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung.

Die im Plangebiet befindlichen Flurstücke 1966, 2073, 2074 und 275 dienten mit Ausnahme der Blockrandbebauung Hufnerstraße 53 bis 57, welche seit Errichtung der Gebäude eine Wohnnutzung beherbergt, bis 2014 einer Restaurantkette als Sitz der Firmenzentrale. Aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Gewerbebauten und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten hat das Unternehmen die Firmenzentrale in den Stadtteil Hummelsbüttel im Bezirk Wandsbek verlagert. Das ehemalige Betriebsgelände diente bis Ende Februar 2019 als Zwischennutzung der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden.

Nach dieser Zwischennutzung soll auf dem Areal eine Wohnnutzung verwirklicht werden. Diese bietet die Chance, die im Baublock dominierende Wohnnutzung funktional zu ergänzen und die bereits östlich des Plangebiets entstandene Neubebauung sowie die bestehende Blockrandbebauung entlang der Hufnerstraße in Richtung Osterbekkanal städtebaulich zu vervollständigen.

Durch die Wohnnutzung kann die besondere Lagequalität am Wasser ausgeschöpft und ein Beitrag zur Schaffung von in Hamburg dringend benötigtem Wohnraum geleistet werden. Da eine Wohnnutzung auf Grundlage der bestehenden Misch- und Kerngebietsausweisung in dem vorgesehenen Umfang nicht verwirklicht werden kann, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **2 Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Der Bebauungsplan wird nach § 12 BauGB als Vorhaben- und Erschließungsplan sowie nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung
- der Bebauungsplan setzt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche fest und es sind hierbei auch keine Grundflächen mehrerer Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mitzurechnen,
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geän-

dert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen und

- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773), zu beachten sind.

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Auch wenn von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird, somit keine Ausgleichspflicht besteht, verbleibt die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB in der Abwägung zu beachten. Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden. Der Artenschutz nach § 44 BNatSchG, der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 176), und der Schutz von Bäumen und Hecken nach § 1 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), bleiben unberührt.

Die östlichen Teilflächen der Flurstücke 1966, 2073 und 2074 mit den bestehenden Wohngebäuden sind nicht Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungsplanung. Sie werden gemäß § 12 Absatz 4 BauGB arrondierend in den Geltungsbereich einbezogen. Es sind lediglich diejenigen Teilflächen der oben genannten Flurstücke in den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen, auf denen die Außenanlagen neu gestaltet werden sollen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Nord 38 vom xx.xx.xxxx (Amtl. Anz. xx, S. xx) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom xx.xxx.xxx und xx.xx.xxxx (Amtl. Anz. Nr. xx S. xxxx und Nr. xx S. xx) stattgefunden.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner letzten Änderung stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbauflächen dar. Parallel zum Osterbekkanal, der als Wasserfläche dargestellt ist, stellt der Flächennutzungsplan einen schmalen Streifen Grünflächen dar. Die Hufnerstraße ist als Sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.



### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt in der geänderten Fassung für das Plangebiet überwiegend das Milieu „Etagenwohnen“ und entlang des Osterbekkanals das Milieu „Parkanlage“ dar. Für den Osterbekkanal gilt das Milieu „Gewässerlandschaft“ und für die Hufnerstraße das Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“. Für den Bereich entlang des Osterbekkanals gelten die milieuübergreifenden Funktionen „Landschaftsachse“ und „Entwickeln des Landschaftsbildes“. Darüber hinaus gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist der Großteil des Plangebiets als Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dargestellt. Entlang des Osterbekkanals ist der Biotopentwicklungsraum 10a „Parkanlage“ dargestellt. Für den Osterbekkanal gilt der Biotopentwicklungsraum 3a „Übrige Fließgewässer“ und für die Hufnerstraße der Biotopentwicklungsraum 14e „Hauptverkehrsstraßen“.

## 3.2 Weitere rechtlich beachtliche Tatbestände

### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Barmbek-Nord 34, festgestellt am 22. Juni 2006. Für das Plangebiet gilt eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im Bereich der bestehenden Wohnbebauung, die Ausweisung eines Kerngebiets mit drei- bis viergeschossiger Bebauung im Bereich des bestehenden ehemaligen Geschäftsgebäudes der Restaurantkette sowie die Ausweisung von Mischgebietsflächen mit ein- bis viergeschossiger Bebauung im Bereich der übrigen Grundstücksflächen. Die Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4, im Misch- und Kerngebiet mit 1,0 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen entsprechen dem Bestand der bestehenden Wohnbebauung und des Geschäftsgebäudes und ermöglichen zwischen diesem und dem westlich benachbarten Wohnungsneubau einen weiteren viergeschossigen Baukörper. Teilbereiche des Blockinnenbereichs dürfen eingeschossig überbaut werden. Im Norden des Plangebiets ist entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 1966 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der westlich angrenzenden Grundstücksflächen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche im Süden ist ihrem heutigen Bestand entsprechend als Parkanlage Freien und Hansestadt Hamburg ausgewiesen. Auch die Ausweisung der Hufnerstraße als Straßenverkehrsfläche entspricht dem heutigen Bestand. Der Osterbekkanal ist nachrichtlich als Wasserfläche übernommen. Entlang der Kaimauer ist auf Höhe des Plangebiets im Bereich der Wasserfläche ein geplanter Steg über dem Gewässer vorgemerkt.

### 3.2.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine schützenswerten Denkmäler gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142). Unmittelbar östlich des Plangebiets befinden sich Denkmäler des Typs „Siedlungsbau“. Es handelt sich dabei

um eine fünfgeschossige Wohnbebauung in Klinkerbauweise (Hufnerstraße 36, 40, 42 und 44 sowie Hufnertwiete 1, 2, 3, 4 und 6). Sie sind Teil der Ensemble „Hufnerstraße“, „Hufnertwiete“ und „Roggenkamp“ und wurden 1927 von Ernst Dorendorf erbaut.

### 3.2.3 Altlasten / Altlastenverdächtige Flächen

Zur Baugrund- und Schadstoffuntersuchung sowie Überprüfung des Altlastenverdachts wurde für den Bebauungsplan Barmbek-Nord 38 2018 ein Geotechnisches Gutachten mit einer orientierenden Schadstofferkundung erstellt.

Für die Flurstücke 275, 2074, 2073 und 1966 liegen im Altlasthinweiskataster Hamburg keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3503), und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505), vor.

### 3.2.4 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO) vom 30. Dezember 2005 (HmbGVBl. Nr. 45), zuletzt geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. Nr. 37, S. 289), ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw. der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind (§ 6 Absatz 2 Kampfmittel-VO).

### 3.2.5 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung (BaumSchVO). Bei für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Fäll- und Schnittmaßnahmen im Gehölzbestand sind die Regelungen der BaumSchVO einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich.

### 3.2.6 Gesetzlich geschützte Biotope

Gemäß Auszug aus dem Biotopkataster Hamburg, Kartierungsstand Juni 2008, ist ein im Plangebiet entlang des unverbauten Ufers des Osterbekkanals angelegter Ufersaum aus Steinschüttungen und Anpflanzungen als Sonstiges Röhricht (Biotoptyp NRZ) erfasst und nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG und der Anlage zum HmbBNatSchAG als besonders geschütztes Biotop bewertet worden. Die im Rahmen der Artenschutzuntersuchungen und der Landschaftsplanung zur Bebauungsplanung durchgeführten Kartierungsarbeiten haben ergeben, dass der vormalige Vegetationsbestand inzwischen

weitgehend erloschen bzw. nur noch fragmentarisch vorhanden ist. Damit ist der für den besonderen Biotopschutzstatus maßgebliche Vegetationsbestand nicht mehr gegeben.

### 3.2.7 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Hierzu liegt ein Artenschutz-Fachbeitrag vor.

### 3.2.8 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 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3503).

### 3.2.9 Bauschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831, 2833). Die im Bereich des Plangebiets geltenden Höhenbeschränkungen für permanente Bauwerke werden durch das Vorhaben jedoch deutlich unterschritten.

## 3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände

### 3.3.1 Wohnungsbauprogramm Bezirk Hamburg-Nord

Im „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zwischen den Bezirken und dem Senat wurde neben der Festlegung von Zielzahlen für die Wohnungsbaugenehmigungen gleichzeitig vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten, in denen jeweils die bezirksspezifischen Rahmenbedingungen und Strukturen Berücksichtigung finden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Wohnungsbauprogramms Hamburg-Nord 2018. Die Fläche trägt positiv zur Wohnungsbauentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord bei und unterstützt somit die städtischen und bezirklichen Ziele zur Schaffung von bedarfsgerechtem, d.h. durch die Mischung kleinerer und größerer Wohneinheiten mit unterschiedlichen Mietpreinsniveaus gekennzeichnetem Wohnungsbau in zentralen gut erschlossenen Lagen.

### 3.3.2 Gutachten und fachtechnische Untersuchungen

Folgende Untersuchungen, Gutachten und Fachplanungen wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Nord 38 durchgeführt:

- Vermessung Lage- und Höhenplan mit Baumaufmaß (Januar 2016, ergänzt März 2018 und Januar 2019)
- Landschaftsplanerische Bestandserfassung im Plangebiet und Umfeld mit Darstellung der Ergebnisse in einer Fachkarte (Februar 2016, zuletzt aktualisiert Februar 2019)



- Verkehrliche Beurteilung der Erschließung des Grundstücks (September 2014)
- Baumgutachterliche Stellungnahme (Januar 2013)
- Artenschutzgutachten (September 2016)
- Verschattungssimulationen (Mai 2016)
- Lärmtechnische Untersuchung (September 2016)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (März 2019)
- Baugrund- und Schadstoffuntersuchung (Juli 2018)
- Entwässerungskonzept (März 2019)

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### **3.4.1 Lage und Größe**

Das Plangebiet liegt im Bezirk Hamburg-Nord im Stadtteil Barmbek-Nord westlich der Hufnerstraße. Im Süden grenzt das Vorhabengebiet unmittelbar an den Osterbekkanal an, im Osten und Norden wird es durch bereits bebaute Grundstücke begrenzt. Das Vorhabengebiet umfasst etwa 0,72 ha. Der weiter gefasste Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einschließlich der bis zur Straßenmitte einbezogenen Straßenverkehrsflächen Hufnerstraße und Hufnerstraßenbrücke sowie der bis zur Gemarkungsgrenze einbezogenen Gewässerfläche des Osterbekkanals etwa 1,36 ha.

Es befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Fuhlsbüttler Straße, entlang derer sich zahlreiche Ladengeschäfte sowie Nahversorgungsmöglichkeiten befinden. Durch den nur etwa 1,2 Kilometer Fußweg entfernt liegenden Stadtpark sind zudem sehr gute Naherholungsmöglichkeiten gegeben. Der Osterbek-Grünzug verläuft unmittelbar südlich des Plangebietes. Die U/S-Bahn-Haltestelle Barmbek, an der auch zahlreiche Buslinien ihre Haltestelle haben, ist fußläufig in nur etwa 300 Metern erreichbar, wodurch eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht. Die Entfernung zur Hamburger Innenstadt beträgt etwa vier Kilometer.

#### **3.4.2 Nutzungen und Gebäude im Plangebiet**

Im Plangebiet befinden sich parallel zur Hufnerstraße ausgerichtet drei viergeschossige Wohngebäude (mit Arztpraxen und einem Bestattungsunternehmen in den Erdgeschossen), an die Vorgärten und rückwärtig gelegenen Gartenflächen anschließen. Die übrigen im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen wurden gewerblich genutzt. Hier befindet sich im Süden des Flurstücks 275 ein viergeschossiges Gebäude, das kürzlich als Flüchtlingsunterkunft hergerichtet wurde. Da das langgestreckte Gebäude auf die südliche Grundstücksgrenze gebaut wurde, geht die Südfassade im Bereich des Osterbekkanals unmittelbar in die Kaimauer über.

### 3.4.3 Landschaftsplanerischer Bestand, Freiraumstruktur

Bebauung und Versiegelung, Begrünungsanteil: Das Vorhabengebiet umfasst ca. 0,72 ha, davon werden ca. 0,60 ha als allgemeines Wohngebiet „WA1“ und ca. 0,09 ha als private Grünfläche sowie ca. 0,03 ha als Wasserfläche mit überlagernder Festsetzung als Maßnahmenfläche festgesetzt. Der als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Teil des Vorhabengebiets ist überwiegend überbaut, versiegelt und teilweise mit einer Tiefgarage unterbaut. Der Versiegelungsgrad wurde im Bestand mit 77 % ermittelt, der Begrünungsanteil liegt demnach bei 23 % entsprechend rund 1.400 m<sup>2</sup>. Größere zusammenhängende unversiegelte Flächen befinden sich lediglich im südöstlichen Bereich des Vorhabengebiets. Dort besteht bislang eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) mit geringer Versiegelung (Weg und Platzfläche in Grand, Treppen, Einfassungsmauern).

Biotop- und Freiflächenbestand: Für das Plangebiet wurde eine flächendeckende Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt. Demnach bestehen anthropogene Sekundär-Biototypen des verdichteten Stadtraumes mit überwiegend geringer Wertigkeit (Biotopwerte von 1 bis 3: weitgehend unbelebt bis stark verarmt). Die Parkanlage umfasst die gehölzbestandene Böschung zum Osterbekkanal, eine Rasenfläche sowie einen Aussichtspatz mit Zuwegung von der Hufnerstraße. Der Böschung vorgelagert besteht im Osterbekkanal eine Steinschüttung. Diese wurde zwecks ökologischer Aufwertung des Ufers mit Schilf-/ Röhrichtpflanzungen angelegt, die jedoch nur noch in wenigen Resten vorhanden sind. Im Blockinnenbereich befindet sich unmittelbar rückseitig der bestehenden Wohnbebauung Hufnerstraße 53 bis 57 eine als Garten- und Spielfläche angelegte größere Grünfläche, straßenseitig ist eine Vorgartenzone angeordnet.

Öffentlicher Baumbestand: Straßenbäume befinden sich in der Hufnerstraße nördlich der Parkanlage nur auf der Ostseite außerhalb des Plangebiets. Auf dem Flurstück 5804 (bislang Parkanlage) besteht ein Böschungsgehölz aus teilweise abgängigen oder durch Sturm geschädigten Bäumen und Großsträuchern sowie westlich ein dicht aufgewachsenes Ruderalgebüsch aus Brombeere.

Privater Baumbestand: Hervorzuheben ist eine fast horizontal über den Osterbekkanal geneigte mächtige Silber-Weide auf der südlichen Grundstücksgrenze. Entlang des Gehwegs Hufnerstraße in dem Vorgartenbereich der Wohnbebauung Hufnerstraße 53 bis 57 und am nordöstlichen Rand der Parkanlage besteht eine kleinkronige Baumreihe aus Apfeldorn. Diese Baumreihe ist bedeutsam für das Ortsbild und übernimmt die Funktion des auf dieser Straßenseite fehlenden Straßenbegleitgrüns. Nach früher erfolgten Fällungen befinden sich auf dem vormals gewerblich genutzten Areal lediglich noch fünf größere Bäume: in solitärer Lage im Hofbereich ein Götterbaum sowie dicht entlang der westlichen Grundstücksgrenze vier heimische Laubbäume (Linde, Vogelkirsche, Hainbuche, Feld-Ahorn).

Geländehöhen: Die bebauten Grundstücksflächen und der nordöstliche Teil der bisherigen Parkanlage schließen etwa höhengleich an die Hufnerstraße an und liegen bei ca. 7.50 – 8.00 m üNNH (Meter über Normalhöhen Null). Die Uferböschung fällt sehr steil um bis zu 4 m zum Osterbekkanal ab.

Geologie und Boden: Für den Bebauungsplan Barmbek-Nord 38 wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden Kleinrammbohrungen und Drucksondierungen ausgeführt. Des Weiteren standen die Ergebnisse einer Vielzahl von Altaufschlüssen zur Verfügung.

Generell stehen im Untersuchungsgebiet ab Geländeoberkante Auffüllungen an, die im nördlichen Grundstücksbereich größtenteils von Torf und Sand unterlagert sind. In größerer Tiefe folgen darunter Kiese und Geschiebeeböden. Im mittleren Grundstücksbereich folgen unterhalb der Auffüllungen Sande, in die örtlich eine Schluff- bzw. stark schluffige Sandschicht eingelagert ist. Im südlichen Grundstücksbereich stehen unterhalb der Auffüllungen Geschiebeeböden und Sande in Wechsellagerung sowie Kiese an. In größeren Tiefen wurde eine Tonschicht erkundet.

Wasserhaushalt: Das Plangebiet umfasst einen Abschnitt des kanalisierten Osterbekkanals. Der derzeit abgesenkte Wasserspiegel wurde im März 2018 mit 2,84 m üNNH gemessen, der über die Rathausschleuse gesteuerte Pegel des Normalwasserstands ist mit rund 3,00m üNNH anzusetzen. Das Kanalufer ist im Plangebiet im westlichen Abschnitt auf rund 50 m baulich gefasst (Ufermauer mit aufgesetztem Gebäude) und im östlichen Abschnitt auf rund 85 m unverbaut (Uferböschung mit vorgelagerter Steinschüttung). Der oberste Grundwasserleiter ist mit etwa 3 m üNNH entsprechend rund 4,5 bis 5 m unter Gelände des bisherigen Gewerbegebietes anzunehmen, die Fließrichtung ist West/Südwest. Der Bemessungswasserstand für den Endzustand wird gemäß Baugrundgutachten mit 4,5 m üNNH angegeben. Die Sickerfähigkeit und die Versickerungstiefe im Vorhabengebiet ist je nach der Geländehöhe über dem 1. Grundwasserleiter, der Geländeneigung, der Bodenschichtung und des Auftretens von Stauwasser sehr unterschiedlich. Insgesamt ist eher von eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten für anfallende Niederschläge auszugehen.

Klima: Gemäß den Fachkarten 1.11 „Klimafunktionen“, 1.12 „Planungshinweise Stadtklima“ und 2.14 „sommerliche Wärmebelastung Bezugsjahr 2010“ des Gutachtens „Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg“ von 2012 zählt das Plangebiet und Siedlungsumfeld zu den bioklimatisch weniger günstigen Gebieten mit mäßiger bis hoher bioklimatischer Belastung und 10-14 Tagen sommerlicher Wärmebelastung. Gemäß der Fachkarte 1.8 „Klimaanalysekarte“ des aktualisierten Stadtklimagutachtens von 2017 ist der bebaute Bereich des Plangebietes den Siedlungsflächen mit hohem Wärmeinseleffekt zugeordnet und der Osterbekgrünzug in diesem Abschnitt den Grün- und Freiflächen mit geringem Kaltluftvolumenstrom. Als klimaökologisch positiv wirksame Faktoren sind tagsüber bei austauscharmer Wetterlage und sommerlicher Hitze die unmittelbare Nähe zur Gewässerfläche des Osterbekkanals, die Grünfläche im Südosten sowie die Baumbestände im Plangebiet anzuführen.

Artenbestand: Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer faunistischen Habitat- und Potenzialanalyse sowie Erfassungen der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse vor. Außerdem wurden in den bereits im März 2016 entfallenen Teilen des Gebäudebestands unmittelbar vor Abbruch Untersuchungen auf Fledermaus- und Brutvogelhabitate durchgeführt. Nähere Angaben sind Ziffer 4.8.5 zu entnehmen.



Landschafts-/Ortsbild: Das Erscheinungsbild des Plangebietes gliedert sich in den überwiegend versiegelten und baulich stark geprägten Bereich des ehemaligen Gewerbegebietes, die Blockrandbebauung mit heckengefassten Vorgärten und Baumreihe entlang der Hufnerstraße sowie die Gewässerlandschaft des Osterbekkanals mit der hieran anschließenden Böschung und Grünfläche. Aus Blickrichtung Süden vermittelt der Gehölzbewuchs auf der Kanalböschung und Grünfläche einen positiven landschaftlichen Eindruck. Das rein funktionale Erscheinungsbild des unmittelbar auf die Uferkante aufgesetzten ehemaligen Bürogebäudes wird durch die mächtige Uferweide gemildert, die insbesondere in belaubtem Zustand eine besondere ortsbildprägende Wirkung entfaltet.

Erholungsfunktionen, Freiraum-/Wegeverbund: Eine größere Parkanlage mit Spiel- und Freizeitangeboten befindet sich unmittelbar südlich des Plangebiets entlang des Südufers des Osterbekkanals. Die Parkanlage ist Teil des Quartiersparks „Osterbek-Grünzug“, zu der auch die bisherige Grünfläche im Plangebiet zählte. Die Funktionen der Grünfläche im Plangebiet für die Erholung beschränken sich vorwiegend auf die grüne Kulisse, da der zentrale Platz mit Bank und Aussicht auf den Kanal zunehmend devastiert und damit als sozial wenig kontrollierter Ort wahrgenommen wird. Der Osterbek-Grünzug ist zentraler Bestandteil der Osterbek-Landschaftsachse und verläuft westlich mit rund drei Kilometer Fußweg entlang des Kanals bis zur Alster. In dem Grünzug verläuft ein Abschnitt der Freizeit-Hauptroute 2 (City  $\leftrightarrow$  Volksdorfer Wald). An weiteren öffentlichen Grün- und Erholungsflächen bestehen in 0,5 bis 1,5 km Entfernung: der Stadtpark Hamburg, der Stadtteilpark Biedermannplatz/Adolph-Schönfelder-Straße („Schleiden-Park“) sowie der oben genannte Osterbek-Grünzug mit dem Quartierspark Johannes-Prassek-Park.

### 3.4.4 Erschließungssituation, ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Hufnerstraße. Die Hufnerstraße wird im Bereich des Plangebietes im Einbahnverkehr in Nord-Süd-Richtung geführt. Im Norden stößt sie unmittelbar auf die Hauptverkehrsstraße Wiesendamm, nach Süden geht sie am Barmbeker Markt in die Hauptverkehrsstraße Hamburger Straße über. Eine gute Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ist somit sowohl zur Innenstadt als auch zum Flughafen gegeben.

Für das Plangebiet besteht eine überdurchschnittlich gute Anbindung an den (ÖPNV). Eine unmittelbare Anbindung an das lokale und regionale Schnellbahnsystem ist durch die Nachbarschaft zur U- und S-Bahn-Haltestelle Barmbek gegeben. Innerhalb von 12 Fahrminuten ist in kurzen Taktzeiten die Hamburger Innenstadt erreichbar. Auch eine Busanbindung ist durch den ca. 250 Meter entfernten Busbahnhof „U/S-Bahn Barmbek“ mit zahlreichen Linien gewährleistet.

Auf der Westseite der Hufnerstraße und beidseitig der Hufnerstraßenbrücke und nach Süden weiterführend bestehen separate Fahrradwege. Unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft die Velo-Hauptroute 5, (Hamburger City  $\leftrightarrow$  Duvenstedt). Der Kreuzungsbereich Hufnerstraße - Poppenhusenstraße – Hufnerstraßenbrücke ist mit zwei ampelgesicherten Geh- und Radwegübergängen ausgestattet.

### 3.4.5 Leitungsbestand, Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücke befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, Haupt- und Versorgungsleitungen der Hamburger Wasserwerke sowie Fernwärmeleitungen der Vattenfall Europe Business Services GmbH zur örtlichen Versorgung.

Im Bereich der Hufnerstraße betreibt die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG eine Richtfunkverbindung in Nord-Süd-Richtung.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich zwischen Hufnerstraße und Osterbekkanal eine die private Grünfläche querende unterirdische Abwasserleitung der Hamburger Stadtentwässerung mit einem Sielauslass DN 1600 (Nennweite, angegeben als Innendurchmesser der kreisrunden Verrohrung in mm) in den Osterbekkanal. Diese führt in erster Linie Regenwasser, ist aber aufgrund des Anschlusses an ein Mischwassersiel als Abwasserleitung zu bezeichnen und wird als unterirdische Abwasserleitung in der Planzeichnung gekennzeichnet (siehe Ziffer 7.4).

### 3.4.6 Umfeld des Plangebiets

Das nähere Umfeld des Plangebiets ist durch fünf- und in Einzelfällen sechsgeschossige Zeilen- und Blockrandbebauung der 1930er Jahre und der Wiederaufbauzeit mit Satteldach geprägt. Darin befinden sich überwiegend Wohnnutzungen.

Östlich der Hufnerstraße befinden sich zu beiden Seiten des Kanals sechsgeschossige Bürogebäude. Daran schließen sich das Museum der Arbeit (nördliches Kanalufer) sowie eine uferbegleitende fünfgeschossige Wohnbebauung (südliches Kanalufer) mit Büronutzungen im Eckbereich an.

Das nördliche Ufer des Osterbekkanals ist bislang nur in einzelnen Abschnitten zugänglich, das südliche Ufer dagegen ist als Park gestaltet und ermöglicht den Zugang zum Wasser. Sowohl die Uferbereiche als auch das direkte Umfeld des Plangebiets zeichnen sich durch erheblichen Baumbestand aus.

Die Straße Wiesendamm und die parallel dazu verlaufende Bahntrasse der S- und U-Bahn bilden nach Norden hin eine städtebauliche Zäsur. Der nur rund 250 Meter entfernte Bahnhof Barmbek ermöglicht jedoch einen Durchgang. Nördlich des Bahnhofs schließt sich mit der Fuhlsbüttler Straße eine Einkaufsstraße mit kerngebietstypischer Geschäftsnutzung an.

Das nähere Umfeld des Plangebiets ist durch ein umfassendes Infrastrukturangebot geprägt. Neben verschiedenen Nahversorgern und Dienstleistern sind Einrichtungen zur Kinder- und Seniorenbetreuung, Kirchen, Schulen, Bildung (Museum, Geschichtswerkstatt, VHS u.a.) sowie verschiedene Freizeiteinrichtungen ansässig. Das nächstgelegene größere Einkaufszentrum ist die Hamburger Meile in etwa 1,5 Kilometer Entfernung.

## **4 Umweltprüfung, Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren werden erfüllt (siehe Ziffer 2.). Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung ist somit im Bebauungsplanverfahren nicht anzuwenden.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Barmbek-Nord 38 ist die Schaffung von bedarfsgerechtem, d.h. durch die Mischung kleinerer und größerer Wohneinheiten gekennzeichneten und anteilig mit öffentlichen Mitteln gefördertem Wohnraum in zentraler und vom ÖPNV optimal erschlossener Lage. Da das Vorhabengebiet im Bestand bereits vollständig erschlossen und überwiegend versiegelt ist, entspricht das Vorhaben der Stärkung der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Schonung des Außenbereichs.

Im Einzelnen sollen die folgenden Planungsziele durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden:

- Die Herstellung von qualitativem, für verschiedene Nutzergruppen geeignetem Wohnraum mit gestalteten Freiflächen in zentraler, sehr gut erschlossener Lage,
- eine behutsame Nachverdichtung und städtebauliche Aufwertung des Quartiers durch Bewahrung einer ausgewogenen Dichte,
- eine neue, teilweise barrierefreie Durchwegung des Plangebietes sowie der Lückenschluss im öffentlichen Wegeverbund in Form der Promenade am Kanal,
- der Erhalt der wertgebenden Uferweide unter Berücksichtigung der ökologischen Bedeutung und der besonderen Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild,
- die Sicherung und naturnahe Entwicklung der Böschung mit Uferzone am Kanal,
- die lokalklimatisch positiv wirksame Erhöhung des Grünanteils durch Dach- und Tiefgaragenbegrünung und
- die Herstellung einer Tiefgarage zur Schaffung ausreichender Stellplatzflächen für die Bewohner.

Zur Sicherung dieser Planungsziele werden daher festgesetzt:

- ein allgemeines Wohngebiet (siehe Ziffer 5.1),
- Gehrechte für die Öffentlichkeit (siehe Ziffer 5.2) und
- eine private Grünfläche mit teilweiser Festsetzung als Maßnahmenfläche (siehe Ziffer 5.7 und Ziffer 5.8.4).



Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts werden auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans die überbaubaren Flächen im Plangebiet als Baukörperfestsetzung ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung einer maximalen zulässigen Grundfläche in Verbindung mit der jeweils für jeden Baukörper bzw. jedes Gebäudeteil als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe geregelt.

Nachfolgend werden die für das Plangebiet geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans detailliert erläutert und begründet.

## **5.1 Allgemeines Wohngebiet**

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

Für das Plangebiet gilt derzeit eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im Bereich der bestehenden Wohnbebauung, die Ausweisung eines Kerngebiets mit drei- bis viergeschossiger Bebauung im Bereich des bestehenden ehemaligen Geschäftsgebäudes der Restaurantkette sowie die Ausweisung von Mischgebietsflächen mit ein- bis viergeschossiger Bebauung im Bereich der übrigen Grundstücksflächen. Die Flächen sollen entsprechend ihres Standortpotenzials und der umgebenden baulichen Nutzung als Wohnstandort entwickelt werden. Durch die Realisierung von 132 Wohnungen trägt die Planung zur Umsetzung der städtischen und bezirklichen städtebaulichen Ziele bei. Das Vorhabengebiet sowie der Bereich der Bestandsbebauung entlang der Hufnerstraße werden daher als allgemeine Wohngebiete (WA) „WA1“ und „WA2“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), festgesetzt.

Die Bereitstellung von Wohnraum auf überwiegend baulich untergenutzten und sehr zentralen Flächen ist ein wichtiger Beitrag zur boden- und flächenschonenden Stadtentwicklung und Förderung der Innentwicklung. Damit kann der Inanspruchnahme von bislang unbebauten Freiflächen in peripheren Lagen oder im Außenbereich entgegengewirkt werden.

Die Entwicklung einer Wohnnutzung ist aufgrund der verkehrlich sehr gut erschlossenen Lage sowie der unmittelbaren Anbindung zu bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sinnvoll. Die räumliche Nähe zu öffentlichen Parkanlagen und Freiräumen ist für die Wohnanlage von positiver Bedeutung. Mit der Realisierung des Vorhabens gehen keine öffentlich nutzbaren Grünflächen oder Freiflächen mit Erholungsfunktionen verloren, da die bestehende, vom Eindruck eher private Grünfläche im südlichen Plangebiet kaum mehr genutzt wurde und in letzter Zeit stark zugewachsen und devastiert ist.

Durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete kann gesichert werden, dass Wohnen als Hauptnutzung in den Baugebieten realisiert wird, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben. Sofern gewünscht und eine entsprechende Nachfrage besteht, kann die geplante Wohnnutzung durch handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden.

In einem allgemeinen Wohngebiet ist ein relativ breites Spektrum von Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Um die Realisierung des zwischen der Freien und Hanse-

Stadt Hamburg und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens abzusichern und um den planungsrechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

*In den allgemeinen Wohngebieten sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung)*

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen.

Folglich wird die Art der zulässigen baulichen Nutzung sowohl im Bebauungsplan als auch im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden muss. Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich hingegen an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Plangebiet zulässigen Nutzungsspektrums bestehen dabei nicht. Ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf die unabsehbare Geltungsdauer eine genauere Festschreibung der Nutzungszusammensetzung innerhalb der Gebäude erforderlich macht, ist nicht erkennbar. Hier genießt angesichts der langen Nutzungsdauer der Immobilie deren Nutzungsflexibilität und nachhaltige Nutzbarkeit innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsspektrums im Rahmen der Abwägung ein großes Gewicht.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz, die unter Berücksichtigung der nördlich des Plangebiets verlaufenden Güterumgehungsbahn die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewährleisten (vgl. Ziffer 5.4.1).

### 5.1.2 Überbaubare Flächen und Maß der baulichen Nutzung

Im Vorhabengebiet soll das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept durch Baukörperfestsetzungen, die Ausweisung der im jeweiligen Baufeld als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe sowie die Festsetzung einer Grundfläche (GR) als Höchstmaß genau fixiert werden. Die städtebauliche Grundidee wird durch diese Festsetzungen planungsrechtlich nachhaltig gesichert. Die definierten Baufelder stellen zudem sicher, dass die zulässige Bebauung in ihrer Kubatur städtebaulich mit der angrenzenden Bestandsbebauung des Quartiers harmoniert.

Die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen und Geschossigkeiten gewährleisten, dass sich die Neubebauung auch hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in das städtebauliche Umfeld einfügt. Durch die als festgesetztes Höchstmaß ausgewiesene Gebäudehöhe wird zugleich sichergestellt, dass oberhalb des als Höchstmaß zulässigen Vollgeschosses kein weiteres Staffelgeschoss errichtet werden kann. Zudem kann durch die festgesetzten Gebäude-

höhen verhindert werden, dass es für die benachbarte Bestandsbebauung zu einem nicht mehr zumutbaren Ausmaß an zusätzlicher Verschattung kommt.

Angesichts der zentralen Lage des Plangebiets und dem Gebot, mit der begrenzten Ressource Grund und Boden sorgsam umzugehen, erscheint im Plangebiet eine nur viergeschossige Bebauung als nicht mehr zeitgemäß.

An die Bestandsgebäude auf den Flurstücken 1966, 2073 und 2074 entlang der Hufnerstraße soll ein Gebäuderiegel als Blockrandbebauung mit Vorgartenzone angeschlossen werden, um zur Hufnerstraße einen geschlossenen Blockrand auszubilden. So kann ein harmonisches Stadtbild in einem durch Blockrandbebauung geprägten Quartier und ein effektiver Lärmschutz für den Blockinnenbereich gesichert werden. Die Neubebauung soll sich auch hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in das Umfeld einfügen, zugleich jedoch städtebaulich markante Punkten akzentuieren. Entsprechend dem im Umfeld des Plangebiets dominierenden Bebauungsmaßstab wird der Baukörper zur Hufnerstraße hin fünfgeschossig ausgebildet, wobei das oberste Geschoss um 3,00 m hinter der straßenseitigen Gebäudekante zurückbleiben soll. Das fünfte Geschoss soll straßenseitig als Staffelgeschoss ausgebildet werden und 1 m von der viergeschossigen Gebäudetraufkante zurückspringen. Der viergeschossige Gebäudeteil darf eine Gebäudehöhe von maximal 21,00 m über NHN (entspricht etwa 13,50 m über Gelände) aufweisen. Der parallel zur künftigen Uferpromenade abknickende Teil des Baukörpers soll den Auftakt zu dem neu entstehenden Wohnquartier markieren und siebengeschossig ausgestaltet werden, wovon die drei obersten Geschosse im östlichen Teil zu 50 % der Gebäudelänge um 1,50 m von der südlichen Gebäudekante zurücktreten. Der fünfgeschossige Gebäudeteil darf eine Gebäudehöhe von maximal 23,50 m über NHN (entspricht etwa 16,00 m über Gelände), der siebengeschossige Gebäudeteil eine Gebäudehöhe von maximal 29,50 m über NHN (entspricht etwa 22,00 m über Gelände) aufweisen. Durch diese als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass sich die geplante Neubebauung noch in die benachbarte straßenbegleitende Bebauung einpasst und keine städtebaulichen Spannungen erzeugt. Die angrenzende Bestandsbebauung Hufnerstraße 53 weist eine Gebäudehöhe von rund 23,70 m im Bereich des Dachfirstes sowie eine Gebäudehöhe von rund 19,60 m im Bereich der Traufkante auf, was etwa 15,70 m bzw. 12,00 m über Gelände entspricht. Die Bestandsbebauung Hufnerstraße 55-57 weist im Bereich des Dachfirstes eine Gebäudehöhe von rund 25,00 m über NHN (entspricht etwa 17,40 m über Gelände) sowie im Bereich der Traufkante eine Höhe von rund 20,70 m über NHN (entspricht etwa 13,00 m über Gelände) auf. Aus der Fußgängerperspektive werden vom Neubau entlang der Hufnerstraße vornehmlich die viergeschossigen Traufkanten wahrnehmbar sein. Der siebengeschossige Eckbereich Hufnerstraße/Osterbekkanal wird vor allem von Süden als markanter Punkt einen städtebaulich gewünschten Akzent setzen. Auch bei dem gegenüberliegenden Blockrand östlich der Hufnerstraße wird der Baublock im südlichen Eckbereich durch ein zusätzliches sechstes Geschoss akzentuiert. Für das Plangebiet hat sich im Entwurfsprozess herausgestellt, dass eine Akzentuierung auch durch zwei zusätzliche Geschosse städtebaulich positiv wirkt.

Für die Bestandsbebauung entlang der Hufnerstraße sind perspektivisch eine Aufstockung um ein zurücktretendes Geschoss oder eine fünfgeschossige Neubebauung mit einem so-



wohl zur Hufnerstraße als auch zum entstehenden Innenhofbereich zurücktretenden oberen Geschoss denkbar. Die für diesen Bereich außerhalb des Vorhabengebiets festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen von 21,00 m über NHN für den viergeschossigen Gebäudeteil und 25,00 m über NHN für den fünfgeschossigen Gebäudeteil dienen daher sowohl der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wohnbebauung als auch der Ermöglichung einer perspektivischen Aufstockung oder Neubebauung. Die überbaubare Fläche nimmt dabei die Baugrenzen der geplanten Neubebauung im Südosten des Plangebietes auf und führt diese nach Norden hin fort, sodass bei einer Neubebauung oder Aufstockung der Bestandsgebäude ein Mindestabstand eines oberen fünften Geschosses zur Traufkante des darunter liegenden vierten Geschosses entlang der Hufnerstraße gewährleistet ist.

Der im Westen des Plangebiets entstehende Baukörper soll unmittelbar an die westlich des Plangebiets entstandene Wohnbebauung anschließen. Der Block bildet einen Winkel, der zum einen eine Raumkante zum Kanal, zum anderen eine Hoffläche mit dem benachbarten Wohnungsneubau nach Westen ausbildet. Auch dieser zweite Gebäuderiegel wird zunächst viergeschossig mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 20,50 m NHN (entspricht etwa 13,00 m über Gelände) ausgebildet. Der Nord-Süd ausgerichtete Gebäudeteil wird entsprechend der Nachbarbebauung durch ein partiell um 1 m von der Gebäudekante zurücktretendes fünftes Geschoss mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 23,50 m NHN (entspricht etwa 16,00 m über Gelände) ergänzt. Der parallel zum Osterbekkanal verlaufende Gebäudeteil wird um zwei zurückgesetzte Geschosse ergänzt, die auf der Gewässerseite im westlichen Teil zu 50 % der Fassadenlänge um 1,50 m von der viergeschossigen Gebäudekante zurücktritt.

Ein dritter Gebäudeblock wird etwa mittig zwischen den beiden vorgenannten platziert. Die beiden Baukörper parallel zum Osterbekkanal sind dabei so angeordnet, dass sie eine Piazza unmittelbar südlich dieses Gebäudeblocks ausbilden, um eine adäquate Besonnungssituation für diesen sicherzustellen. Entsprechend der umliegenden (Neu-)Bebauung wird dieser Baublock mit vier Geschossen und einem fünften, auf der Süd-, West- sowie größtenteils auch auf der Nord- und Ostseite von der Gebäudekante um mindestens 1,50 m zurücktretenden Geschoss ausgebildet. Die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe entspricht mit 21,00 m über NHN für den viergeschossigen Gebäudeteil und mit 23,50 m über NHN für den fünfgeschossigen Gebäudeteil des parallel westlich an die Nachbarbebauung angrenzenden Gebäudeteils.

Um angesichts der als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung technisch notwendiger Anlagen wie zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen auch oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zuzulassen, wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

*In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten um maximal 2 m zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten mindestens 3 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben. Dachausstiege dürfen eine Fläche von jeweils*

*höchstens 6 m<sup>2</sup> aufweisen und nicht eingehaust werden.* (vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung)

Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist angesichts der Überschreitungsmöglichkeit von lediglich 2 m und der festgesetzten Flächenbeschränkung nicht zu rechnen. Damit eventuelle Dachaufbauten aus der Fußgängerperspektive nicht dominant wahrgenommen werden können, sind technische Anlagen um mindestens 3 m von der jeweiligen Gebäudekante abzurücken. Ausgenommen von dieser Regelung sind Fahrstuhlüberfahrten, die eventuell unmittelbar an der Fassade vorgesehen werden müssen. Das Konzept sieht eine flache, etwa bodengleiche Ausgestaltung der Dachausstiege vor, sodass diese nicht als Dachaufbauten in Erscheinung treten.

Um eine barrierefreie Verbindung durch das Plangebiet zu ermöglichen, wird bei dem östlichen und westlichen Baublock jeweils ein Tordurchgang in der Form ausgebildet, dass eine Durchwegung etwa auf Höhe der Hufnertwiete ermöglicht wird. Mit einer Festsetzung einer lichten Durchgangshöhe von mindestens 5,0 Metern wird eine Querung der Gebäuderiegel in angemessener Qualität gewährleistet. Im Bereich der Durchfahrten ergibt sich somit eine um zwei Geschosse verminderte Geschossigkeit. Statt einer beengend wirkenden Durchgangssituation entsteht ein großzügiges und einladendes Raumgefühl. Die festgesetzte lichte Durchgangshöhe stellt in Verbindung mit der Durchgangsbreite von 3,5 Metern sicher, dass die Durchgangsmöglichkeit auch von Passanten wahrgenommen und als einladend empfunden werden kann.

Durch die Neubebauung kommt es gegenüber der Bestandsbebauung für einige benachbarte Gebäude zu einer zusätzlichen Verschattung. Im Rahmen einer Verschattungsstudie wurden die Auswirkungen der Planung auf die Besonnungsverhältnisse der Bestandsbebauung näher untersucht. Während die östlich anschließende Bestandsbebauung entlang der Hufnerstraße eher gering betroffen ist, stellt sich im Vorhabengebiet und im Bereich der westlichen Nachbarbebauung die Situation differenzierter dar. Für die westlich direkt anschließende hofförmige Nachbarbebauung sind nur geringe Veränderungen in der Besonnungsdauer zu erwarten, die zudem die laut DIN 5034-1 empfohlenen Mindestzeiten von 1 Stunde zum 17. Januar, sowie 4 Stunden zur Tagundnachtgleiche einhalten.

Stärker betroffen ist dagegen die nördlich benachbarte Innenhofbebauung Wiesendamm 31 a-v. An den südlichen, zum Vorhaben orientierten Fassadenabschnitten ist zum Teil eine vollständige Verschattung größerer Fassadenabschnitte zum 17. Januar zu erwarten. Zur Tagundnachtgleiche sind die Auswirkungen des Vorhabens indes kleiner und stärker differenziert. Hier sind vorrangig einzelne Fassadenabschnitte im Erdgeschoss von einer Verschattung betroffen, die in einem Fall bei mehr als 70 Prozent gegenüber der Bestandsvariante liegt. Für die darüber liegenden Geschosse sind zur Tagundnachtgleiche dagegen geringere Verschattungswirkungen zu erwarten, die im Bereich zwischen 10 und 30 Prozent gegenüber der Bestandsvariante liegen. Im Vergleich mit einer maximalen Bebauung nach gültigem Planrecht lässt sich hingegen feststellen, dass das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungskonzept eine durchaus geringere Verschattungswirkung auf den Gebäudebestand hat. So kann zum 17. Januar in den oberen Geschossen eine um bis zu 30

Prozent verbesserte Besonnung gegenüber der nach geltendem Planrecht möglichen Bebauung erzielt werden.

Im weiteren Verlauf der Planung wurde eine Anpassung des Entwurfs vorgenommen, der zufolge der nach Norden hinausreichende Teil des westlichen Baukörpers entfällt. Insgesamt zeigen sich durch den Wegfall nur geringe und räumlich eingeschränkte Auswirkungen auf die Besonnung der nördlich und nordwestlich angrenzenden Gebäude. Mit einer größeren Zunahme der Besonnungsdauer ist am 20. März für die Südfassade des östlichsten der nördlich des Plangebietes anschließenden Bestandsgebäude zu rechnen. Über die besseren Besonnungsmöglichkeiten hinaus hat die Modifikation der Planung auch zur Folge, dass die Raumwirkung zur Bestandsbebauung großzügiger wird und dass ein Bestandsbaum im Grenzbereich des Grundstücks erhalten werden kann.

Im Rahmen der Abwägung wird die Beeinträchtigung der benachbarten Bestandsgebäude durch eine in Folge der Planung zu erwartende Verschattung aus folgenden Gründen als vertretbar eingestuft:

- städtebauliche Aufwertung des Quartiers im Vergleich zur bisherigen Situation,
- Konzentration der Nutzungen in zentral gelegenen und verkehrlich gut erschlossenen Bereichen und
- Stärkung der Wohnfunktion im Stadtteil.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der bislang gültige Bebauungsplan eine Bebauung ermöglicht hätte, die eine Verschattung in einem vergleichbaren bzw. sogar in einem erheblich größeren Ausmaß zur Folge gehabt hätte.

Für das allgemeine Wohngebiet „WA1“ wird eine Grundfläche (GR) von 2.820 qm festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet „WA2“, das den Bereich der Bestandsbebauung an der Hufnerstraße umfasst, wird eine Grundfläche von 580 qm festgesetzt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befinden sich die Flurstücke 1966, 2073 und 2074 sowie das Vorhabengebiet im Eigentum eines Einzeleigentümers. Der Vorhabenträger möchte sowohl die Neu- als auch die vorhandenen Altbauten im Bestand halten. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist jedoch noch offen, wie der konkrete Zuschnitt der Baugrundstücke erfolgt bzw. ob eines oder mehrere Baugrundstücke gebildet werden sollen. So bietet es sich an, für den sozialen Wohnungsbau und den freifinanzierten Wohnungsbau eigene Grundstücke zu entwickeln, um im Hinblick auf die Nebenkostenbelastung den sozialen Wohnungsbau von der aufwändigen Instandhaltung und Pflege des Uferbereichs und größerer Teilflächen der aufwändig gestalteten Außenanlagen freizuhalten.

Daher soll der Bebauungsplan so konzipiert werden, dass spätere Grundstücksteilungen möglich sind und durch sie keine Verhältnisse eintreten können, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Um dies zu ermöglichen, wird sowohl im Vorhabengebiet als auch in dem arrondierend auf Grundlage des § 12 Absatz 4 BauGB hinzugezogenen Teilbereich das Maß der baulichen Nutzung vorsorglich durch zwei als Höchstmaß zulässige Grundflächen festgesetzt. Aufgrund der engen Baukörperfestsetzung ist jedoch sicherge-



stellt, dass das Maß der baulichen Nutzung in Folge von Grundstücksteilungen nicht ausgedehnt und auch im Falle größerer Grundstückszuschnitte keine größeren Gebäudegrundflächen realisiert werden könnten.

Die festgesetzten Grundflächen (GR) von 2.820 qm und 580 qm entsprechen bei einer über die im Gebietszusammenhang zu betrachtenden allgemeinen Wohngebiete „WA1“ und „WA2“ auf der festgesetzten Grundstücksfläche von etwa 6.800 qm einer GRZ von 0,5.

Damit wird die nach § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgelegte Regellobergrenze von 0,4 überschritten. In Kombination mit der zulässigen Geschossigkeit der einzelnen Baukörper und der Festsetzungen der überbaubaren Flächen kann rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) über die gesamten festgesetzten allgemeinen Wohngebiete von etwa 2,2 erreicht werden. Somit führen sowohl die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche bzw. Grundflächenzahl als auch die nach den Regelungen des Bebauungsplans ermöglichte Geschossflächenzahl zu einer deutlichen Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierten Obergrenze.

Die mögliche Bebauung hat zudem einen Stellplatzbedarf zur Folge. Damit eine städtebaulich vorteilhafte Unterbringung des ruhenden Verkehrs erreicht werden kann, ist möglichst die vollständige Verlagerung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen planerisch gewünscht (siehe hierzu auch Ziffer 5.3). Hierfür muss nahezu das gesamte Gebiet des „WA1“ durch eine Tiefgarage unterbaut werden. Durch die folgende textliche Festsetzung § 2 Nummer 5 der Verordnung kann nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte GR von 2.820 qm für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, unterirdische bauliche Anlagen sowie Wege und Nebenanlagen überschritten werden:

*Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) ist für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, andere unterirdische Räume sowie Wege und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) bis zu einer GR von 5.700 qm und für das allgemeine Wohngebiet „WA2“ bis zu einer GR von 730 qm zulässig. (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)*

Mit dieser Festsetzung ist für die Gesamtheit baulicher Anlagen, Tiefgaragen und ihre Zufahrten, andere unterirdische Räume sowie Wege im „WA1“ rechnerisch eine Grundfläche von bis zu 5.700 qm zulässig. Bei einer Fläche des allgemeinen Wohngebiets „WA1“ von etwa 6.040 qm entspricht dies einer Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,95. Gleiches gilt für das allgemeine Wohngebiet „WA2“. Bei einer Fläche des „WA2“ von etwa 765 qm entspricht eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundfläche von 730 qm ebenfalls einer GRZ von 0,95.

Diese Überschreitungen sind gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO aufgrund der nachfolgend benannten Gründe städtebaulich gerechtfertigt:

- Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb eines geschlossenen innerstädtischen Siedlungsbereichs kann die bauliche Nutzung bisher nicht genutzter Außenbereiche gemindert und somit ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

- Durch die festgesetzte Dichte kann ein effektiver Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum in urbanen, überdurchschnittlich gut mit Infrastruktur versorgten Lagen geleistet werden.
- Die im Vorhabengebiet als allgemeines Wohngebiet „WA1“ festgesetzten Flächen sind im Bestand durch Bebauung und Flächenbefestigungen zu 77 % versiegelt. In Folge der Planung kommt es somit rechnerisch zu keiner wesentlichen Erhöhung überbauter / versiegelter Flächen. Zur Minderung ist eine Begrünung der hierfür geeigneten nicht überbauten Tiefgaragenflächen und eine Begrünung der Flachdächer der jeweils obersten Geschosse vorgesehen. Damit wird der Anteil begrünter und damit auch lokalklimatisch positiv wirksamer Grundflächen gegenüber dem Bestand sogar erhöht.
- Das Plangebiet weist eine deutlich überdurchschnittliche Erschließungsqualität durch den ÖPNV auf. Durch die große Nähe des Vorhabens zu U-, S- und Bus-Haltestellen kann ein wirksamer Beitrag zur Herausbildung einer besonders verkehrsarmen Siedlungsstruktur geleistet werden. Hinzu kommen gute Fahrradverbindungen.
- Durch die geplante Nachverdichtung wird kein städtebaulicher Strukturbruch erzeugt. Vielmehr erfolgt durch das Vorhaben eine Vervollständigung des Stadtbildes und durch die Ausbildung des parallel zur Hufnerstraße ausgerichteten Baukörpers die Herausbildung lärmgeschützter Blockinnenbereiche.
- Durch das geplante Baukonzept kann eine quartierstypische Gliederung des wohnungsbezogenen Freiflächenangebots erreicht werden.

Die hohe bauliche Dichte wird durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

- Das Plangebiet verfügt über die sehr gut erschlossene und urbane Lage hinaus über eine gute Freiraumversorgung im Umfeld (siehe Ziffer 3.4.1).
- Ausgleichend wirken sich zudem von Straßenlärm abgeschirmte Freiräume im Gebietssinnern aus.
- Ergänzt wird das (private) Freiraumangebot durch Balkone, Dachterrassen und Erdgeschossterrassen.
- Durch die festgesetzte Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie durch Anpflanzungsgebote auf den zu begrünenden Grundstücksflächen wird das Grünvolumen mindestens beibehalten und der Anteil begrünter Flächen erhöht.
- Die günstige Lage des Vorhabengebietes zu Arbeitsstätten, Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten, die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie die geplante Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen stellen sicher, dass die Verkehrsbelange ausreichend berücksichtigt werden.
- Die innerhalb des Vorhabengebiets entlang des Kanalufers geplante Promenade liefert einen zusätzlichen öffentlich zugänglichen Freiraum in unmittelbarer Wasserlage.

### 5.1.3 Abstandsflächenunterschreitungen

Da das Bebauungskonzept nicht nur detailliert durch Baukörperfestsetzungen geregelt wird, sondern zusätzlich ein Durchführungsvertrag die gänzliche Ausschöpfung der überbaubaren Flächen vorsieht, handelt es sich bei der Baukörperfestsetzung um eine zwingende Festsetzung im Sinne des § 6 Absatz 8 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19). Demnach können im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Bemessungen für Abstandsflächen bestimmt werden. Im Plangebiet werden die Baukörper dennoch so positioniert, dass sie die Abstandsflächen mit dem sonst üblichen Maß von 0,4 H einhalten können. Die Höhe der Gebäudeteile entlang des Osterbekkanals sowie der Eckbereich Hufnerstraße/Osterbekkanal hat jedoch zur Konsequenz, dass an dieser Stelle die Abstandsflächen nicht mehr vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, sondern in Teilen auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Hufnerstraße sowie der öffentlichen Wasserfläche des Osterbekkanals liegen. Gemäß § 6 Absatz 2 Hamburgische Bauordnung sind Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen bis zu deren Mitte zulässig. Die Abstandsflächen bleiben vor Mitte der genannten öffentlichen Flächen zurück und entsprechen damit den Vorgaben der Hamburgischen Bauordnung.

### 5.1.4 Balkone und Terrassen

Die Wohnqualität wird maßgeblich durch die Möglichkeit zur Schaffung von wohnungsbezogenen Freiflächen mitbestimmt. Daher sieht das städtebauliche Konzept für Erdgeschosswohnungen Terrassenanlagen und für Wohnungen in den Obergeschossen für jede Wohnung mindestens einen Balkon vor. Um in den allgemeinen Wohngebieten angesichts der engen Baukörperfestsetzung die Schaffung privater Freiräume in angemessener Größe zu ermöglichen, wird folgende Festsetzung getroffen:

*In den allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone oder Erker bis zu einer Tiefe von 2 m sowie durch zum Hauptgebäude zugehörige ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig. (vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung)*

So werden die Spielräume für die Schaffung von Balkonen in einem stadtbildverträglichen Maße vergrößert. Zudem ermöglicht die Festsetzung einen ausreichenden Spielraum zur Schaffung von Terrassen, die keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind und ohne diese Festsetzung in dem geplanten Maße außerhalb der Baugrenzen nicht verwirklicht werden könnten.

Um jedoch städtebaulich nachteilig wirkende Balkontiefen zu vermeiden, wird durch die textliche Festsetzung zugleich sichergestellt, dass die Balkone nur eine Tiefe von maximal 2 m aufweisen dürfen. Die zulässige Tiefe von 2 m sichert eine angemessene Nutzbarkeit der Balkone für die Bewohner.

Terrassen sind sowohl ebenerdig als auch dem Innenhof zugeordnet angelegt und werden somit städtebaulich kaum wahrgenommen. Jedoch wird auch hier die Tiefe der jeweiligen Terrasse begrenzt, damit die Gartenbereiche städtebaulich nicht von diesen Anlagen domi-



niert werden. Dabei lässt die zulässige Tiefe von 3,5 m für Terrassen eine ausreichende Nutzbarkeit durch die Erdgeschossbewohner zu.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen ist durch ein konkretes, durch den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag gesichertes Bebauungskonzept im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung überprüft und für städtebaulich verträglich befunden worden. Durch die festgelegte Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlage beziehungsweise Balkonen in den Proportionen angemessen ist.

### 5.1.5 Bauweise

Für die allgemeinen Wohngebiete „WA1“ und „WA2“ wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Ziel ist einerseits, den Bestand entlang der Hufnerstraße planungsrechtlich zu sichern, der bereits heute eine geschlossene Bauweise darstellt. Andererseits gilt es, mit den geplanten Baukörpern im Westen und im Osten des Plangebiets unmittelbar an die Bestandsgebäude Witthof 23a-g sowie entlang der Hufnerstraße anzuschließen. Hinsichtlich der straßenbegleitenden Bebauung soll vor allem eine geschlossene Raumkante ausgebildet werden, die den Straßenraum im Osten erstmalig klar vom dahinterliegenden Wohngebiet abgrenzt. Gleichzeitig wird durch die geschlossene Bauweise dafür Sorge getragen, dass entlang der Hufnerstraße, von der Verkehrslärmemissionen ausgehen, eine weitestgehend geschlossene Blockrandbebauung entwickelt wird, sodass vor Lärm und unmittelbaren Schadstoffeinwirkungen relativ geschützte Blockinnenbereiche beziehungsweise rückwärtige Lagen ausgebildet werden können.

### 5.1.6 Kinderspielflächen

Die Vorhabenplanung sieht die Realisierung von ca. 132 Wohneinheiten (WE) innerhalb des Vorhabengebietes vor. Hinzu kommen 24 WE in den Bestandsgebäuden Hufnerstraße 53-57, deren rückwärtige Freiflächen überplant werden. Gemäß § 10 HBauO sind pro Wohneinheit 10 m<sup>2</sup> Kinderspielfläche bereitzuhalten, somit 156 WE x 10 m<sup>2</sup> = rechnerisch 1.560 m<sup>2</sup>. In Folge der erhöhten baulichen Dichte sowie der Schaffung privater Freiräume in Form von ebenerdigen Terrassengärten kann die bauordnungsrechtlich geforderte Größe von etwa 1.560 m<sup>2</sup> für Kinderspielflächen im Vorhabengebiet nicht vollständig nachgewiesen werden. Aufgrund der hochwertigen Freiflächengestaltung im Vorhabengebiet werden entsprechend der Anordnung des Bauprüfdienstes (BPD 1/2012 – Kinderspielflächen, Ziffer 7 letzter Absatz) für Kinder beispielbare, von Kfz-Verkehr freigehaltene Flächen von insgesamt 1.215 m<sup>2</sup> bereitgehalten. In die Abwägung des rechnerischen Defizites von rund 345 m<sup>2</sup> Kinderspielfläche sind folgende Umstände einzubeziehen: Bei 6 WE im Bestand handelt es sich um 1-Personenhaushalte mit ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese 6 WE lösen demnach keinen Bedarf an Kinderspielflächen aus. Im Neubaugebiet werden 19 Erdgeschosswohnungen mit Terrassengärten ausgestattet. Für Familien mit Kindern besteht somit die Möglichkeit, diese an die Wohnung anschließende private Freifläche auch als Spielbereich zumindest für Kleinkinder unter direkter Aufsicht zu nutzen. Unter Berücksichtigung der 6 Haushalte ohne Kinder und der 19 Wohnungen mit Terrassengärten verbleiben 131 WE mit einem Kinderspielflächenbe-

darf von rechnerisch 1.310 m<sup>2</sup>. Dieser Bedarf wird nahezu erreicht, so dass von keinem Versorgungsdefizit im künftigen Wohnquartier auszugehen ist.

## 5.2 Straßenverkehrsfläche, Geh- und Fahrrechte

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Hufnerstraße. Diese ist ausreichend dimensioniert und wird dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Der in Folge der Neubebauung zu erwartende Mehrverkehr kann problemlos über die vorhandene Straße abgewickelt werden.

Es sind zwei Gehwege durch das Plangebiet vorgesehen, die als öffentliche Wegeverbindung dienen sollen. Sie führen jeweils von Westen nach Osten durch das Gebiet und schließen im Osten an die Hufnerstraße an. Zu diesem Zweck werden die entsprechenden Flächen mit Gehrechten belastet. Um einen Anschluss an den öffentlichen Weg auf dem westlich des Plangebiets gelegenen Grundstück zu ermöglichen, knickt der Weg entlang des Kanals am westlichen Rand des Plangebiets nach Norden ab. Durch die nördliche Wegeverbindung soll eine barrierefreie Querung des Plangebiets gesichert werden. Die südliche Wegeverbindung soll hingegen in dem Abschnitt entlang des Osterbekkanals als Promenade etwa 1 m oberhalb der Wasseroberfläche verlaufen, um das Einsetzen eines Kanus zu ermöglichen. Die Gehrechte werden durch folgende Festsetzung gesichert:

*Das in den allgemeinen Wohngebieten auf dem Flurstück 275 sowie auf der privaten Grünfläche des Flurstücks 5804 festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg vom Grundeigentümer zu verlangen, jeweils einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und im Sinne des § 25 HWG verkehrssicher zu unterhalten, einschließlich Entwässerung und Beleuchtung. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden. (vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung)*

Die Umsetzung beider Wegeverbindungen ist außerdem im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

Darüber hinaus werden zur Unterlassung von Maßnahmen, die die Standfestigkeit und Funktion des Böschungskörpers für die Hufnerstraße beeinträchtigen können, sowie zur Sicherstellung der Erreichbarkeit des Böschungskörpers der Hufnerstraße und des Brückenwiderlagers der Hufnerstraßenbrücke durch den Straßenbaulastträger entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten des Straßenbaulastträgers grundbuchlich gesichert.

## 5.3 Ruhender Verkehr

Maßgebend für Qualität des Wohnumfeldes ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Mit den angestrebten Nutzungen und der geplanten städtebaulichen Dichte geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs maßgeblich für die Qualität des öffentlichen Raums ist, ist die vollständige Verlagerung der Stellplätze in Tiefgaragen gewünscht. Bei einer oberirdischen Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wäre eine deutliche Verringerung der für eine hochwertige freiraumplanerische Gestaltung zur Verfügung stehenden Flächen erforderlich sowie damit einhergehend die Minderung der Aufenthaltsqualität im wohnbezogenen Freiraum. In dem Quartier sollen die vorhandenen

Freiräume jedoch ihrer Spiel-, Erholungs- und Freizeitfunktionen nicht durch Stellplatznutzung entzogen werden. Aus diesem Grund sind auch keine Besucherstellplätze auf privatem Grund geplant.

Um das Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs einerseits planungsrechtlich zu sichern und andererseits in einer erforderlichen Größe zweifelsfrei zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nummer 4 der Verordnung die folgende Festsetzung:

*In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA 2“ sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der Fläche für Tiefgaragen zulässig. In den Flächen für Tiefgaragen sind auch in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume zulässig. (vgl. § 2 Nummer 4 der Verordnung)*

Zwar ist durch die Änderung der Hamburger Bauordnung (HBauO) seit dem 1. Februar 2014 die Stellplatzverpflichtung bei Errichtung von Wohngebäuden ausgesetzt worden. Um Parksuchverkehre zu verhindern und den Bewohnern Zugriff auf einen eigenen Stellplatz zu ermöglichen, sollen im Plangebiet jedoch so viele Stellplätze, wie unter räumlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen möglich, für die Wohnnutzung vorgesehen werden. Mit Unterbringung in einer Tiefgarage, die insgesamt etwa 75-80 Stellplätze aufnehmen soll und deren Ein- und Ausfahrt an der Hufnerstraße liegt, wird ein von oberirdisch angeordneten Stellplätzen gänzlich freies Wohnquartier geschaffen. Da die Baukörperfestsetzung nur geringe Spielräume für eine ökonomische Dimensionierung der Tiefgarage ermöglicht, soll diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen hergestellt werden können. Mit Blick auf die Sicherung auch unversiegelter Grundstücksflächen soll dies jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig sein. Mit der in der nordwestlichen Grundstücksecke ausgesparten Umgrenzung der Tiefgaragenfläche wird ein dort bestehender erhaltenswerter Baum berücksichtigt. Die über die Gebäudegrundflächen hinausragenden Tiefgaragenflächen umfassen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zusammen etwa 2.450 m<sup>2</sup>.

Im Untergeschoss sind nicht nur Stellplätze, sondern auch zu den Wohnungen gehörende Abstellflächen, Fahrradabstellräume sowie Technik- und Versorgungsräume unterzubringen. Diese Nutzungen sollen im Bereich der Flächen für Tiefgaragen zugelassen werden, um die Spielräume für ein funktional optimiertes Untergeschoss nicht unnötig einzuengen und einer unnötigen Bodenversiegelung entgegenzuwirken. Das Stellplatzkonzept, das Aussagen zu Anzahl der Stellplätze, Lage der Tiefgarage und ihrer Zufahrt macht, wird über den Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Da im Plangebiet eine Wohnnutzung vorgesehen ist, sollten im öffentlichen Straßenraum in einem angemessenen Umfang Besucherparkplätze bereitgehalten werden. In Hamburg wird hier gemäß ReStra (Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen) üblicherweise eine Quote von 20 Besucherparkplätzen je 100 Wohneinheiten angestrebt. Somit müssten im Plangebiet etwa 27 Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgehalten werden, da etwa 132 Wohnungen geplant sind. Aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung des Plangebiets kann jedoch eine Abminderung von 20 auf 15 Besucherparkstände je 100 Wohneinheiten vorgenommen werden. Dementsprechend müssen 20 Parkstände im öffentlichen Raum nachgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung zukünftiger Zufahrten und Baumstandorte wird auf den Verkehrsnebenflächen des auf Höhe des Plangebiets befindlichen Abschnitts der Hufnerstraße lediglich die Anzahl von 19 Parkständen nachgewiesen, sodass der rechnerische Bedarf an Besucherparkplätzen somit nicht ausreichend sein wird.

Durch den vorhandenen baulichen Bestand sind die zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen bereits weitgehend definiert und räumlich begrenzt. Um in dem begrenzten öffentlichen Straßenraum zusätzliche öffentliche Parkplätze unterzubringen, müsste das Vorhabengebiet deutlich verkleinert und damit das verfolgte städtebauliche Konzept aufgegeben werden. Dies hätte eine deutliche Verringerung der zu schaffenden Wohneinheiten zur Folge, die dann – um den prognostizierten Wohnungsbaubedarf der Stadt Hamburg zu befriedigen – anstatt in der gut erschlossenen innenstadtnahen Lage am Stadtrand unter Überplanung bislang baulich nicht genutzter Freiflächen verwirklicht werden müssten. Auch die Schaffung von Parkmöglichkeiten im Inneren des Quartiers stellt keine Alternative dar. Das verfolgte Planungsziel, qualitativ hochwertige Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, ist im Rahmen der Abwägung gegenüber der Linderung des Parkdrucks höher zu gewichten, zumal sich das Plangebiet unmittelbar in der Nähe eines U-, S- und Busbahnhofs befindet und für Besucher optimal erreichbar ist. Aufgrund der besonders guten Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist zudem davon auszugehen, dass das Stellplatzangebot der geplanten Tiefgarage (siehe unten) erfahrungsgemäß nicht vollständig von den zukünftigen Bewohnern nachgefragt wird. Für die Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung bestünde dann die Möglichkeit, einen privaten Stellplatz in der geplanten Tiefgarage zu mieten.

Die voraussichtliche Unterversorgung mit Besucherparkplätzen für Pkw muss daher hingenommen werden. In einem Bestandsgebiet können nicht die gleichen Standards hinsichtlich der Unterbringung von Besucherparkplätzen gefordert werden, wie bei der Neuplanung einer Wohnsiedlung auf der „grünen Wiese“. Die Alternative wäre lediglich, die Zahl der zu schaffenden Wohneinheiten zu reduzieren, um diese dann anstatt in der gut erschlossenen Stadt-lage am Stadtrand unter Überplanung ökologisch deutlich hochwertigerer Flächen zu verwirklichen. Dies entspricht jedoch nicht den planerischen Zielvorstellungen der Stadt Hamburg, nach denen zunächst eine Reaktivierung brachgefallener Flächen angestrebt werden soll, bevor bislang baulich nicht genutzte Flächen im Außenbereich überplant werden.

Mit Blick auf den in Hamburg zunehmenden Radverkehr sind gemäß der ReStra 6 je 100 Wohneinheiten 20 öffentliche Besucher-Fahrradstellplätze vorzusehen. Im Plangebiet sind demzufolge bei 132 Wohneinheiten etwa 27 öffentliche Besucher-Fahrradabstellplätze einzurichten. Diese sollen in den jeweiligen Hauseingangsbereichen der drei geplanten Baukörper auf privatem Grund angeordnet werden.

## **5.4 Technischer Umweltschutz**

### **5.4.1 Lärmschutz**

Auf das Plangebiet wirken Lärmbelastungen ausgehend von der Hufnerstraße ein. Eine planungsrelevante Gewerbelärmbelastung besteht nicht.



Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Hilfsweise werden zur Orientierung daher die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269), herangezogen. In Hamburg ist darüber hinaus der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“, herausgegeben von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landesplanung, heranzuziehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, wie hoch die Verkehrslärmbelastung für die geplante Wohnbebauung sein wird und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind. Für die Neubebauung ergeben sich für die der Straße zugewandten Fassaden Immissionspegel von bis zu 66 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Die zur Orientierung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können somit in dem parallel zur Hufnerstraße ausgerichteten Gebäudekörper straßenseitig an der Ostfassade nicht eingehalten werden.

Im Hinblick auf die auf die äußeren Fassaden einwirkenden Verkehrslärmbelastungen sind Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, scheiden hierbei zur Reduzierung des Verkehrslärms aus Platzmangel, aber insbesondere auch aus städtebaulichen Gründen aus. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse kann daher nur über die Grundrissanordnung der Aufenthaltsräume der Wohnungen und über die Schaffung eines ausreichenden passiven Schallschutzes an den betreffenden Gebäuden erfolgen. Da eine Orientierung der Schlafräume zum Innenhof jedoch vielfach nicht zu nutzungsgerechten oder förderfähigen Grundrissen führen würde und da aufgrund der Ausrichtung der Baukörper zu den Himmelsrichtungen die Schlafräume auch nicht an allen Blockrändern zum lärmabgewandten Blockinnenbereich liegen sollen, erscheinen Maßnahmen zur Grundrissmodifikation zum Schutz der Schlafräume nicht überall sinnvoll. Sofern eine lärmabgewandte Anordnung der Schlafräume unter Berücksichtigung aller die Wohnqualität und die Förderfähigkeit bestimmenden Aspekte die beste Lösung darstellt, stellt dies die bevorzugte Variante des Lärmschutzes dar. Um jedoch auch für die anderen Fallkonstellationen ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen, werden in § 2 Nummern 6 und 7 die folgenden Festsetzungen getroffen:

*In den allgemeinen Wohngebieten ist in durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, 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- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. (vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung)*

*In den allgemeinen Wohngebieten ist an den mit „(A)“ bezeichneten straßenzugewandten Fassadenabschnitten für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung*

*an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. (vgl. § 2 Nummer 7 der Verordnung)*

Eine ausreichende Nachtruhe in den Schlafräumen, Kinderzimmern und in Ein-Zimmer-Wohnungen ist bei Lärmpegeln unter 30 dB(A) möglich. Der in der Festsetzung § 2 Nummer 6 fixierte Zielwert von 30 dB(A) nachts 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 ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislauf-Erkrankung möglich. Diese Vorgehensweise zur Konfliktlösung ist deshalb gerechtfertigt, da die nächtlichen Außenpegel in den maßgeblichen Vorschriften, hier die hilfsweise herangezogen 16. BImSchV, einen ausreichend niedrigen Innenraumpegel für den gesunden Schlaf ermöglichen sollen.

Der Innenraumpegel ist nachts bei einem gekippten beziehungsweise teilgeöffneten Fenster (auch bei Planung von verglasten Loggien oder Vorhangfassaden etc.) nachzuweisen. Hintergrund für die Forderung des Nachweises bei gekippten bzw. teilgekippten Fenstern ist nicht wie anzunehmen das Erfordernis der Raumbelüftung. Vielmehr erklärt sich die Forderung aus den Erkenntnissen der Lärmforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken. Entsprechende 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 beziehungsweise Glasbauteilen eintritt – sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Vor diesem Hintergrund sind Interpretationen des Begriffes, die darauf hinaus laufen, das Wohnen lediglich bei geschlossenen Fenstern beziehungsweise mit minimalen Spaltbreiten zu ermöglichen, abzulehnen. Aus diesem Grund kommt der Diskussion über die Breite der sog. Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern auch aus physikalischer Sicht eine andere Bedeutung zu; sie muss ausreichend groß genug sein, dass der vorgenannte Effekt gegeben ist. Vergleichbare Maßnahmen sind dann akzeptabel, solange sie also die akustischen Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden. Bei gewöhnlichen Fensterkonstruktionen erfolgt auch bei gekipptem Fenster bereits eine Minderung der Lärmimmissionen um ca. 15 dB(A). Durch eine lärmoptimierte Fensterkonstruktion (wie sie zum Beispiel für die stark immissionsbelastete Wohnnutzung in der Hafencity entwickelt wurde) kann sogar eine Lärmreduzierung von 25 dB(A) erreicht werden. Da die Be- und Entlüftung bei begrenztem Spalt nicht in hygienisch erforderlichem Umfang erfolgen kann, ist im Baugenehmigungsverfahren ein Lüftungskonzept gemäß der DIN 1946-6 „Lüftung von Wohnungen“ erforderlich

Ein Kriterium für eine akzeptable akustische Aufenthaltsqualität auf einem Außenwohnbereich ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler Sprechlautstärke. Als Schwellenwert bis zu dem eine akzeptable Kommunikation im vorgenannten Sinn möglich ist, wird ein

Tagpegel in Höhe von 65 dB(A) herangezogen. Bei Dauergeräuschen oberhalb von 65 dB(A) treten Beeinträchtigungen auf, die nicht mehr akzeptabel sind.

Mit Hilfe der beiden vorgenannten Festsetzungen kann im Plangebiet bei Betrachtung aller die Wohnqualität bestimmenden Aspekte, wie attraktive Lage, sehr gute verkehrliche Anbindung und gute Ausstattung mit Grünflächen, eine ausreichende Wohnqualität erwartet werden, welche unter Abwägung aller Belange die Ausweisung einer Wohnnutzung rechtfertigt. Da gesunde Wohnverhältnisse bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen nicht gefährdet sind, sind die oben beschriebenen Lärmschutzfestsetzungen hinzunehmen.

#### 5.4.2 Altlasten

Für den Bebauungsplan Barmbek-Nord 38 wurde 2018 ein Geotechnisches Gutachten mit einer orientierenden Schadstofferkundung erstellt. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden Kleinrammbohrungen und Drucksondierungen ausgeführt. Des Weiteren standen die Ergebnisse einer Vielzahl von Altaufschlüssen zur Verfügung. Die Untersuchung relevanter Teilflächen zeigte standorttypische Belastungen der anthropogenen Auffüllung mit polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen. Diese Belastungen bewegen sich überwiegend unterhalb der einschlägigen Prüfwerte der BBodSchV.

Bei Baumaßnahmen ist jedoch mit Entsorgungsmehrkosten zu rechnen, da das anfallende Aushubmaterial aus abfallrechtlicher Sicht nicht uneingeschränkt verwertbar ist. Die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ (LAGA M20) sind zu berücksichtigen (vgl. Mitteilungen der LAGA Nr. 20 v. 06.11.2003).

Bei der Herrichtung von Kinderspielflächen oder Wohngärten ist durch geeignete Maßnahmen (Bodenaustausch oder -auftrag, weitere Untersuchungen) sicherzustellen, dass das dort anstehende Material für die Nutzung geeignet ist. Hierbei ist neben einer hinreichenden Schadstofffreiheit auch das Verletzungsrisiko durch technogene Substrate zu beachten. Sandkisten sind mit Durchgrabesperren zu versehen. Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen gemäß § 12 BBodSchV zu beachten. Extern angeliefertes Bodenmaterial muss grundsätzlich die Vorsorgewerte der BBodSchV, hilfsweise auch die LAGA-Zuordnungswerte Z 0 einhalten.

Da das Grundwasser im östlichen Teil des Plangebietes mit leichtflüchtigen Schadstoffen verunreinigt ist und bereits in einer Tiefe von ca. 3 – 4m unter Geländeoberkante (GOK) ansteht, ist mit erhöhten Kosten für die Wasserhaltung während der Bauphase zu rechnen. Ein Übertritt der Schadstoffe in die Gebäude ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu unterbinden. Eine Nutzung des ersten Grundwasserleiters z.B. für Erdwärmesonden ist nicht genehmigungsfähig.

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

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

## 5.5 Entwässerung

Als Folge der Entwicklung des neuen Wohnbauvorhabens muss zukünftig die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung des allgemeinen Wohngebiets „WA1“ durch private Anschlussleitungen des Vorhabenträgers erfolgen.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Mischsiedelsystems. Das im Vorhabengebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos über das vorhandene Mischwassersiedel Hufnerstraße abgeleitet werden.

Das im Vorhabengebiet anfallende Oberflächenwasser kann jedoch nur durch entsprechende Rückhaltung auf dem Grundstück und über eine verzögerte Ableitung in den Osterbekkanal abgegeben werden. Eine Einleitung des im Vorhabengebiet anfallenden Oberflächenwassers in das Mischwassersiedel Hufnerstraße soll hingegen nicht erfolgen, um eine Vermengung von nicht nachteilig verändertem Niederschlagswasser mit Schmutzwasser im Mischsiedelsystem und eine grundsätzliche Erhöhung der Anzahl von Mischwasserüberlaufereignisse zu vermeiden. Für das Plangebiet ist für den Osterbekkanal eine Einleitungsbegrenzung für die Regenentwässerung von 12,2 l/s (Liter pro Sekunde) vorgegeben. Anhand dieser Vorgaben wurde ein Entwässerungskonzept nach den Berechnungsgrundsätzen der DIN 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ erstellt. Aufgrund der Einleitungsbegrenzung wird das anfallende Regenwasser in Retentionsflächen auf dem Tiefgaragendach sowie in einer Rigole in den rückwärtigen Rasenflächen gesammelt und mit Hilfe von Drosselschächten gedrosselt in den Osterbekkanal übergeben. Zusätzlich wird ein Erdtank, der für die Regenwassernutzungsanlage zur Gartenbewässerung genutzt werden soll, um den Verbrauch von Trinkwasser zu mindern. Die maximal möglichen Einleitmengen werden mit diesen Maßnahmen eingehalten. Größe und Lage der Zwischenspeicher werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen festgelegt. Hierbei ist zu beachten, dass die Retentionsbox auf der Tiefgarage nicht zum durchwurzelbaren Bereich der Tiefgaragenbegrünung zählt. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Das Entwässerungskonzept ist als Anlage des Durchführungsvertrages öffentlich-rechtlich gesichert.

## 5.6 Klimaschutz

Mit Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB im Grundsatz Rechnung getragen.

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes tragen bei:

- Die Inanspruchnahme einer bereits bebauten und überwiegend versiegelten Grundfläche im Sinne des Flächenrecycling,



- der Abbruch eines gebäudeenergetisch ineffizienten Bürogebäudes und dessen Ersatz durch eine modernen Wohnbebauung, die unter besonderer Beachtung der hohen Anforderungen an die Gebäudedämmung in der Betriebsphase im Vergleich deutlich weniger klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen nach sich ziehen wird,
- der Ersatz und die Erhöhung des Anteils CO<sub>2</sub>-bindender Biomasse in Form von Gehölzanpflanzungen, Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung.

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

- die Sammlung anfallender Niederschläge in Regenwassertanks und Retentionsboxen und die vorgesehene Regenwassernutzung gemäß Entwässerungskonzept sowie
- die Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung und zur Tiefgaragenbegrünung mit dem Ziel der Rückhaltung und teilweisen Verdunstung von Niederschlägen sowie deren verzögerte und gedrosselte Ableitung in die einleitungsbegrenzte Vorflut Osterbekkanal.

## 5.7 Grünflächen

Die bisherige öffentliche Grünfläche im südöstlichen Plangebiet wird zur Realisierung des südöstlichen Gebäudeflügels inklusive Außenanlagen um etwa 1/3 auf künftig rund 903 m<sup>2</sup> verkleinert und als private Grünfläche festgesetzt.

Südlich der Wegerechtsfläche umfasst die private Grünfläche die vorhandene Böschung bis zur heutigen Grundstücksgrenze des Osterbekkanals, einschließlich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten großen Silber-Weide an der geplanten Uferpromenade. Dieser Bereich der Grünfläche wird von der festgesetzten Maßnahmenfläche überlagert, die daran anschließend auf dem Flurstück 274 (Osterbekkanal) außerdem den aufgemessenen Böschungsfuß und die vorgelagerte Steinschüttung bis zur Wasserlinie 3,00 m üNNH umfasst. Die Entwicklung dieses naturnahen Bereichs wird über die textliche Festsetzung zur Maßnahmenfläche geregelt und detailliert mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt (siehe Ziffer 5.8.4). Der Bereich der privaten Grünfläche nördlich des Wegerechts ist auch künftig nicht unterbaut und wird gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit Rasen- und Pflanzflächen sowie Strauch- und Baumpflanzungen angelegt. Über eine großkronige Baumpflanzung hinaus wird die ortsbildprägende Baumreihe angrenzend an den Gehweg Hufnerstraße mit drei Bäumen gleicher Gehölzart (Apfeldorn) nach Süden verlängert.

In der privaten Grünfläche werden über entsprechende Dienstbarkeiten sichergestellt: Die Zugänglichkeit der vorhandenen Abwasserleitung mit Sielauslass zwecks Wartung / Instandsetzung, die Unterlassung von Maßnahmen, die die Standfestigkeit und Funktion des Böschungskörpers für die Hufnerstraße beeinträchtigen können, sowie die Zugänglichkeit des Böschungskörpers und des Widerlagers der Hufnerstraßenbrücke (siehe Ziffer 5.2 und 7.4).

Um einerseits das grüneprägte Erscheinungsbild der Fläche zu sichern und andererseits den östlichen Abschnitt des öffentlichen Wegerechts mit Stufenanlage und Einfassung innerhalb der Grünfläche zu ermöglichen, wird außerdem die folgende Festsetzung getroffen:

*Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen, mit Ausnahme der mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche, unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung)*

## 5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum sowie auf den Gebäudedach- und Tiefgaragenflächen. Gleichzeitig werden damit Kompensationsmaßnahmen für die Beeinträchtigungen durch Versiegelung sowie Ersatzpflanzungen für die unvermeidbaren Baumfällungen bereitgestellt und es wird für die Durchgrünung des Baugebietes gesorgt. Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird außerdem den milieuübergreifenden Darstellungen des Landschaftsprogramms „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“, „Entwickeln des Landschaftsbildes“ und „Landschaftsachse“ weitmöglich entsprochen. Die Festsetzungen zu den Begrünungsmaßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits dargestellt und werden im qualifizierten Freiflächenplan im Zuge des Bauantragsverfahrens konkretisiert.

### 5.8.1 Baumschutz und Erhaltungsgebote

Im Plangebiet befinden sich der Hamburgischen Baumschutzverordnung (BaumSchVO) unterliegende Bäume und Hecken (vgl. Erläuterungen zum Baumbestand in Ziffer 3.4.3).

Zusammenhängender Baum- und Strauchbestand befindet sich auf der Uferböschung, die als Bestandteil der privaten Grünfläche festgesetzt wird. Die Sicherung und Entwicklung durch entsprechende Ergänzungspflanzungen als naturnahes, dichtwachsendes Böschungsegehölz wird über die ergänzende Festsetzung als Maßnahmenfläche und den Vorgaben in § 2 Nummer 16 geregelt (siehe Ziffer 5.8.4).

Zum Schutz zu erhaltender Bäume wird für das Plangebiet festgesetzt:

*Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung)*

Im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenbefestigungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Unvermeidbare Maßnahmen im Wurzelbereich der Bäume müssen baumverträglich durchgeführt und dementsprechend von einem baumgutachterlichen Sachverständigen festgelegt und begleitet sowie von der zuständigen Fachbehörde genehmigt werden. Die Fachbauleitung Baumschutz wird in dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan näher geregelt.

Die das Landschafts- und Ortsbild auf der Gewässerseite in besonders hohem Maße prägende Silber-Weide wird über die BaumSchutzVO hinaus mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Dieser mächtige Baum hat sich mit seinem Hauptstamm aus der unteren Böschung heraus nahezu horizontal über die Wasserfläche geneigt und sogenannte Adventivwurzeln gebildet, so dass keine grundsätzliche Gefährdung der Standsicherheit erkennbar ist. Allerdings ist die mit über 15 m Durchmesser weit ausladende Krone überlastig und, weil es sich um eine Weichholzart und einen Baum in der Altersphase handelt, wind- bzw. lastbruchgefährdet. Da das künftige öffentliche Wegerecht in Form der Uferpromenade dicht an dem Baum vorbeiführt und um die Gefahr des Wind- bzw. Lastbruchs und damit eine eventuelle massive Schädigung des Baumes zu mindern, muss die Verkehrssicherheit hergestellt werden. Hierfür sind fachgerechte, teilweise stärkere Kroneneinkürzungen erforderlich, die durch

die Fachbauleitung Baumschutz ermittelt, festgelegt und begleitet sowie von der zuständigen Fachbehörde genehmigt werden. Um bei eventuellem Abgang des zu erhaltenden Baumes an gleicher bzw. etwa gleicher Stelle adäquaten Ersatz zu schaffen, wird ergänzend geregelt:

*Für den mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbaum ist bei Abgang eine Ersatzpflanzung mit der gleichen Baumart vorzunehmen, so dass Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleibt. Eine geringfügige Abweichung von dem festgesetzten Baumstandort kann dabei zugelassen werden. (vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung)*

## 5.8.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

### Vorgaben für Gehölzanpflanzungen und für die Grundstücksbegrünung.

In Bezug auf Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen in den allgemeinen Wohngebieten wird die folgende Festsetzung getroffen:

*In den allgemeinen Wohngebieten sind Hecken zur Einfassung der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Vorgärten und der dem Osterbekkanal und der Treppenanlage zum Innenhof zugewandten Erdgeschossgärten und Terrassen anzupflanzen. Außerdem sind in dem allgemeinen Wohngebiet „WA1“ mindestens 8 Bäume sowie mindestens 15 Großsträucher und in dem allgemeinen Wohngebiet „WA2“ mindestens 2 Bäume anzupflanzen. (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung)*

Die Festsetzung wird aus ortsbildgestalterischen, lokalklimatischen und ökologischen Gründen getroffen, da Baum-, Strauch- und Heckenanpflanzungen der Durchgrünung und Belebung des künftigen Wohnquartiers dienen, ausgleichend auf kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen umgebender versiegelter Flächen wirken, Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern sowie Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ergibt sich aus den zur Verfügung stehenden Freiflächen unter Berücksichtigung der Gebäudeerschließung, der Belange der Feuerwehr (Anleiterbarkeit) und ausreichender Abstände zu den Gebäudefassaden, um spätere Kronenrückschnitte zu vermeiden. Die Pflanzorte der Bäume, Großsträucher und Hecken, die Gehölzarten und die Pflanzqualitäten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes „WA1“ drei Laubbäume dargestellt, die erhalten werden sollen. Es handelt sich um eine Vogel-Kirsche in der nordwestlichen Grundstücksecke, einen Feld-Ahorn an der westlichen Grundstücksgrenze sowie einen Apfel-Dorn am südöstlichen Grundstücksrand am Gehweg Hufnerstraße. Bei dem zu erhaltenden Feld-Ahorn ist auf Grund der ab dem 1. Obergeschoss geplanten Balkone ein fachgerechter Kronenrückschnitt erforderlich sowie bei der Herrichtung der Erdgeschoss-Terrasse der Wurzelbereich zu berücksichtigen. Im Durchführungsvertrag wird verbindlich geregelt, dass diese genehmigungspflichtigen Maßnahmen sowie die später erforderlichen regelmäßigen Kronenpflegeschnitte baumgutachterlich begleitet werden.

In dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind im rückwärtigen Bereich des an das Vorhabengebiet angrenzenden „WA2“ zwei Baumpflanzungen dargestellt. Eine Pflanzung der beiden Bäume ist zu dem Zeitpunkt vorgesehen, wenn die Bestandsbebauung Hufnerstraße 53-

57 durch einen Neubau ersetzt und die zugehörigen Außenanlagen hergerichtet werden. Die Festlegung der genauen Pflanzstandorte erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für Neupflanzungen von Gehölzen wird die folgende Festsetzung für das Plangebiet getroffen:

*In den allgemeinen Wohngebieten sind für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen standortgerechte Laubgehölze sowie für Heckenpflanzungen Hainbuchen und in der Maßnahmenfläche sind für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und jeweils dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Für Strauch- und Heckenpflanzungen gelten die folgenden Mindestbemessungen: verpflanzte Sträucher, Pflanzgröße 100 cm, und Heckenpflanzen mit Ballen, Pflanzgröße 125 cm, vier Pflanzen je Heckenmeter. (vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung)*

Neupflanzungen von Gehölzen sollen in dem Neubaugebiet eine ausreichende Durchgrünung gewährleisten. Die Freiflächen im Wohnquartier sowie die den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Terrassengärten bieten Anpflanzungsmöglichkeiten für Hecken, Sträucher sowie für Baumpflanzungen in den für die jeweiligen räumlichen Verhältnisse angemessenen unterschiedlichen Wuchsgrößen. Da wesentliche Bereiche der Freiflächen unterbaut sind, ergeben sich für Baumanpflanzungen überwiegend nur Standorte mit begrenztem Wurzelraum, reduzierter Wasserversorgung und erhöhter bioklimatischer Belastung. Aus diesem Grund können für diese Standorte auch besser geeignete standortgerechte Sorten oder spezielle Züchtungen sowie ggf. auch im Stadtraum erprobte nichtheimische Laubbaumarten zugelassen werden. Für Heckenpflanzungen im Wohngebiet wird die heimische Gehölzart Hainbuche vorgeschrieben. Da in den Vorgärten an der Hufnerstraße und auch in einem Abschnitt entlang der bisherigen Grünfläche Eiben-Hecken bestehen, kann davon abweichend in diesem Bereich die Gehölzart Eibe für Heckenpflanzungen zugelassen werden. Für den als Maßnahmenfläche festgesetzten Teil der privaten Grünfläche wird die Verwendung von standortgerechten, ausschließlich einheimischen Baum- und Straucharten vorgeschrieben, damit sich die Neupflanzungen in den Bestand einfügen, dem Charakter des Gewässerlandschaftsraums entsprechen und den heimischen Tierarten Lebens- und Nahrungsgrundlage bieten können. Die Bemessung der zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung der Standortbedingungen, der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Bäume. Die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen für Bäume, Hecken- und Strauchpflanzen stellen sicher, dass visuell und kleinklimatisch wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen und die Wirksamkeit für das Landschafts- und Ortsbild baldmöglich hergestellt wird.

#### Begrünung unterbauter Flächen

Auf Grund der planerischen Zielsetzung, die Freiflächen im künftigen Wohnquartier vollständig von ruhendem Verkehr freizuhalten, werden wesentliche Teile im allgemeinen Wohngebiet „WA1“ mit einer Tiefgarage unterbaut. Lediglich in den Randbereichen können einzelne



Baumpflanzungen mit Bodenanschluss angeordnet werden. Bei Anpflanzungen auf den unterbauten Freiflächen ist Voraussetzung, dass für ein dauerhaftes Wachstum und die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Gehölze erforderlichen Wurzelraum in Form einer ausreichenden Substratdecke bereit zu stellen. Hierzu wird festgesetzt:

*Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen sind, mit Ausnahme funktionaler Flächen (z.B. Terrassen, Treppen, Wege, befestigte Spielflächen), mit einem mindestens 50 cm starken Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Soweit Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden, muss der Substrataufbau für Großsträucher und Hecken mindestens 80 cm und für Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum mindestens 100 cm betragen. Der Aufbau der begrünten Tiefgaragenflächen ist so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser gemäß Entwässerungskonzept in einer Retentionsschicht planmäßig zurückgehalten und über gedrosselte Abläufe verzögert abgeleitet wird. (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)*

Es sind alle nicht zweckgebunden befestigten Flächen sowohl auf unterbauten wie auf nicht unterbauten Flächen zu begrünen. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind dies auf den ca. 3.150 m<sup>2</sup> unterbauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet „WA1“ ca. 1.200 m<sup>2</sup> und auf den nichtunterbauten Flächen ca. 500 m<sup>2</sup>. Für den Fall, dass in bestimmten Teilbereichen keine ausreichende Tiefgaragenüberdeckung hergestellt werden kann, können Sonderlösungen wie Aufkantungen oder Hochbeete hergestellt werden, die die entsprechende Mindestfläche und Mindestsubstratschichtstärke für den Wurzelraum insbesondere von Baumpflanzungen sicherstellen. Die Pflanzqualität für Bäume ist gemäß § 2 Nummer 12 mit mindestens 20 cm Stammumfang so gewählt, dass die Wurzelballen bei Pflanzung auf unterbauter Fläche eine ausreichende Substratschicht erhalten und nicht unmittelbar auf der Dränageschicht aufliegen.

Den Angaben der Hamburger Gründachförderung (Stand 15. Mai 2018) zufolge kann die Drainageschicht bzw. die Wasserspeicher- und Wasserrückhalteschicht sowohl bei Dachbegrünungen als auch bei Begrünungen unterbauter Flächen auf die Mindeststärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus angerechnet werden, sofern die Substratschicht mindestens genau so dick oder dicker als die darunterliegende Drainage- bzw. Retentionsschicht ausgebildet wird. Da Retentionsboxen mit sogenannten Kapillarsäulen verfügbar sind, können diese zur Wasserversorgung der Substratschicht und damit der Vegetation beitragen. Die Klärung einer möglichen Anrechenbarkeit der Retentionsschicht auf die Substratschicht bleibt an Hand der konkreten Ausführungs- und Detailplanung in Abstimmung mit der zuständigen Fachdienststelle dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Gründe für eine Anrechnung könnten sein, dass unerwünschte Aufkantungen gegenüber angrenzenden Wegen und sonstigen befestigten Flächen oder aber eine weitere Absenkung der Tiefgeschossebene vermieden werden.

Die Ausbildung der Dränageschicht ist mit ca. 5 cm starken Retentionsboxen mit Funktion als Retentionsraum für die Dach- und Flächenentwässerung geplant und wird daher bei Niederschlägen zeitweise aufgestaut. Da gemäß dem Entwässerungskonzept somit eine Nutzung weiterer Teile der Tiefgaragenfläche als Speicherraum für anfallende Niederschläge mit verzögerter Ableitung geplant ist (vgl. Ziffer 5.5), wird dies entsprechend festgesetzt.

## Dachbegrünung

Ein wichtiger Baustein für die Durchgrünung des Plangebietes, die Verbesserung der lokal-klimatischen Situation und die Minderung der Niederschlagsabflüsse ist die Dachbegrünung der Neubebauung. Diese Maßnahme entspricht den Zielsetzungen der Dachbegrünungsstrategie Hamburgs und es wird eine vollflächige Begrünung angestrebt, was einem Dachflächenanteil von 80 % entspricht. Hierzu wird folgende Festsetzung getroffen:

*Im allgemeinen Wohngebieten „WA1“ sind jeweils die obersten Dachflächen der Neubebauung mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv wie folgt zu begrünen: Die mit „(1)“ bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche mit mindestens 290 m<sup>2</sup>; die mit „(2)“ bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche mit mindestens 225 m<sup>2</sup>; die mit „(3)“ bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche mit mindestens 340 m<sup>2</sup>; die mit „(4)“ bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche mit mindestens 235 m<sup>2</sup> sowie die mit „(5)“ bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche mit mindestens 80 m<sup>2</sup>. In den darunter liegenden Staffelgeschossen sind insgesamt mindestens 70 m<sup>2</sup> der Dachflächen zu begrünen. Im allgemeinen Wohngebiet „WA2“ sind jeweils mindestens 80 % der obersten Dachflächen der Neubebauung mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. (vgl. § 2 Nummer 15 der Verordnung)*

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung und damit das Sielnetz und die Einleitung in die Vorflut. 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 12 cm erforderlich, um eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden zu gewährleisten.

Die einschließlich der Attika insgesamt rund 2.500 m<sup>2</sup> umfassenden Gebäudedachflächen der Neubebauung im „WA1“ stehen nicht vollständig zur Begrünung zur Verfügung, da es insbesondere in verdichteten Stadtquartieren sinnvoll und in der Hamburger Dachbegrünungsstrategie formuliert ist, auch nutzbare Dachterrassen zur Verbesserung der Wohnqualität für die Bewohner zu schaffen. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan stehen die obersten Dachflächen der zurückgesetzten Staffelgeschosse mit Ausnahme von fünf Dachterrassen je 8-15 qm für eine Begrünung zur Verfügung, während die darunterliegende Ebene überwiegend für Dachterrassen genutzt wird. Sofern der angestrebte Begrünungsanteil von insgesamt 80% auf den obersten Dachebenen z.B. auf Grund der geplanten Dachterrassen sowie aufgehender Bauteile und notwendiger Brandschutz-, Windsog- und Windlaststreifen nicht erreicht wird, so sind die fehlenden 72 m<sup>2</sup> auf den darunterliegenden Staffelgeschossen zu realisieren. Die zu begrünenden Flächengrößen ergeben sich aus den Dachflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. In Bezug auf die Vereinbarkeit von eventuell geplanten Solaranlagen mit Dachbegrünungen ist folgendes festzustellen: Nach dem Stand der Technik ist eine Nutzung begrünter Dachflächen mit Fotovoltaik-Anlagen kompatibel und

der Wirkungsgrad aufgeständerter Systeme bei hohen Sommertemperaturen wird durch den abkühlenden Effekt der Dachbegrünung erhöht. Außerdem wurden Systeme entwickelt, die eine Durchdringung der Dachoberfläche für die Befestigung der Solarmodule erübrigen, in dem das Dachsubstrat in Verbindung mit speziellen Flächenelementen als Auflast dient. Gleiche Systeme bestehen auch für Sonnenkollektoren für die Wärmeengewinnung oder für Hybridanlagen (Strom- und Warmwassergewinnung).

### 5.8.3 Gewässer und Bodenschutz

#### Grundwasser

Die folgende Festsetzung dient dem Schutz des Bodenwasserhaushalts:

*Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- oder Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig. Sofern Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) in den Grund- oder Stauwasserspiegel eingreifen, ist deren Entwässerung nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig. (vgl. § 2 Nummer 19 der Verordnung)*

Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung einer dauerhaften Absenkung des im Plangebiet relativ oberflächennah anstehenden und damit unmittelbar pflanzenverfügbaren obersten Grundwasserleiters bzw. des zeitweise überlagernden Stauwasserhorizonts. Sie dient dem Schutz des an diese Standortbedingungen angepassten Vegetationsbestandes, insbesondere dem verbleibenden Baumbestand im Plangebiet und demjenigen im direkten Umfeld. Mit dieser Festsetzung werden für die Planungsumsetzung geeignete technische Bauausführungen zum Erhalt der anstehenden Wasserverhältnisse gewährleistet. Sockel- oder Tiefgeschoss sind mittels baulicher Maßnahmen sowohl gegen von unten als auch gegen seitlich drückendes Wasser abzudichten. Ringdrainagen würden demgegenüber zu einer Absenkung des pflanzenverfügbaren Grund- bzw. Stauwassers führen. Sie bieten auch keine ausreichende Sicherheit gegen drückendes Wasser. Aus dem gleichen Grund ist die Ableitung von Niederschlagswasser am Tiefpunkt von Kasematten mittels geschlossener Rohrleitungen vorzusehen, da zum Beispiel Schlitzrohre zwar die Möglichkeit einer unterirdischen Versickerung bieten, andererseits jedoch wie Ringdrainagen zur Absenkung des pflanzenverfügbaren Bodenwassers führen.

#### Oberflächengewässer

Der in das Plangebiet einbezogene Abschnitt des kanalisierten Osterbekkanals wird nachrichtlich als Wasserfläche übernommen (siehe Ziffer 6.1). Der Uferstreifen ab der vorhandenen Ufermauer westlich bis zur Hufnerstraßenbrücke südöstlich wird überlagernd als Maßnahmenfläche festgesetzt, um den hier innerhalb des Flurstücks 274 bestehenden Böschungsfuß und die vor längerer Zeit angelegte Geröllschüttung zu sichern und vorwiegend aus artenschutzrechtlichen Gründen naturnah zu entwickeln (siehe Ziffer 5.8.4).

#### Minderung der Bodenversiegelung

In Bezug auf die Minderung der Bodenversiegelung und somit für den Erhalt sickerwirksamer Böden wird keine spezielle Festsetzung getroffen. Dies ist im vorliegenden Fall damit be-

gründet, dass wesentliche Bereiche der Freiflächen im „WA1“ mit Tiefgaragen unterbaut werden. Auf den Flächen mit Bodenanschluss bestehen bereichsweise günstige, bei im Untergrund bestehenden Sperrschichten (Lehm / Mergel) jedoch bereichsweise nur eingeschränkte Versickerungsmöglichkeiten. In Folge der städtebaulich begründeten hohen baulichen Grundstücksausnutzung (festgesetzte Grundflächen, die einer GRZ von 0,5 entsprechen und die in § 2 Nummer 5 der Verordnung festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GR von 5.700 m<sup>2</sup>, die einer GRZ von ca. 0,95 entspricht) kann der bisherige Versiegelungsgrad von 77 % auf bis zu 95% erhöht werden. Allerdings tragen die festgesetzte private Grünfläche sowie insbesondere die Maßnahmen zur Begrünung der baulichen Anlagen (Dach- und Tiefgaragenbegrünung) in erheblichem Umfang zur Minderung negativer Auswirkungen bei. Mit der Gehrechtsfläche innerhalb der privaten Grünfläche wird keine zusätzliche Versiegelung hervorgerufen, da hierfür der bestehende Weg mit Platzfläche, Treppen und Mauereinfassungen rückgebaut wird.

#### 5.8.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Absatz 1 Satz 20 BauGB im Übergang zwischen der Uferböschung und der Gewässerfläche des Osterbekkanals festgesetzt. Diese Maßnahmenfläche ist im vorliegenden Fall nicht für den naturschutzfachlichen Ausgleich erforderlich, sondern sie dient insbesondere aus artenschutzrechtlichen Gründen, aber auch aus Gründen des Landschaftsbildes, der Sicherung und naturnahen Entwicklung des Bestandes. Die Maßnahmenfläche umfasst nördlich die bestehende Uferböschung südlich des festgesetzten Gehrechts und westlich der Aufmauerung entlang des Gehwegs Hufnerstraße ab der Hufnerstraßenbrücke bis zu der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Silber-Weide. Diese Teilfläche von rund 610 m<sup>2</sup> (unberücksichtigt des Neigungszuschlags) ist als private Grünfläche festgesetzt und wird somit von der Maßnahmenfestsetzung überlagert. Die Maßnahmenfläche umfasst südlich außerdem gemäß der Vermessungsunterlage den Böschungsfuß und die vor längerer Zeit angelegte vorgelagerte Steinschüttung, die damit die eigentliche Wasserlinie des Osterbekkanals bei Normalwasserstand ca. 3,00 m ü. NHN definiert. Diese Teilfläche von rund 300 m<sup>2</sup> ist als Wasserfläche nachrichtlich übernommen und wird somit von der Maßnahmenfestsetzung überlagert. Die Länge der Maßnahmenfläche beträgt, bezogen auf die Wasserlinie entlang der bestehenden Böschung bzw. Steinschüttung, rund 85 m.

Für die Entwicklung der beiden zusammenhängenden Teilflächen wird folgende differenzierte Festsetzung getroffen:

*Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) ist wie folgt zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten:*

*16.1 Auf der mit „U“ bezeichneten Teilfläche ist die vorhandene Böschung durch zusätzliche Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als naturnaher, dichtbewachsener Uferbereich zu entwickeln und gegenüber der Gehrechtsfläche und dem öffentlichen Gehweg einzufrieden (zum Beispiel Geländer oder eingegrünter Zaun).*

*16.2 Auf der mit „R“ bezeichneten Teilfläche ist der vorhandene mit Steinschüttung befestigte Ufersaum des Osterbekkanals auf Länge von mindestens 85 m als naturnahe Röhrlichtzone anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (vgl. § 2 Nummer 16 der Verordnung)*

Die Uferböschung stellt sich als Steilböschung mit Bodenverdichtungen und teilweise schütterem bis abgängigem Gehölzbewuchs dar. Ein Gräser-Stauden-Unterwuchs fehlt nahezu vollständig. Um diese Fläche zu regenerieren, sind zunächst Gehölzpflegearbeiten in Abstimmung mit der Abteilung Landschaftsplanung des Bezirks erforderlich. Die so vorbereitete Böschung ist dann mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern unterschiedlicher Wuchsgröße und punktuell Bäumen so zu bepflanzen, dass sich ein dichtwachsendes, die Böschung sicherndes Gehölz entwickeln kann. Auf Grund des hohen Drucks durch Wasservögel auf die Fläche ist hierbei auf robuste Straucharten mit hohem Regenerations- bzw. Austriebsvermögen zu achten. Aus gleichem Grund sollten als Pflanzdichte mindestens 2 Sträucher je 1 m<sup>2</sup> angestrebt werden.

Die vorgelagerte Steinschüttung wurde vor längerer Zeit angelegt und mit Geotextil gegen Erosion (Wellenschlag) gesichert. Die Bepflanzung wurde im Rahmen der turnusmäßigen Kartierung für das Biotopkataster Hamburg im Juni 2008 als schmaler Röhrlichtstreifen aus Segge, eingestreut Echter Engelwurz, Bittersüßem Nachtschatten, Gelber Schwertlilie und weiteren Uferstauden- und -gräsern aufgenommen (Biototyp NRZ – Sonstiges Röhrlicht). Der die Anpflanzungen ursprünglich schützende Maschendrahtzaun ist inzwischen stark abgängig und die Vegetation weitgehend verschwunden. Grund hierfür ist weniger der Mensch in Folge Betreten der Uferzone (Trittschäden), als vielmehr der erhebliche Druck durch Wasservögel (Tritt und Fraß). Um diesen Bereich zu renaturieren und in Richtung des Biototyps NRZ zu entwickeln, sind nach Abbruch der Zaunreste, Instandsetzen der Steinschüttung und des teilweise offen liegenden Geotextils Anpflanzungen mit robusten Uferstauden und -gräsern erforderlich. Bis ein dichter und hinreichend stabiler Bewuchs erreicht ist, ist der Schutz vor Wasservögeln durch geeignete Umzäunung unerlässlich. Hierdurch soll auch vermieden werden, dass der Röhrlichtstreifen wasserseitig zum Anlegen von Kanus etc. und „Landgang“ beeinträchtigt wird.

Um sowohl das Böschungsgehölz als auch den Röhrlichtstreifen künftig auch vor dem landseitigen Betreten durch den Menschen zu schützen, wird eine Einfriedigung entlang des angrenzenden Gehwegs Hufnerstraße und südlich entlang der Wegerechtsfläche festgesetzt. Diese dient auch der Sicherheit, da die Böschung sehr steil zum Gewässer abfällt. Da entlang des Gehwegs Hufnerstraße eine Aufmauerung besteht und auf der Südseite der Wegerechtsfläche eine Höhenabfangung mit einer ca. 50 cm hohen Mauer oder Gabione vorgesehen ist, lässt sich dieser Schutz auch mit einem aufgesetzten Geländer wirksam herstellen.

Die Herrichtung und dauerhafte Unterhaltung der Maßnahmenfläche sowohl im Teilbereich der privaten Grünfläche (Flurstück 5804, Uferbereich) als auch im Teilbereich des Osterbekkanals (Flurstück 274, Böschungsfuß und vorgelagerte Röhrlichtzone) wird im Durchführungsvertrag verbindlich gesichert.



### 5.8.5 Besonderer Artenschutz

Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzfachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung der voraussichtlichen Planfolgen vor. Zu betrachten waren hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG das mögliche Vorkommen und die mögliche Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL - Flora-Fauna-Habitat Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. EG Nr. L 363 S. 368) und von nach der EU-Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) geschützten europäischen Vogelarten.

Für Arten, die lediglich nach nationalem Recht wie z.B. nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95), besonders geschützt sind, gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Absatz 5 BNatSchG dagegen nicht und der Schutz des § 44 Absatz 1 BNatSchG gilt nur für Handlungen außerhalb von nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen.

#### Artenschutzfachliche Bestandsaufnahme

Der Artenschutzfachbeitrag beruht auf einer örtlichen Strukturkartierung und Habitatanalyse in Verbindung mit einer faunistischen Potenzialabschätzung. Um genauere Kenntnisse über den Fledermaus- und Brutvogelbestand im Plangebiet zu erhalten, wurden zwischen Mai und September 2016 Kartierungen durchgeführt. Außerdem wurde der im März 2016 für die Errichtung der temporären Flüchtlingsunterkünfte bereits entfallene Gebäudebestand unmittelbar vor Abbruch auf Fledermaus- und Brutvogelhabitate untersucht.

#### Artenschutzrechtlich relevante Merkmale des Vorhabens

Mit Umsetzung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Barmbek-Nord 38 wird im Zuge der Baufeldfreimachung der noch verbliebene Altbau Hufnerstraße 51 abgebrochen und ein Großteil des Gehölz- und weiteren Vegetationsbestands innerhalb des Neubaugebiets gerodet. Über die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Silber-Weide hinaus sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan im Randbereich des Neubaugebiets „WA1“ zwei großkronige und ein kleinkroniger Laubbaum dargestellt, die erhalten werden sollen. Die künftige Begrünung des Neubaugebiets umfasst folgende Vegetationsarten: extensive Dachbegrünung sowie die Begrünung unterbauter und nichtunterbauter Flächen mit Rasen, Gräsern, Stauden sowie Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen. Auf der als Teil der privaten Grünfläche festgesetzten Uferböschung sind Gehölzpflegearbeiten erforderlich, wobei der Baum- und Strauchbestand überwiegend erhalten, durch Neupflanzungen ergänzt und zu einem dichtwachsenden, naturnahen Böschungsgehölz entwickelt wird. Die der Uferböschung vorgelagerte Steinschüttung im Osterbekkanal wird auf der bestehenden Länge von ca. 85 m renaturiert und dem früheren Bestand entsprechend als naturnahe Röhrlichtzone entwickelt. Die rund 50 m lange Ufermauer wird nach Abbruch des Altbaus saniert oder ggf. ersetzt.

### Artenschutzrechtliche Beurteilung der Planfolgen (Artenschutzprüfung)

In Folge des Gebäudeabbruchs und der Vegetationsräumung ist eine Betroffenheit von Arten wahrscheinlich. Da der Verlust von Habitaten streng oder besonders geschützter Arten nicht auszuschließen ist, sind die Auswirkungen nach den Maßgaben des § 44 BNatSchG zu beurteilen. Konkret sind hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Beurteilung die folgenden planungsbedingten Auswirkungen zu berücksichtigen:

- Mit Abbruch des Altbaus Hufnerstraße 51 gehen vier in 2016 nachgewiesene Brutplätze der gebäudebewohnenden Brutvogelart Mauersegler verloren.
- Bei intensiver Beleuchtung der dem Osterbekkanal bzw. der Uferböschung zugewandten Außenanlagen ist eine Betroffenheit der nachgewiesenen lichtempfindlichen Fledermausarten Wasser- und Teichfledermaus gegeben.
- Mit Auslichtung und Gehölzpflegeschnitt im Ufergehölzbestand ist eine Betroffenheit der nachgewiesenen Fledermausart Rauhauffledermaus gegeben.
- Bei Arbeiten im Uferbereich des Osterbekkanals können die nachgewiesenen Wasservogelarten Höckerschwan, Haubentaucher, Graugans, Bläsralle und Teichralle betroffen sein.
- Mit Sanierung oder Erneuerung der bestehenden Ufermauer können die in der Umgebung im Osterbekkanal nachgewiesenen und somit im Plangebiet potentiell möglichen Molluskenarten aus der Gruppe der Teich- und Flussmuscheln betroffen sein (Abgeplattete, Flache und Gemeine Teichmuschel, Große Flussmuschel, Malermuschel; nach der BArtSchV besonders und teilweise streng geschützt).

### Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG werden in Bezug auf Fledermaus- und Brutvogelarten durch folgende Maßnahmen vermieden:

Verbot der Tötung / Verletzung: Dieser Tatbestand wird im Hinblick auf Brutvögel nicht erfüllt, wenn die Fäll-, Rodungs- und Baumschnitarbeiten sowie der Gebäudeabbruch im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar und somit nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG). Um eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen in potenziellen Tagesverstecken in Bäumen und im Abbruchgebäude sicher auszuschließen, sind die Fäll- und Baumschnitarbeiten sowie der Abriss des Gebäudes ebenfalls auf die Monate Oktober bis Februar zu beschränken. Anderenfalls sind Untersuchungen des Baum- bzw. Gebäudebestands auf Brutvögel und Fledermäuse unmittelbar vor Beginn der Arbeiten vorzunehmen. Dies ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern die Regelungen sind im Zuge der Fäll- bzw. der Abbruchgenehmigung zu beachten. Um eine Tötung oder Verletzung der potenziell vorkommenden Teich- und Flussmuschelarten auszuschließen, werden die Ufermauer und der daran anschließende Gewässergrund vor Beginn der Arbeiten zur Sanierung oder Erneuerung der Ufermauer fachgutachterlich untersucht. Bei positivem Befund werden die Muscheln in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde z.B. geborgen und an eine geeignete Stelle im Kanal umgesetzt oder andere Maßnahmen ergriffen.

Störungsverbot: Dieser Tatbestand wird nicht erfüllt, wenn die Fäll-, Rodungs- und Baumschnittarbeiten bis Ende Februar vor der Brutzeit der Vögel abgeschlossen sind. Erhebliche Störungen der Wasservögel werden vermieden, wenn die Arbeiten im Uferbereich zwischen August und Februar außerhalb der Hauptbrutzeit durchgeführt werden. Störungstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG können für die Fledermausfauna eintreten. Um erhebliche Störungen und eine indirekte Beschädigung der im Plangebiet nachgewiesenen lichtempfindlichen Fledermausarten Wasser- und Teichfledermaus zu vermeiden, sind der Osterbekkanal und der Ufergehölzstreifen in der Bauphase und nach Baufertigstellung von direkter und intensiv abstrahlender Außenbeleuchtung freizuhalten. Hierfür bestehen geeignete technische Beleuchtungslösungen durch Verwendung von Lampentypen, die insbesondere für Fledermäuse und gleichzeitig auch für Insekten ein wirkungsarmes Spektrum aufweisen, sowie durch Abschirmung von Lichtquellen im Außenraum gegenüber den beiden genannten Bereichen. Hierfür trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

*In den allgemeinen Wohngebieten sowie in der privaten Grünfläche ist für die Außenbeleuchtung nur die Verwendung von Lampentypen zulässig, die ein für Fledermäuse und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind im allgemeinen Wohngebiet „WA1“ außerdem zum Osterbekkanal und zum Böschungsgehölz hin abzuschirmen. (§ 2 Nummer 18 der Verordnung)*

#### Ausgleichsmaßnahmen

Da es sich mit Umsetzung des Vorhabens um einen zulässigen Eingriff handelt, ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Absatz 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Die lokalen Brutvogel-Populationen haben 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. Hiervon ausgenommen ist der Mauersegler, der hinsichtlich der Standortwahl seiner Brutplätze anspruchsvoller ist. Für den Mauersegler ist der Altbau Hufnerstraße 51 auf Grund der Größe und exponierten Lage von besonderer Bedeutung. Mit dem Abbruch gehen vier in 2016 nachgewiesene Brutplätze verloren.

Der Ufergehölzbestand am Osterbekkanal stellt für die im Plangebiet am häufigsten nachgewiesene Rauhauffledermaus eine besondere Habitatstruktur dar. Die stetige Nutzung weist auf ein dauerhaftes Sommerquartier der Art und eine Bindung als Ruhestätte hin. Mit den Gehölzpflegearbeiten im Baumbestand ist eine Beeinträchtigung dieser Habitatfunktionen wahrscheinlich.

Für die beiden vorgenannten Arten ergibt sich somit eine unmittelbare planungsbedingte Betroffenheit durch den Verlust der ökologischen Funktion des Gebäudes als Fortpflanzungsstätte (Mauersegler) bzw. durch Beeinträchtigung der Funktionen des Ufergehölzes als potenzielles Sommerquartier und Ruhestätte (Rauhauffledermaus). Der Bebauungsplan trifft daher die folgende artenschutzbezogene Festsetzung mit dem Ziel, den Weiterbestand der betroffenen Arten in Form von Ersatz-Habitaten im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu sichern:

*Für den Mauersegler sind im Vorhabengebiet an den Wohngebäuden mit Baufertigstellung drei Gruppen je vier Kästen anzubringen oder in die Fassade zu integrieren, dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Außerdem sind für den Mauersegler bereits nach Abbruch der Bestandsbebauung rechtzeitig vor Beginn der darauffolgenden Brutsaison ausreichend geeignete Zwischenquartiere im Plangebiet bereitzustellen und bis zu der auf die Fertigstellung der Neubebauung folgenden Brutsaison zu erhalten und zu unterhalten. Für die Rauhauffledermaus sind im Plangebiet oder im Umkreis von höchstens 500 m an geeigneten Bäumen vor Beginn der Fäll- und Rodungsarbeiten drei Gruppen je drei Sommerquartierskästen anzubringen, dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. (§ 2 Nummer 17 der Verordnung)*

Die geeigneten Standorte für die insgesamt 12 Mauerseglerkästen in drei Gruppen je vier Kästen an den künftigen Gebäuden werden im Rahmen der weiteren Planung in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung festgelegt. Bevorzugt sind Standorte in Gewässernähe an exponierten höheren Gebäuden in Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition mit freiem Anflug vor und unter den Kästen. Geeignet ist die Anbringung im Dach-Fassaden-Übergangsbereich bzw. unter dem Dachvorsprung oder integriert in die Attika.

Da Mauersegler als Zugvögel etwa Mitte/Ende April aus den Überwinterungsquartieren zurückkehren und etwa Mitte August dorthin zurückfliegen, darf der Abbruch des Bestandsgebäudes nur im Zeitraum September bis März erfolgen. Der Zeitraum nach Abbruch des Bestandsgebäudes und damit der Verlust der vier Brutplätze bis zur Bereitstellung der Ersatz-Bruthöhlen an den Neubauten muss überbrückt werden, da im vorliegenden Fall die ökologisch-funktionale Kontinuität mit unmittelbarem räumlichem Bezug gewährleistet sein muss. Daher sind rechtzeitig vor Beginn der auf den Abbruch folgenden Brutsaison Zwischenquartiere für den Mauersegler herzurichten. Diese werden dann vor der auf die Fertigstellung der mit den dauerhaften Bruthöhlen ausgestatteten Neubauten folgenden Brutsaison verschlossen und wieder abgebaut. Für die temporären Zwischenquartiere besteht ein geeigneter gewässernahe und frei anfliegbare Standort in der Uferböschung mit etwa 25 m Entfernung zum Baugeschehen. Als Zwischenquartier kommt ein sogenanntes „Mauersegler-Haus“ zum Einsatz. Hierbei handelt es sich um einen im Boden verankerten Mast mit Marderschutz (Schutz vor Fraßfeinden und Nesträubern wie Marder, Bisamratten, Katzen u.ä.), der in ca. 6 m Höhe einen etagenartigen überdachten Aufbau mit im vorliegenden Fall 24 Mauersegler-Höhlen trägt. Der genaue Standort wird mit der ökologischen Baubegleitung abgestimmt.

Für die Anbringung der insgesamt 9 Fledermaus- Sommerquartierskästen in drei Gruppen je drei Kästen für die Rauhauffledermaus, darunter je 2 Rund- und 1 Flachkasten, verbleiben im Plangebiet ausreichend geeignete auch große Bäume. Bevorzugt sind Standorte in Gewässernähe im Böschungsgehölz sowie die Anbringung in mindestens 5 m Höhe mit freiem Anflug. Die genauen Standorte werden mit der ökologischen Baubegleitung abgestimmt.

Für die potenziell von einem Verlust ihrer Lebensstätten betroffenen weiteren 21 Brutvogelarten bleibt die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten, Ausgleichsmaßnahmen sind für diese nicht erforderlich. Auch für die weiteren fünf Fledermausarten sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Bei Einhaltung der vorgenannten allgemeingültigen Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Grundstücksräumung und der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Aus-

gleichsmaßnahmen, die im Durchführungsvertrag näher geregelt sind, kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Der Verwirklichung des Bebauungsplans stehen artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen, eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## **5.9 Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Gesamtbetrachtung**

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darzustellen und in die Abwägung einzustellen.

### Bodenfunktion

Mit dem im Vorhabengebiet auf 6.040 m<sup>2</sup> festgesetzten allgemeinen Wohngebiet „WA1“ wird eine bislang gewerblich genutzte Fläche überplant. Diese ist im Bestand zu 77 % überbaut, unterbaut und versiegelt. Für das „WA1“ ist eine Überschreitungsmöglichkeit insbesondere durch Tiefgaragen bis zu einer GR von 5.700 m<sup>2</sup> zulässig. Dies entspricht einer GRZ von rund 0,95. Damit darf ein Flächenanteil überbaut, unterbaut und versiegelt werden, der den bestehenden Versiegelungsgrad um 18% entsprechend um rund 1.100 m<sup>2</sup> übersteigt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass dies in etwa auch nach dem bislang gültigen Bebauungsplan Barmbek-Nord 34 zulässig war, der das im Bebauungsplan Barmbek-Nord 38 im Vorhabengebiet festgesetzte allgemeine Wohngebiet „WA1“ überwiegend als Misch- und Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 festsetzte. Zur Minderung negativer Auswirkungen durch die weitgehende Bodenversiegelung trifft der Bebauungsplan die Festsetzungen zur Substratendeckung auf Tiefgaragenflächen und deren Begrünung und zur extensiven Dachbegrünung (vgl. § 2 Nummern 14 und 15 der Verordnung). Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanung werden im „WA1“ rund 1.200 m<sup>2</sup> Tiefgaragenflächen und rund 1.250 m<sup>2</sup> Dachflächen begrünt. Hinzu kommen ca. 500 m<sup>2</sup> Vegetationsflächen mit direktem Bodenanschluss. Die Summe der begrünter Flächen entspricht damit ebenerdig insgesamt rund 28 % und einschließlich der Dachbegrünung rund 50 % der Fläche des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets „WA1“. Damit wird eine wirksame Minderung der Bodenversiegelung erreicht.

### Wasserhaushalt

Der in das Plangebiet einbezogene Abschnitt des Osterbekkanals ist von der Planung nicht bzw. lediglich für den Fall einer Instandsetzung oder einer Erneuerung der Ufermauer zeitlich befristet während der Bauarbeiten betroffen. Ein Anschnitt des obersten Grundwasserleiters durch das Tiefgeschoss (Tiefgarage bzw. Kellergeschoss) oder eine Behinderung der nach West/Südwest zum Osterbekkanal gerichteten Grundwasserbewegung ist nicht gegeben, da die Sohlplatte einschließlich der Unterzüge auf etwa 4,00 m ü. NHN geplant ist und der Bemessungswasserstand des obersten Grundwasserleiters ca. 0,75 m tiefer bei rund 3,25 m ü. NHN anzusetzen ist. Zur Vermeidung von Tiefendrängen und damit einer Absenkung des Grund- bis des überlagernden Schichten- und Stauwassers werden dem widersprechende



bauliche Maßnahmen und Entwässerungsanlagen ausgeschlossen (§ 2 Nummern 19 der Verordnung) und das Tiefgeschoss wird bautechnisch gegen seitlich und von unten drückendes Wasser gedichtet. Mit der festgesetzten Tiefgaragen- und Dachbegrünung (§ 2 Nummern 14 und 15 der Verordnung) wird der Anteil wasseraufnahmefähiger und zwischenspeichernder Substratdeckungen gegenüber der Bestandsituation erheblich erhöht, so dass der Abfluss von Niederschlägen in die Vorflut zeitlich verzögert und durch die außerdem geplanten Regenwassertanks und Retentionsboxen mit vorgesehener Regenwassernutzung in der Menge wesentlich verringert wird. Damit wird insgesamt eher eine Verbesserung des Wasserhaushalts gegenüber der Bestandssituation erreicht.

#### Klima/Lufthygiene

Gegenüber der Bestandssituation der ehemaligen Gewerbefläche wird sich der Anteil klimatisch positiv wirksamer Vegetationsbestände im Bereich des „WA1“ trotz der hierfür unvermeidbaren Baumfällungen und flächigen Vegetationsrodungen erheblich erhöhen. Dies wird mit den grünordnerischen Festsetzungen zur Verwendung von Laubgehölzen mit Mindestpflanzqualitäten, zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken, zur Substratdeckung auf Tiefgaragenflächen und zur extensiven Dachbegrünung erreicht (§ 2 Nummern 12, 13, 14 und 15 der Verordnung). Insgesamt entstehen gemäß der Vorhabenplanung im Neubaugebiet „WA1“ ca. 1.700 m<sup>2</sup> begrünte Flächen auf unterbauten und nicht unterbauten Flächen sowie rund 1.250 m<sup>2</sup> Dachbegrünungsflächen. Hinzu kommt eine Mindestanzahl von 8 Laubbäumen und 15 Großsträuchern, die im „WA1“ anzupflanzen sind. Damit wird gegenüber der Bestandssituation eine wesentliche Verbesserung des Lokalklimas mit gleichzeitig positiven Wirkungen für die Lufthygiene (Staubbindung, Luftschadstofffilterung) erreicht.

#### Biotop- und Baumbestand

Mit Umsetzung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Auswirkungen auf den Biotop- und Baumbestand zu erwarten. Im Bereich des „WA1“ sind rund 1.450 m<sup>2</sup> Rasen-, Ziergebüsch und Zierbeetflächen eher geringer ökologischer Wertigkeit betroffen, die weitgehend gerodet werden. Seltene oder geschützte Pflanzenarten sind nicht gegeben und somit nicht betroffen. Der im „WA1“ für die Umsetzung des Neubauvorhabens erforderliche Fällumfang umfasst rund 10 Bäume unterschiedlicher Größe und Wertigkeit, drei Bäume können erhalten werden. In dem teilweise überalterten Böschungsgehölz sind aus Gründen der Verkehrssicherung und der Entwicklung Gehölzpflegearbeiten in Abstimmung mit der Abteilung Landschaftsplanung des Bezirks erforderlich. Der überwiegende Teil des Gehölzbestandes bleibt dabei jedoch erhalten. Die mächtige Silber-Weide am Osterbekkanal wird mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt, einschließlich der Verpflichtung zum Ersatz an gleicher Stelle mit gleicher Baumart für den Fall des Abgangs (Planzeichnung und § 2 Nummern 11 der Verordnung). Um die Statik des Baumes zu sichern, die Verkehrssicherheit herzustellen und den Baum langfristig zu erhalten, sind spezielle Baumpflege- und Kronenrückschnittarbeiten erforderlich, die genehmigungspflichtig sind und baumgutachterlich begleitet werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen in § 2 Nummer 12 bis 16 der Verordnung tragen zur Minderung und zum Ausgleich des Lebensraumverlustes für die Tier- und Pflanzenwelt bei und bieten insbesondere auf den Dachflächen, in dem Böschungsgehölz und im Ufersaum Potenziale für die Ansiedlung spezifischer Pflanzen- und Tierarten sowie Nahrungsraum für

Vögel, Insekten und Kleinsäuger: die Verwendung von standortgerechten Gehölzen für Anpflanzungen im Neubaugebiet (Bäume, Sträucher und Hecken), die Mindest-Pflanzgrößen für anzupflanzende Gehölze, die Anpflanzung von mindestens 8 Laubbäumen und mindestens 15 Großsträuchern im Neubaugebiet „WA1“, die Substratandeckung auf Tiefgaragenflächen, die extensive Dachbegrünung sowie im Bereich der Maßnahmenfläche die naturnahe Entwicklung des Böschungsgehölzes und die Renaturierung des Ufersaums als Röhrichtzone. Hinzu kommen gemäß der Vorhabenplanung ca. 130 m Heckenpflanzungen, eine Vielzahl an sonstigen Strauchpflanzungen sowie die Erhaltung und Ergänzung der Apfeldorn-Baumreihe entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Damit sind insgesamt positive Auswirkungen auf den Biotopbestand zu erwarten. Die Neuanpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken tragen zum Ersatz der unvermeidbaren Fällungen und Rodungen bei. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass ein - nach Abzug der Neupflanzungen im allgemeinen Wohngebiet „WA1“ und auf der privaten Grünfläche ggf. verbleibender weitergehendes Ersatzpflanzdefizit im Rahmen des Baumfällverfahrens ermittelt und in Form einer Ersatzzahlung verbindlich festgelegt wird.

#### Artenschutzbelange

Im Zusammenhang mit der Räumung des Grundstücks für die Neubebauung (Gebäudeabbruch, Fällung von Bäumen, Rodung von Vegetationsflächen) sind besonders und streng geschützte Tierarten aus der Gruppe der Fledermäuse und der Brutvögel betroffen. Hierbei sind artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung, Verletzung oder erheblichen Störung zu beachten. Dies ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern die Regelungen sind im Zuge der Baufeldräumung zu berücksichtigen. Mit Umsetzung der in § 2 Nummern 18 festgesetzten Maßnahme zur Minderung übermäßiger Lichtemissionen in Richtung Osterbekkanal und Böschungsgehölz sowie der in § 2 Nummer 17 festgesetzten, zeitlich vorgezogenen CEF-Ausgleichsmaßnahmen in Form von Ersatz-Habitaten an verbleibenden Bäumen für eine betroffene Fledermausart und von Nistkästen als Zwischenquartiere nach Gebäudeabbruch und als dauerhafte Nisthöhlen an der Neubebauung für eine betroffene Brutvogelart sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann damit ausgeschlossen werden, der Verwirklichung des Bebauungsplans stehen artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

Für lediglich nach der Bundes- oder EU-Artenschutzverordnung geschützte Arten gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Absatz 5 BNatSchG nicht. Ihre Belange sind jedoch im Rahmen der Planauswirkungen zu betrachten. Die Habitate für die im Artenschutzgutachten aufgeführten, im Plangebiet möglichen Arten bleiben von der Planung weitgehend unberührt, so dass keine Maßnahmen zur Schaffung von speziellen Ersatzhabitaten erforderlich sind. Sofern bei der Untersuchung der Ufermauer und des daran anschließenden Gewässergrunds Teich- und Flussmuscheln festgestellt werden, werden diese vor Beginn der Arbeiten zur Sanierung bzw. Erneuerung der Mauer in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde z. B. abgesammelt und fachgerecht umgesiedelt oder andere Maßnahmen ergriffen. Mit der festgesetzten Dachbegrünung werden Sekundär-Biotope mit Ansatzmöglichkeiten für verschiedene Tierarten bereitgestellt. Solche Flächen mit schütterer Vegetation

sind z.B. für typische Stadtvögel wie insbesondere den im Bestand rückläufigen Haussperling und den im Plangebiet nachgewiesenen Hausrotschwanz attraktiv, ebenso für zahlreiche Insektenarten. Die umfangreichen Neupflanzungen im Vorhabengebiet mit Gräsern, Stauden, Sträuchern, Hecken, Bäumen, dichtwachsendem Böschungsgehölz und wechsellagerter Röhrichtzone bieten geeignete Sekundär-Habitate für die im Plangebiet potenziell vorkommenden lediglich besonders geschützten Arten aus der Gruppe der Kleinsäugetiere, Amphibien, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Hautflügler.

#### Landschafts-/Ortsbild

Von besonderer Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild ist die äußere Erscheinung gegenüber dem Osterbekkanal sowie entlang der Hufnerstraße, während der bisherige Hofbereich weitgehend durch die Wohngebäude Hufnerstraße und das Gewerbegebäude visuell abgeschirmt wird. Die Hufnerstraße wird innerhalb des Plangebietes im nördlichen Abschnitt durch die Vorgärten der Wohnzeile Hufnerstraße 53-57 und eine durchgehende kleinkronige Baumreihe und im südlichen Abschnitt durch die bisherige öffentliche Grünfläche mit Gehölzbestand positiv geprägt. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Vorgärten erhalten, der an die Hufnerstraße heranrückende Neubau erhält eine Vorgartenzone mit Heckeneinfassung und die kleinkronige Baumreihe wird nach Süden verlängert. Auf der südöstlich der Neubebauung künftig als private Grünfläche festgesetzten und dem daran anschließend als Wasserfläche nachrichtlich übernommenen Teil des Flurstücks 274 (Osterbekkanal) wird im Bereich der Uferböschung ein naturnahes Böschungsgehölz mit vorgelagerter Röhrichtzone entwickelt und die markante Uferweide wird erhalten. Dieser Bereich ist sowohl von dem Gehweg Hufnerstraße und von der Gehrechtsfläche, als auch von der Parkanlage auf der Südseite des Kanals aus als naturnahes Element erlebbar. Von der Parkanlage aus betrachtet ändert sich das Erscheinungsbild des westlichen Plangebietes grundlegend: Das unmittelbar auf die Ufermauer aufgesetzte funktionale Gewerbegebäude wird abgebrochen. Die Neubebauung tritt von der Uferkante zurück und gibt Raum für eine Uferpromenade. Damit wird insgesamt eine erhebliche Aufwertung des nördlichen Uferabschnitts erreicht und das künftige Erscheinungsbild entspricht einer qualitätsvollen, sowohl naturnah als auch urban geprägten Gewässerlandschaft.

In dem Neubaugebiet entsteht eine qualitätsvolle Gebäudearchitektur in hochwertig gestalteten und durchgrüneten Freiflächen mit dem Ziel einer deutlichen landschafts- und stadtgestalterischen Aufwertung gegenüber der bisherigen Situation des überwiegend durch Stellplätze und gewerbliche Nebengebäude geprägten Innenhofs und der negativen äußeren Erscheinung des Gewerbegebäudes unmittelbar am Kanalufer. Die grünordnerischen Festsetzungen tragen insgesamt zur Eingrünung und Durchgrünung des Neubauquartiers sowie zur Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes bei. Insbesondere das Erhaltungsgebot für die Silber-Weide, die Anpflanzungsgebote für Bäume, Sträucher und Hecken, die Substratandeckung und Begrünung der Tiefgaragenflächen sowie die naturnahe Entwicklung des Böschungsgehölzes und die Renaturierung der vorgelagerten Röhrichtzone schaffen einen positiven Effekt (§ 2 Nummern 11 bis 14 und 16 der Verordnung). Für das Landschafts- und Ortsbild sind gegenüber der bisher Situation erhebliche positive Auswirkungen zu erwarten. Damit wird gleichzeitig der Zielsetzung des Landschaftsprogramms zur Entwicklung des

Landschaftsbildes im unmittelbaren Nahbereich des als Landschaftsachse dargestellten Osterbekkanals entsprochen.

#### Erholungsfunktionen, Freiraum- und Wegeverbund:

Die bisher öffentlich gewidmete Parkanlage im Südwesten des Plangebietes ist Teil des Quartiersparks „Osterbek-Grünzug“. Sie wird im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt und im Norden teilweise für die Wohnbebauung mit rückwärtigen Terrassengärten beansprucht. Die Auswirkungen auf die Freiraumversorgungssituation sind aus folgenden Gründen als wenig erheblich zu beurteilen: Die Nutzung der Anlage beschränkte sich auf die kleine Wiesenfläche am Gehweg Hufnerstraße, während der Zuweg mit Platz und Aussichtsbank eingewachsen ist, zunehmend devastiert, sozial nur wenig kontrolliert ist und daher kaum genutzt wird.

Für die private Grünfläche setzt der Bebauungsplan ein die Böschung diagonal hinunterführendes öffentliches Gehrecht fest (Planzeichnung und § 2 Nummern 8 und 9 der Verordnung), welches dann in Form einer Promenade unmittelbar am Wasser bis zur westlichen Grundstücksgrenze weiterführt und dort über eine Treppenanlage Anbindung an das auf dem angrenzenden Grundstück festgesetzte Gehrecht oberhalb der Böschung findet. Damit wird erstmals ein gewässerbegleitender öffentlicher Weg zwischen der Hufnerstraße und der Straße Witthoff geschaffen, der dann über die Kanalbrücke auf die Südseite (Grünzug entlang der Osterbekstraße) führt. Ein weiterer Baustein im Wegeverbund ist das innerhalb des Wohnquartiers festgesetzte öffentliche Gehrecht. Damit wird eine Verbindung aus dem östlich angrenzenden Wohnquartier in Verlängerung der Hufnertwiete bis zur westlichen Grundstücksgrenze mit dortiger Anbindung an das vorgenannte Gehrecht geschaffen. Die beiden Wegeverbindungen sind von hoher Bedeutung für den städtischen Freiraum- und Wegeverbund und bieten insbesondere in dem Abschnitt der Uferpromenade Erholungsfunktionen. Dies entspricht der langfristigen Zielsetzung der Stadt Hamburg, die Zugänglichkeit der Kanäle und Fließgewässer im verdichteten Stadtgebiet zu verbessern bzw. voranzutreiben. In Bezug auf die Erholungsfunktionen und den Freiraum- und Wegeverbund führt der Bebauungsplan zu einer erheblichen Verbesserung bzw. qualitativen Aufwertung.

#### Zusammenfassung

Mit dem Wohnbauvorhaben wird ein bislang gewerblich und zwischenzeitlich befristet für die Unterbringung von Flüchtlingen genutztes Gelände überplant. Aus folgenden Gründen sind insgesamt positive Auswirkungen auf den hier städtisch geprägten Naturhaushalt zu erwarten: Es wird eine bislang zu 77 % versiegelte und überbaute Fläche im Sinne der flächensparenden innerstädtischen Konversion in Anspruch genommen. Es geht vergleichsweise geringer Vegetations- und Baumbestand verloren, der mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes kompensiert wird. Insbesondere mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Begrünung der unterbauten Flächen und zur Anpflanzung von Laubbäumen sowie von Hecken auf der Wohnbaufläche wird die lokalklimatisch-lufthygienische Situation verbessert und es wird der Entlastung der Vorflut Rechnung getragen. Der Grünanteil im „WA1“ beträgt künftig rund 50 % (Summe der begrünten Tiefgaragenflächen, der begrünten Flächen mit Bodenanschluss und der Dachbegrünungsflächen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan). Die bestehende Struktur der Kanalböschung mit

vorgelagerter Steinschüttung wird entwickelt und als naturnahes Böschungsgehölz und vorgelagerte Röhrlichtzone ökologisch aufgewertet. Mit der Planung wird eine Aufwertung des Stadtbildes sowie eine gestalterische Verbesserung des Osterbekkanalufers erzielt. Damit wird der milieuübergreifenden Darstellung des Landschaftsprogramms entsprochen, die eine Aufwertung des Landschaftsbildes zum Ziel hat. Die Freiraum- und Wegeverbundfunktionen werden wesentlich gestärkt durch die Festsetzung eines öffentlichen Wegerechts entlang des Kanalufers und innerhalb des Wohnquartiers mit Fortsetzung über das anschließende Wegerecht bis zur Straße Witthoff. Negative Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten können bei Einhaltung der artenschutzrechtlich generell gebotenen Maßnahmen beim Gebäudeabbruch und bei der Baufeldräumung vermieden sowie mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gemindert und ausgeglichen werden, so dass artenschutzrechtliche Belange der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

### **5.10 Abwägungsergebnis**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 5 und 6 des BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Durch die Planung wird insbesondere dem Planungsziel in § 1 Absatz 5 BauGB entsprochen, nämlich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach den Aspekten des Klimaschutzes durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Der Stadtteil Barmbek-Nord stellt sich für eine breite Bevölkerungsschicht als attraktiver Wohnstandort dar. Dabei übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das aktuelle Angebot deutlich. Mit dem Bebauungsplan soll das Angebot der im Stadtteil bestehenden Wohnnutzung in gut erschlossener Lage (Erreichbarkeit durch MIV und ÖPNV) erweitert werden. Durch die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungen kann auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung reagiert werden.

Die geplanten Gebäudekörper haben für die benachbarten baulichen Nutzungen keine wesentlichen nachteiligen Planungsfolgen. Durch das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung und die ausgewiesenen überbaubaren Flächen wird auf die besondere Situation und die Bestandssituation in der Umgebung des Vorhabengebiets reagiert und es wird sichergestellt, dass keine Ausweitung der Nutzung erfolgen kann, die für das Umfeld unverträglich wäre. Gleichzeitig prägen die Baukörper klare Raumkanten und öffnen sich zum Freiraum entlang des Osterbekkanals.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden rechtlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Eingriffe bereits durch den heutigen planungsrechtlich gültigen Zustand ermöglicht werden. Davon unabhängig wird den Belangen des Naturschutzes durch Festsetzungen zur Begrünung eine hohe Bedeutung beigemessen, die - im Gegensatz zu der bisherigen gewerblichen Nutzung - der künftigen Wohnnutzung und der besonderen Lage des Vorhabengebietes am Osterbekkanal und im Randbereich der Landschaftsachse Rechnung



trägt. So tragen insbesondere die Festsetzungen zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Hecken, zur Mindest-Pflanzgröße für anzupflanzende Gehölze sowie zur Begrünung der Dach- und Tiefgaragenflächen zur Herausarbeitung der Freiraumqualitäten bei. Hinzu kommen das Erhaltungsgebot für eine ökologisch und ortsgestalterisch wertvolle Silber-Weide sowie die Festsetzung der Uferböschung und der Röhrlichtzone als Maßnahmenfläche mit naturnaher Entwicklung. Mit den aufgeführten Maßnahmen wird ebenfalls den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB entsprochen, da diese dem Klimawandel entgegenwirken bzw. zur Anpassung an den Klimawandel beitragen.

Ergänzt werden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Regelungen im Durchführungsvertrag. Insbesondere werden hierüber die Fassaden- und Freiflächengestaltung einschließlich der Ersatzpflanzungen sowie die Belange des Artenschutzes und der Entwicklung der Maßnahmenfläche näher geregelt.

## **6 Nachrichtliche Übernahmen**

### **6.1 Wasserfläche**

Der Teil des Flurstückes 274 im Plangeltungsbereich, welcher einen Abschnitt des Osterbekkanals umfasst, wurde im Süden bis zur Gemarkungsgrenze und im Norden und Nordosten bis zur Flurstücksgrenze in den Bebauungsplan nachrichtlich als Wasserfläche übernommen.

## **7 Kennzeichnungen**

### **7.1 Vorhandene Gebäude**

Die im Planausschnitt vorhandenen Gebäude sind gemäß Darstellung in der ALKIS mit Stand vom Februar 2018 gekennzeichnet. Das ehemalige Büro-/ Gewerbegebäude im nordwestlichen Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes „WA1“ ist Anfang 2016 bereits abgebrochen worden.

### **7.2 Vorhabengebiet**

Die Abgrenzung des Vorhabengebietes ist in Abstimmung mit der Grenze der Straßenverkehrsfläche Hufnerstraße, der auf dem Gewässergrundstück Osterbekkanal festgesetzten Südgrenze der Maßnahmenfläche sowie der Grenze des Gewässergrundstücks Osterbekkanal sowie der bestandskonform festgesetzten Wohnbebauung Hufnerstraße 53-57 in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet.

### **7.3 Risikogebiet Sturmfluthochwasser**

Teile des Plangebiets befinden sich im Risikogebiet Sturmfluthochwasser, welches als festgelegtes Risikogebiet gemäß der EU-Richtlinie zum Hochwasserrisikomanagement (EU-

HWRM-RL) im tidebeeinflussten Bereich (Sturmfluthochwasser) gemäß § 9 Absatz 6a BauGB in Verbindung mit § 73 Absatz 1 Satz 1 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), kennzeichnungspflichtig ist. Maßgeblich ist die Hochwasserisrikokarte L (low). Es handelt sich dabei um Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, d.h. ein Hochwasser, welches nur bei einem Extremereignis, d.h. beispielsweise einem Hochwasserstand von 7,30 m NHN am Standort St. Pauli, und gleichzeitigem Versagen aller Hochwasserschutzanlagen eintreten würde.

#### **7.4 Vorhandene unterirdische Abwasserleitung**

Die vorhandene unterirdische Abwasserleitung mit Sielauslass im Osterbekkanal ist als Kennzeichnung in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen worden. Diese Bestandsleitung führt in erster Linie Regenwasser, ist aber aufgrund des Anschlusses an ein Mischwassersiel als Abwasserleitung zu bezeichnen. Diese Leitung ist als Notüberlauf bei Starkregenereignissen unerlässlich. Eine Verlegung der Leitung wäre unverhältnismäßig aufwändig. Um diese im Bestand zu sichern, von Bebauung freizuhalten und ihre Zugänglichkeit sicherzustellen, wird sie im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Zugänglichkeit zu der die private Grünfläche im Süden querenden Abwasserleitung mit Sielauslass wird über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Hamburger Stadtentwässerung grundbuchlich gesichert.

### **8 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Nord 38 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen.

Darüber hinaus hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet.

### **9 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan aufgehoben. Es handelt sich dabei um den Bebauungsplan Barmbek-Nord 34, festgestellt am 22. Juni 2006.

### **10 Flächen- und Kostenangaben**

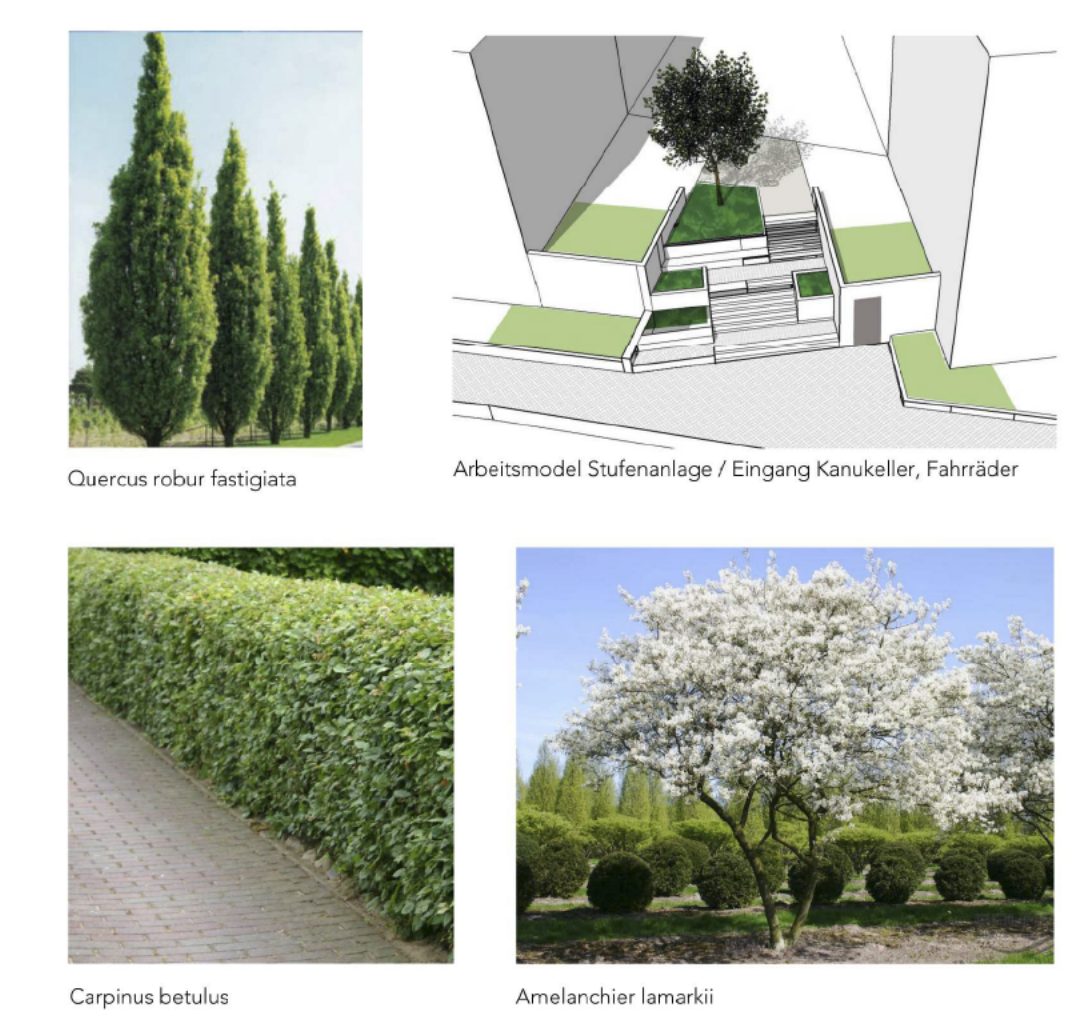
Das Plangebiet ist etwa 1,36 ha groß. Hiervon werden rund 0,68 ha für Wohnbauflächen benötigt, davon für das „WA1“ rund 0,6 ha. Auf öffentliche Straßenverkehrsflächen entfallen etwa 1.815 m<sup>2</sup>, davon neu etwa 36 m<sup>2</sup>, auf private Grünflächen etwa 903 m<sup>2</sup> und auf Wasserflächen etwa 4.120 m<sup>2</sup>. Die Maßnahmenfläche umfasst etwa 910 m<sup>2</sup>, davon entfallen auf die Teilfläche mit der Bezeichnung „U“ etwa 610 m<sup>2</sup> und auf die Teilfläche mit der Bezeichnung „R“ etwa 300 m<sup>2</sup>.

Bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Die Übernahme von Kosten durch den Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

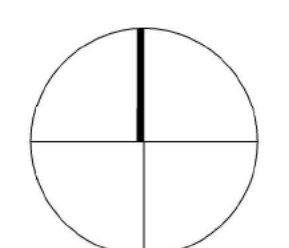
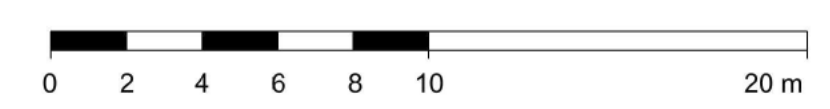




- Legende**
- Weg/Terrassen  
Belagplatten
  - Grundfläche
  - Sandfläche
  - Fahrradbügel: 14 Stück je 2 F = 28 Stellplätze
  - GR  
GH
  - Grundfläche
  - Gebäudehöhe
  - +7.59 Bestandshöhen
  - +7.60 geplante Höhen
  - TG Außenkante
  - Künftige Grundstücksgrenze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Grenze Vorhabengebiet
  - Flurstücksgrenze
  - Baugrenze
  - extensive Dachbegrünung 1.247qm
  - vorr. Uferböschung, Entwicklung als naturnahes Böschungsgelände
  - vorr. Geröllschüttung, Entwicklung als naturnahe Schilfzone
  - PFLANZEN**
  - Baum vorh.
  - Baum geplant, Hst 4xv 20 - 25
  - Größstrauch geplant
  - sonstige Sträucher geplant
  - Schnitthecke geplant  
Carpinus betulus, Zvw 150-175, 45ck/m 1611fdm
  - Taxus baccata vorh.
  - Gräser / Pflanzflächen
  - Rasenfläche



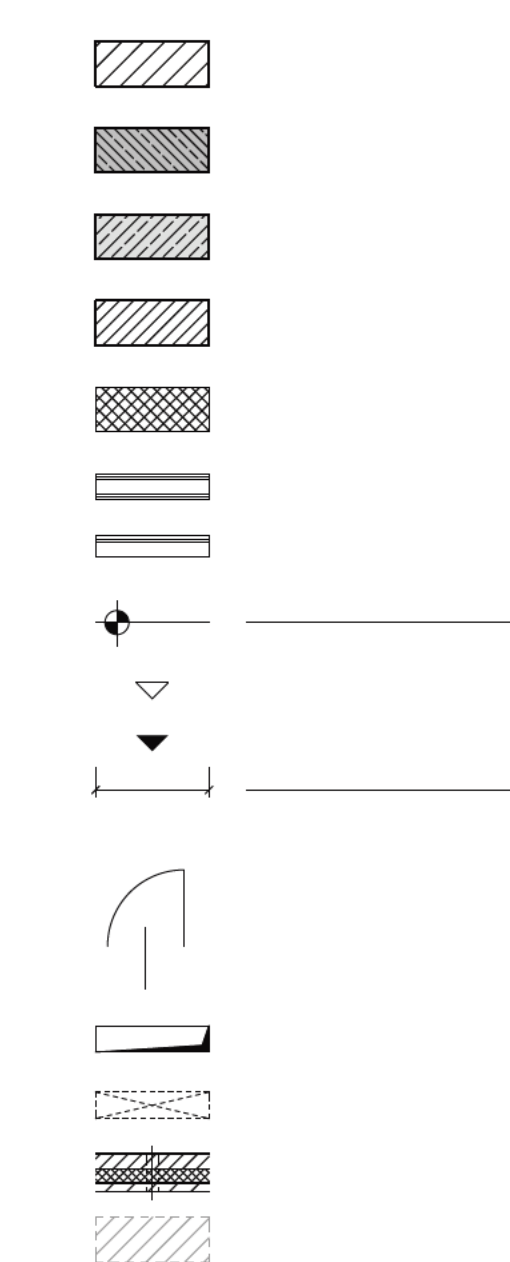
Anlage 3



schoppe + partner freiraumplanung				
Inhaber: Jochen Meyer Planckstraße 7a · 22765 Hamburg Tel. [040] 39 80 35 90 · Fax [040] 390 82 50				
PROJEKT	Hufnerstraße 51-57 Wohnen am Osterbekkanal			
TITEL	VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN BARMBEK-NORD 38			
AUFTRAGGEBER	E.B.K. Immobilien GmbH Lademannbogen 127, 22339 Hamburg			
BEARR./GEZ.	DATUM	MASSSTAB	BLATTNUMMER	INDEX
jm/he/al	24.10.2017	1 : 200	1_1_O1271_17	ZZ 23.07.19
LANDSCHAFTSARCHITEKT: BDIA	AUFTRAGGEBER			

DIE LAGE DER SIELLEITUNG IST AUS DEM LEITUNGSBESTANDSPPLAN  
HAMBURGER STADTENTWÄSSERUNG AÖR VOM 07.11.2017 ÜBERNOMMEN  
(NICHT VERMESSEN)





H f	t	ß	1	7
-----	---	---	---	---

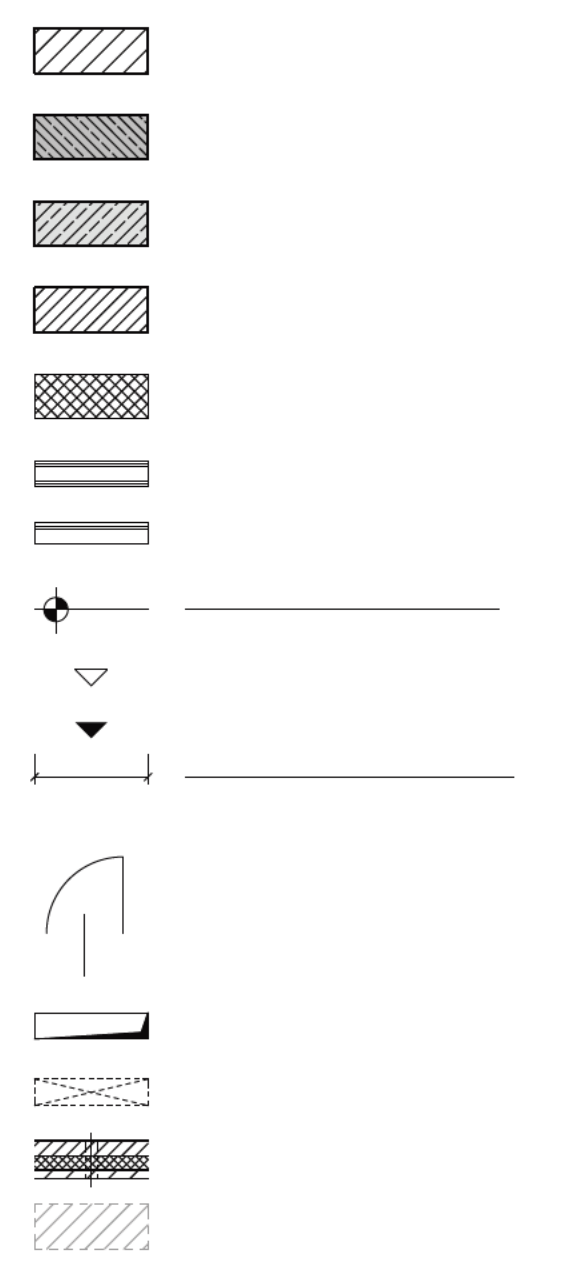


\_\_\_\_\_

**APB**



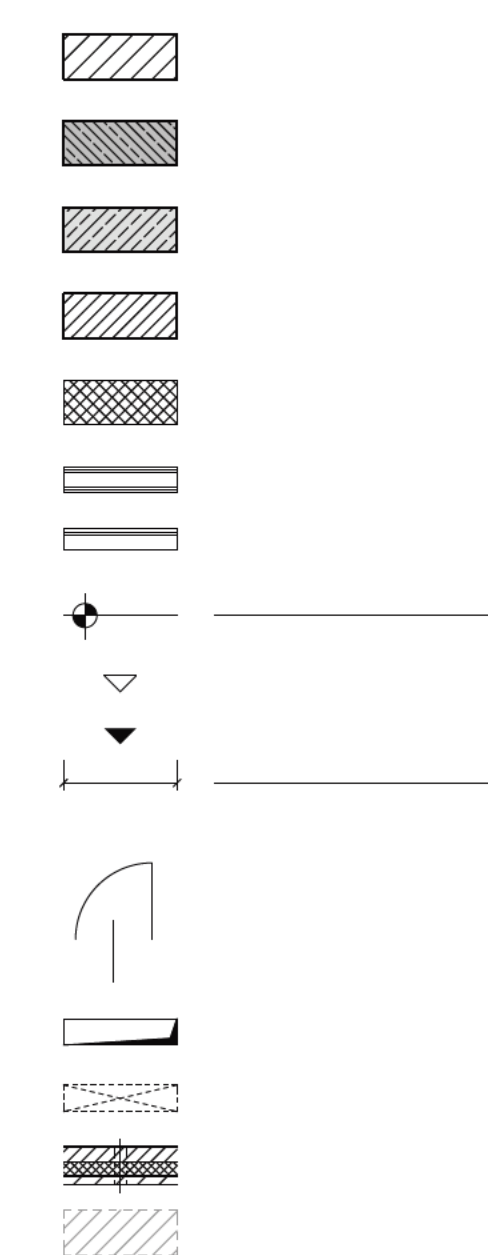
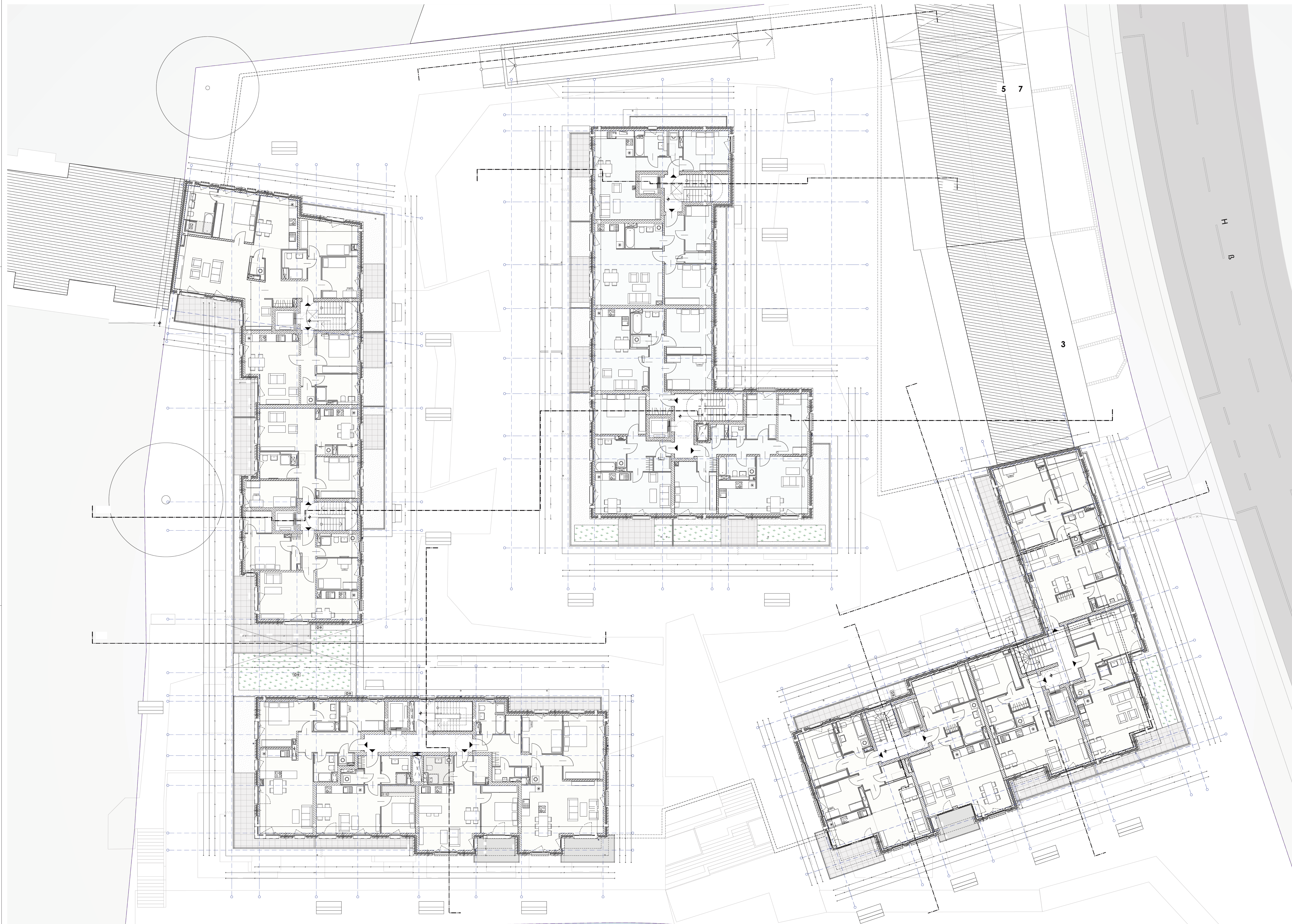




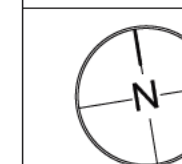






[illegible]

H f t ß 1 7



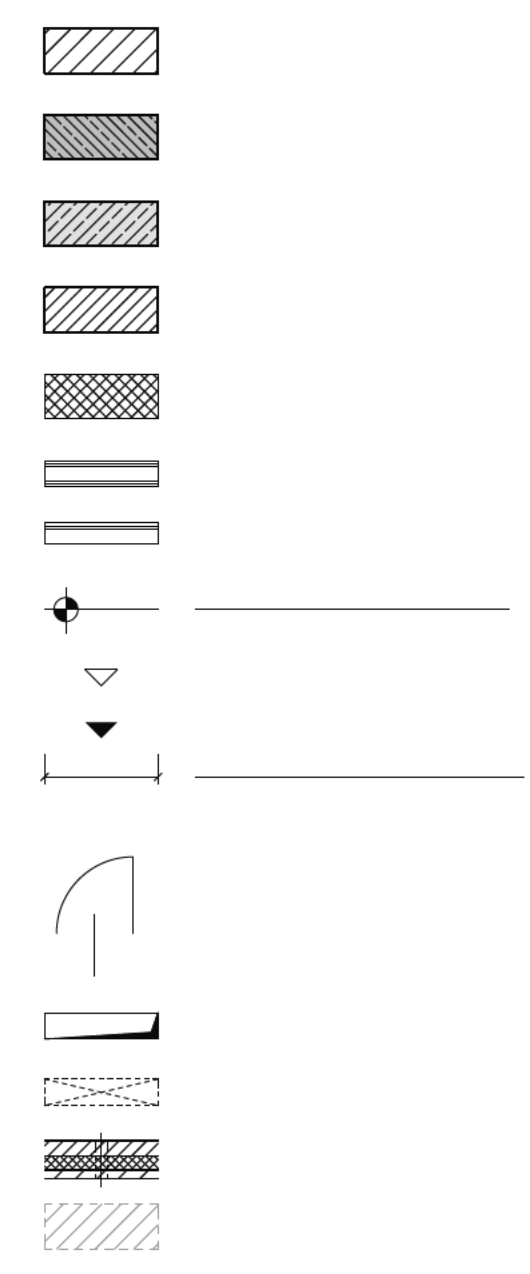
**E·B·K**  
IMMOBILIEN

██████████ ██████████ ██████████

APB

\_\_\_\_\_

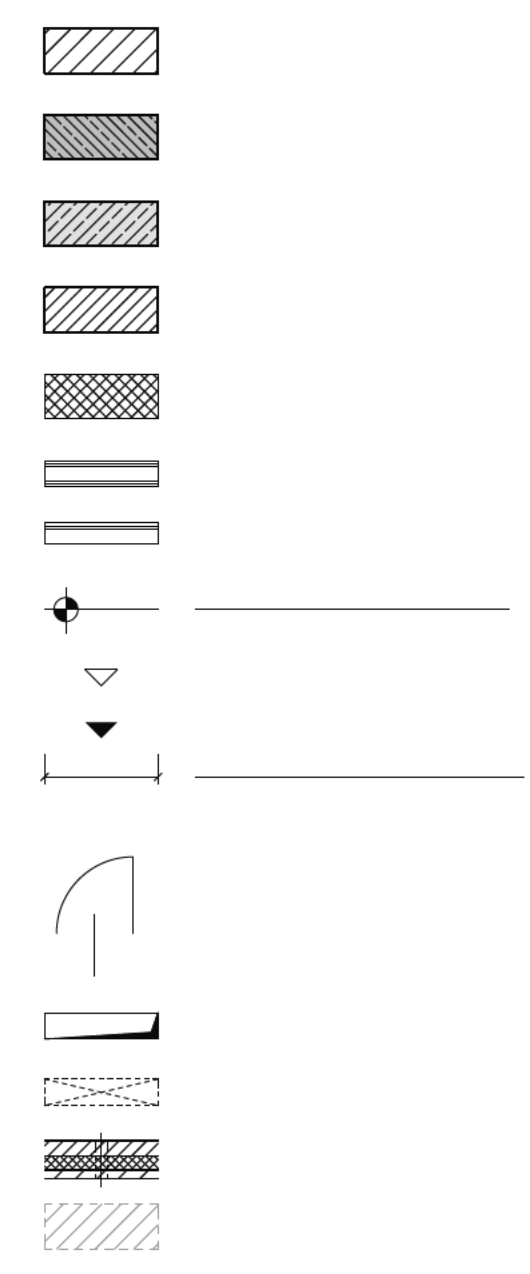


**APB**







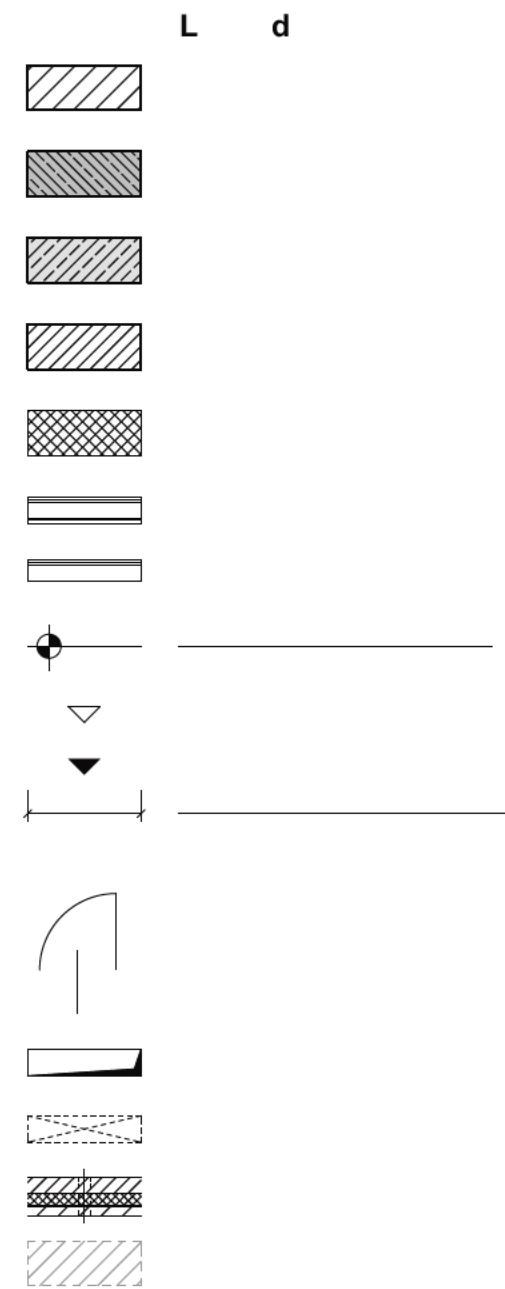
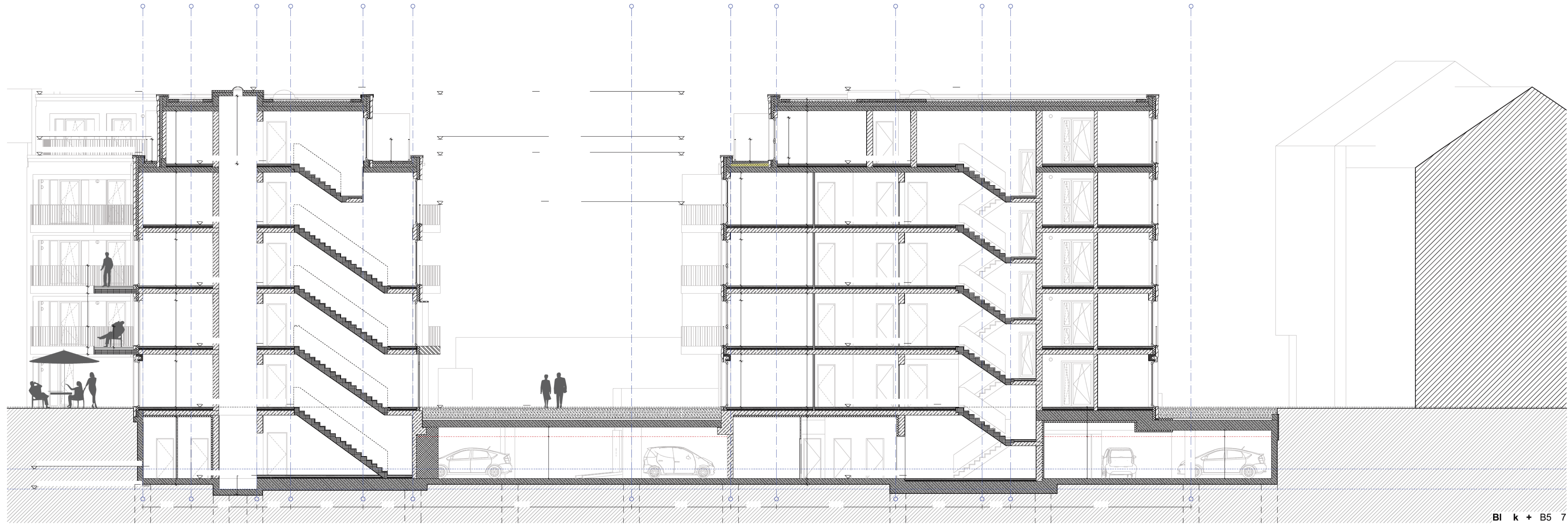
H f t 17



**APB**








H F R 4 S S1 01 F

Hun r t a e51 57  
Wh Ot b k l



B l 00 7 0 N N N öh l)

E·B·K  
IMMOBILIEN

NEERÜO  
RB NWES

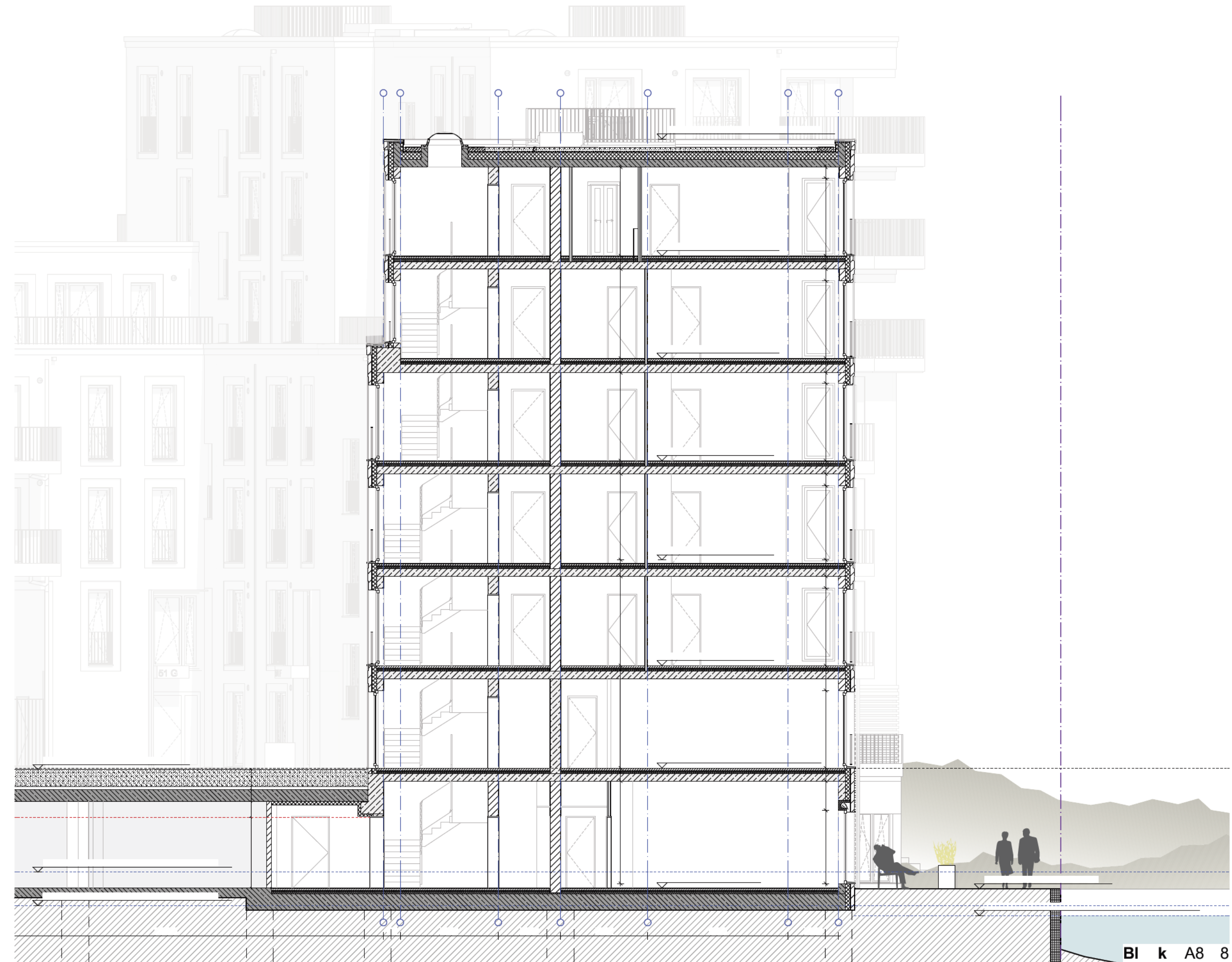
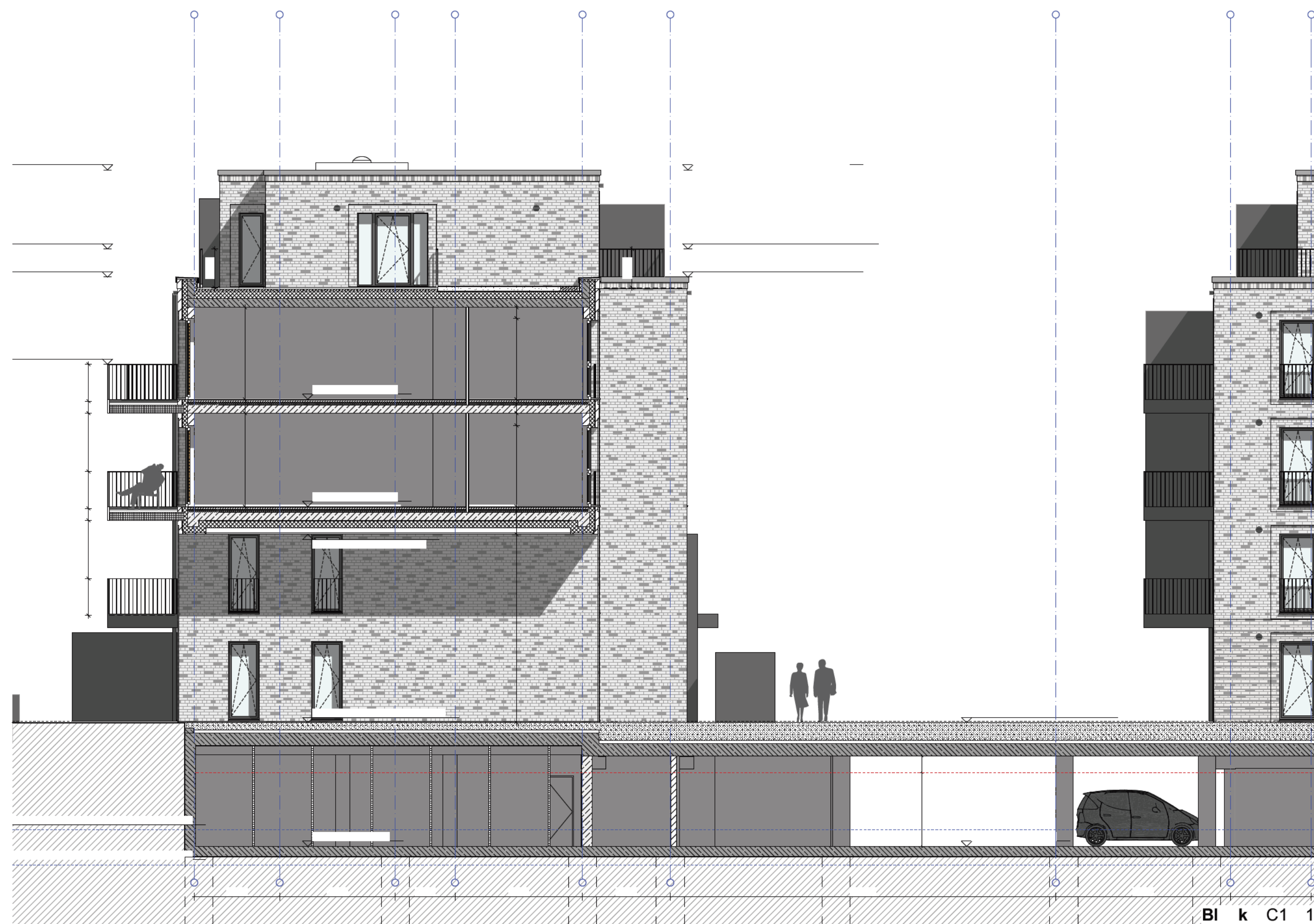
ikl i  
C i G H

h i t  
i i t

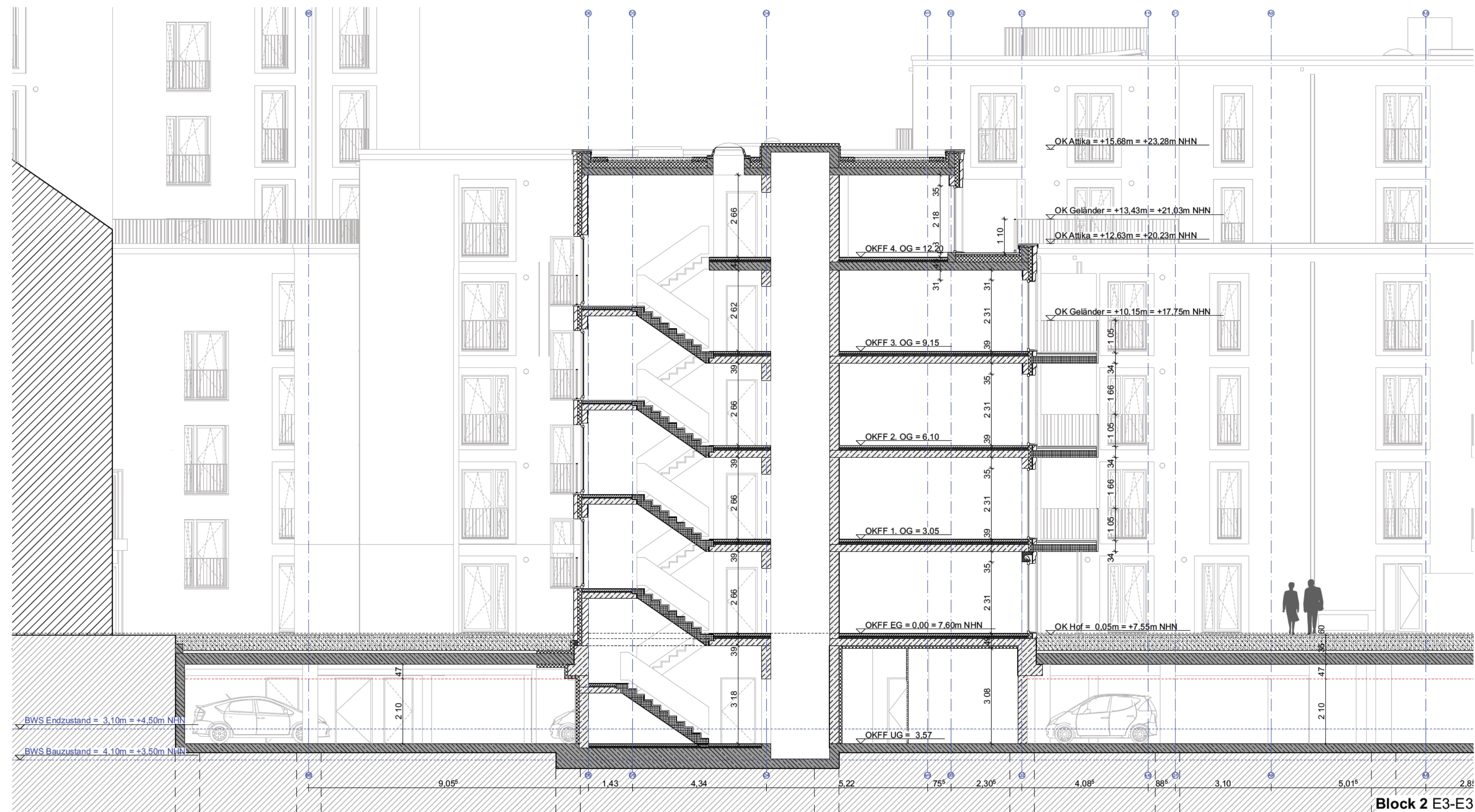
APB






















































Sh t l k12 B5 7 C1 1 A8 8

4 B t	l	1 0 94	1 0
H F R 4 S S1 01 F			







	Verblendmauerwerk gem. Bemusterung	OK FF Oberkante Fertige Fußboden
	WU Stahlbeton gem. WU Richtlinie und Klassifizierung gem. Statik	OK RD Oberkante Rohdecke
	Stahlbeton Klassifizierung gem. Statik	UK RD Unterkante Rohdecke
	Mauerwerk gem. Statik Brandschutz und Schallschutz beachten!	RR Regenrohr
	Dämmung	DA Dachablauf
	Trockenbauwand	NA Notablauf
	Achtung: Brandschutz und Schallschutz beachten	GK Gebäldeklasse
	Trockenbauwand als Schichtwand/ Vorsatzschale Achtung: Brandschutz und Schallschutz beachten !	
	OKFF OKFR	
	Höhe Fertigfußboden (Grundriss) Höhe Rohfußboden (Grundriss)	
	±0,00 ±0,00	Fertig / Ausbauhöhe
	Rohhöhe	
	88° 2,13°	
	BRH = 1,55	
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		

Gz.	Datum	Änderungsinhalt	Index

HUF AR 4 SN S2 B002 ---- F -

Hufnerstraße 51-57  
Wohnen am Osterbekkanal



Baunull =  $\pm 0.00 = +7,60\text{m}$  NHN (Normalhöhennull)

Bauher



**E.B.K. Immobilien GmbH**  
Lademannbogen 127  
22339 Hamburg

<p>Tragwerksplanung</p> <p><b>INGENIEURBÜRO DR. BINNEWIES</b> Ingenieurgesellschaft mbH</p> <p>Dammthorstraße 25 20354 Hamburg</p>	<p>TGA Planung</p> <p><b>Pinck Ingenieure Consulting GmbH</b></p> <p>Beim Strohhause 27 20097 Hamburg</p>	<p>Freiraumplanung</p> <p><b>schoppe + partner freiraumplanung</b> Landschaftsarchitekten BDLA</p> <p>Planckstraße 7a 22765 Hamburg</p>
--	---	---

Architekten

**APB.**

Grossmann-Hensel  
Schneider  
Andresen

Architekten BDA

Johannisbollwerk 16  
20459 Hamburg

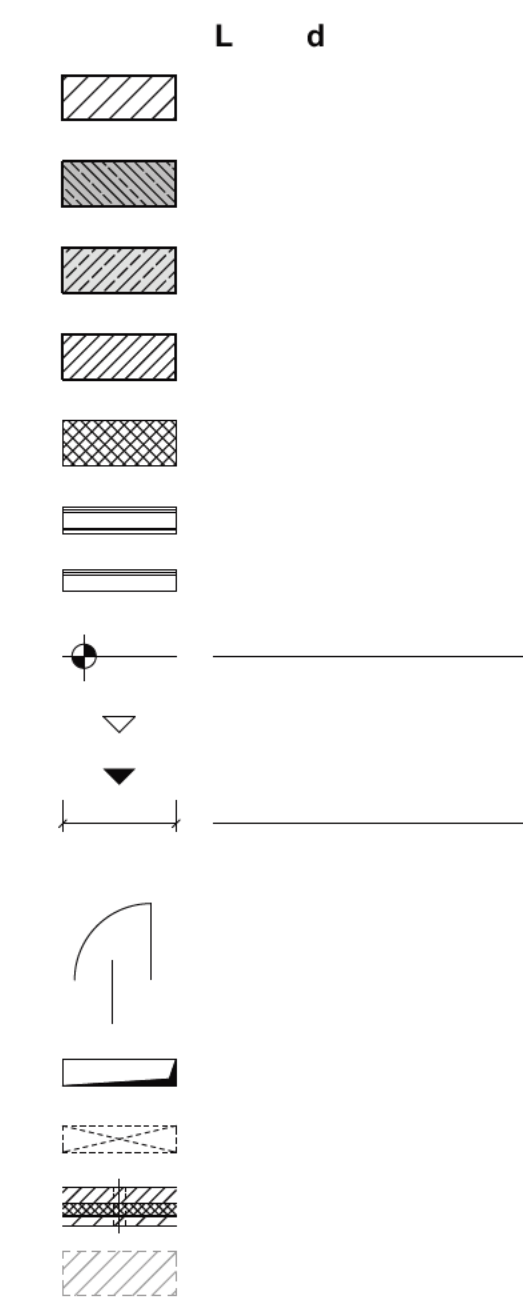
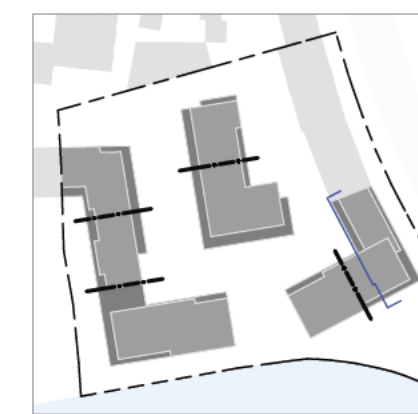
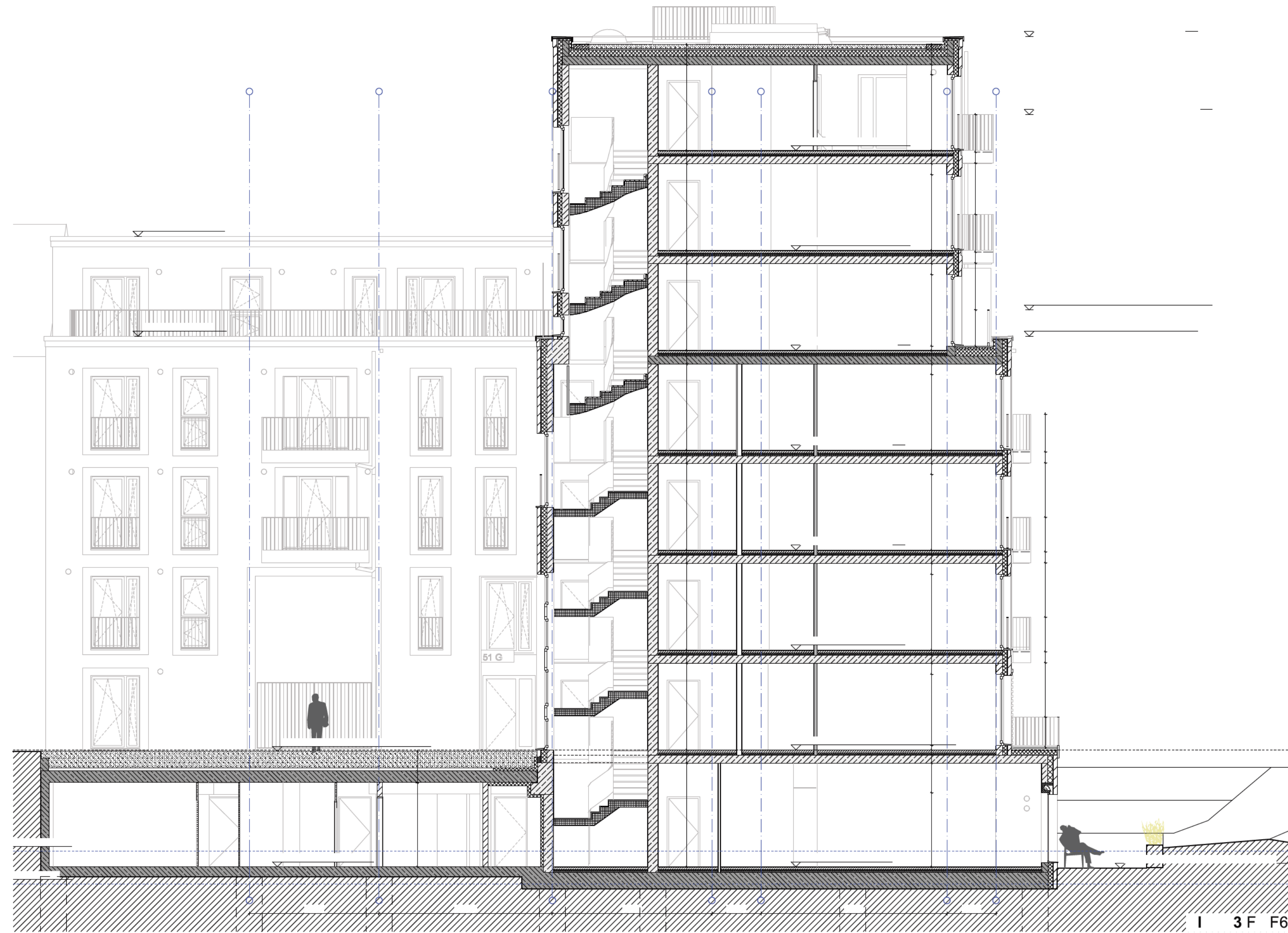
\_\_\_\_\_

Darstellung

Schnitte - Block 2 - E3-E3 ; TG-Rampe

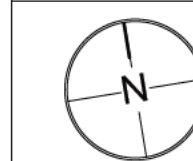
Leistungsphase 4 / Bauantrag	Gez. MLI	Format 841x594mm	Maßstab 1:100	Datum 18.03.2019
HUF AR 4 SN S2 B002 ---- F -				



[illegible]

H F R 4 S S3 0 3 F

Hun r t a e 51 57  
W h O t b k l



B I 00 7 0 N N N öh I)

**E·B·K**  
IMMOBILIEN

N E E R Ü O  
R B N W E S

	i	kl	i	
C		i	G	H

# h i l t

**APB**

S h t I k3 F3 3 F F6 G2 2

4 B	t	I	1 0 94	1 0
H F	R 4 S	S3 0 3	F	





Hufnerstraße 51-57  
Wohnen am Osterbekkanal



Auftraggeber  
**E.B.K. Immobilien GmbH**  
Lademannbogen 127  
22339 Hamburg  
[Redacted]

Architekten  
**APB.**  
Architekten BDA  
Johannisbollwerk 16  
20459 Hamburg  
[Redacted]

Proj HUF	Planer	Inhalt	Lph 4	Bauteil	Geschoss	Plannummer	Index	Status
Projekt Hufnerstraße 51-57								
Darstellung 10. Visualisierung Osterbekkanal								
Format DIN A 3 Quer				Maßstab			Datum	



## Wohnen am Osterbekkanal, Hufnerstraße 51 – 57

### 11. Baubeschreibung Gebäude

#### 1. Grundstück

Bezirk: Hamburg - Nord  
Gemarkung: Barmbek  
Baublock: 427034  
Flurstücke: 1966, 2073, 2074, 275, 5804  
Belegenheit: Hufnerstraße 51 - 57

#### 2. Baurecht / Planungsgrundlage:

Der Bebauungsplan Barmbek-Nord 34 soll abgelöst werden durch den vorhabenbezogener Bebauungsplan Barmbek-Nord 38.

#### 3. Städtebauliche Einbindung, Gebäudestruktur und Gestaltung

Das Grundstück ist über zwei Hofdurchfahrten von der Hufnerstraße durch den Fußgängerverkehr erschließbar. Die Erschließung durch den Autoverkehr erfolgt über die nördliche Hofdurchfahrt. Als postalische Anschrift wird eine Zuordnung zur Hufnerstraße beantragt. Siehe hierzu auch beiliegenden Antrag auf Hausnummernzuweisung (15. Antrag auf Hausnummerzuweisung).

Auszug aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Nord 38:

*„Es sind zwei Gehwege durch das Plangebiet vorgesehen, die als öffentliche Wegeverbindung dienen sollen. Sie führen jeweils von Westen nach Osten durch das Gebiet und schließen im Osten an die Hufnerstraße an. Zu diesem Zweck werden die entsprechenden Flächen mit Gehrechten belastet. Um einen Anschluss an den öffentlichen Weg auf dem westlich des Plangebiets gelegenen Grundstück zu ermöglichen, knickt der Weg entlang des Kanals am westlichen Rand des Plangebiets nach Norden ab. Durch die nördliche Wegeverbindung soll eine barrierefreie Querung des Plangebiets gesichert werden. Die südliche Wegeverbindung soll hingegen in dem Abschnitt entlang des Osterbekkanals als Promenade etwa 1 m oberhalb der Wasseroberfläche verlaufen, um das Einsetzen eines Kanus zu ermöglichen.“*

Die Gebäude der unmittelbaren Nachbarschaft sind überwiegend Mehrfamilienhäuser mit vier bis fünf Geschossen. Der Baublock wird im Blockrand durch Gebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert gefasst, der Hof ist mit Neubauten aus den 2000-2010er Jahren nachträglich verdichtet. Die weitere Umgebung ist durch den nördlichen Bahnhof Barmbek sowie die markanten Klinkerbauten der Hufnertwiete geprägt.

Es sind sieben Häuser in drei Baukörpern mit insgesamt 132 Wohneinheiten geplant. **Der Block 1** mit den Häusern A, B und C schließt im Nordwesten an die Bestandsbebauung Witthof 23a-g aus dem Jahre 2009 an. Der südliche Gebäudeteil liegt am Osterbekkanal. Die Häuser A und B nehmen die Gebäudehöhe der Bestandsbebauung Witthof 23a-g auf.

Es sind fünf Geschossen geplant, wobei sich das letzte Geschoss zurückstafft. Das südlich im Block 1 liegende Haus C erstreckt sich über sechs Geschosse, wobei sich die letzten zwei Geschosse zurückstafeln.

**Der Block 2** mit den Häusern D und E, liegt als Hofbebauung zwischen Block 1 im Westen sowie der straßenbegleitenden Bebauung der Hufnerstraße im Osten. Die Gebäudehöhen beziehen sich mit fünf Geschossen, das letzte Geschoss staffelt sich zurück, auf die Bestandsbebauung der Hufnerstraße. Die Gebäudehöhen sind mit den Häusern A und B des Blocks 1 identisch.

## Wohnen am Osterbekkanal, Hufnerstraße 51 – 57

### 11. Baubeschreibung Gebäude

**Der Block 3** mit den Häusern F und G markiert als höchster Baukörper mit sieben Geschossen, wobei sich die letzten drei Geschosse zurückstaffeln, die südöstliche Ecke des Grundstücks. Der L-förmige Baukörper schließt im Nordosten an das Bestandsgebäude Hufnerstraße 53 an. Im Süden grenzt das Gebäude an den Osterbekkanal.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt barrierefrei vom Hof. Die Eingänge werden durch ein- bzw. zweigeschossige Portale mit Vordach akzentuiert.

Die Freisitze orientieren sich zur Süd-, West- und Ostseite. Die Balkone erhalten Geländer aus vertikalen Stäben. Im Erdgeschoss befinden sich Terrassen, die durch Hecken und teilweise Sichtschutzwände abgegrenzt sind.

Alle Fassaden erhalten Verblendmauerwerk, welches sich farblich mit braun-roten Steinen an den Bestandsgebäuden orientieren.

Alle Eingänge sind barrierefrei erreichbar.

Alle Häuser sind mit Aufzügen ausgestattet.

Die Hauseingangs- und Wohnungseingangstüren haben eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 90 cm.

### 5. Baumschutz

Im Vorfeld der Planung wurde eine baumgutachterliche Stellungnahme von Gartenbau-Ingenieur U. Thomsen zum vorliegenden Grundstück erstellt.

Auszug aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Nord 38:

**„Öffentlicher Baumbestand:** Straßenbäume befinden sich in der Hufnerstraße nördlich der Parkanlage nur auf der Ostseite außerhalb des Plangebiets. Auf dem Flurstück 5804 (bislang Parkanlage) besteht ein Böschungsgehölz aus teilweise abgängigen oder durch Sturm geschädigten Bäumen und Großsträuchern sowie westlich ein dicht aufgewachsenes Ruderalgebüsch aus Brombeere. Die Fläche ist Teil des Freianlagenkonzepts. Die Maßnahmen sind dem Lageplan Freiflächen zu entnehmen.

**Privater Baumbestand:** Hervorzuheben ist eine fast horizontal über den Osterbekkanal geneigte mächtige Silber-Weide auf der südlichen Grundstücksgrenze. Entlang des Gehwegs Hufnerstraße in dem Vorgartenbereich der Wohnbebauung Hufnerstraße 53 bis 57 und am nordöstlichen Rand der Parkanlage besteht eine kleinkronige Baumreihe aus Apfeldorn. Diese Baumreihe ist bedeutsam für das Ortsbild und übernimmt die Funktion des auf dieser Straßenseite fehlenden Straßenbegleitgrüns. Nach früher erfolgten Fällungen befinden sich auf dem vormals gewerblich genutzten Areal lediglich noch fünf größere Bäume: in solitärer Lage im Hofbereich ein Götterbaum sowie dicht entlang der westlichen Grundstücksgrenze vier heimische Laubbäume (Linde, Vogelkirsche, Hainbuche, Feld-Ahorn).“

### 6. Gebäudeklasse

Bei den Blöcken 1 und 3 (Haus A, B, C, F und G) handelt es sich um Gebäude der Gebäudeklasse 5. Der Block 2 (Haus D und E) ist ein Gebäude der Gebäudeklasse 4. Die fertige Fußbodenhöhe des obersten Geschosse beträgt + 12,25 m und ist somit niedriger als 13,00 m über der Geländeoberfläche im Mittel.



## Wohnen am Osterbekkanal, Hufnerstraße 51 – 57

### 11. Baubeschreibung Gebäude

#### 7. Tiefgarage

Alle Häuser sind im Untergeschoss durch eine gemeinsame Tiefgarage mit 77 Stellplätzen verbunden. Bei der Tiefgarage handelt es sich um eine Großgarage mit natürlicher Belüftung und einer mechanisch Unterstützten Entlüftung über das Dach. Ein Lüftungsgesuch zum Nachweis der Belüftung wird gesondert von den TGA-Fachingenieuren vom Büro Pinck Ingenieure eingereicht. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über eine gerade einspurige Rampe mit Ampelanlage.

#### 8. Materialien / Gestaltung

Fundamente:	Flächengründung, Stahlbeton
Keller- und tragende Außenwände:	WU-Beton / Stahlbeton / KS- Mauerwerk
Außenwandbekleidung:	Verblendmauerwerk, dunkle rot-braun
Tragende Innenwände und Stützen:	Stahlbeton / KS-Mauerwerk
Gebäudeabschluss- und Wände Bauart Brandwand:	Stahlbeton / KS- Mauerwerk
Nicht tragende Innenwände:	Metallständerwände mit eingelegter Mineralwolle und beidseitiger doppelter Gipskartonplattenverkleidung
Decken:	Stahlbeton, Balkonplatten aus Stahlbetonfertigteilen
Dach:	Flachdächer aus WU-Beton, mit extensiver Dachbegrünung. Dachterrassen aus WU-Beton, Betonsteinplattenbelag.
Treppen in Treppenhäusern:	Stahlbeton und Stahlbetonfertigteile
Treppenräume:	Stahlbeton
Fenster:	Kunststofffenster gem. Wärmeschutzberechnung, mit Dreh- bzw. Drehkipppbeschlag, mehrteilige Fenster z.T. festverglast. Rahmen und Flügel außen anthrazit, innen weiß.
Hauseingangstüren:	verglaste Aluminiumrahmen-Konstruktion.



## Wohnen am Osterbekkanal, Hufnerstraße 51 – 57

### 11. Baubeschreibung Gebäude

#### 9. Brandschutz

gem. beiliegendem Brandschutzkonzept.

#### 10. Beheizung

Wärmeversorgung durch Fernwärme. Siehe Baubeschreibung TGA.

#### 11. Lüftung

Wohnungen: Die Wohnungen erhalten Einzellüfter in Bädern, WCs und Küchen. Es wird eine reine Abluftanlage erstellt. Die Nachströmung erfolgt über Außenluftdurchlässe in den Fassaden (s. Baubeschreibung TGA).

Tiefgarage: Natürliche Zuluft mit mechanisch unterstützter Abluft über Dach. Siehe hierzu Baubeschreibung TGA und Lüftungsgesuch.

#### 12. Barrierefreie Wohnungen nach §52 (1) HBauO

Nach §52 (1) HBauO werden 25 barrierefreien Wohnungen realisiert. Dies entspricht der Wohnungsanzahl eines Normalgeschosses (3. OG) der sieben Häuser. Die barrierefreien Wohnungen sind auf die Geschosse verteilt. 24 Wohnungen sind in den Häusern E und D sowie eine Wohnung in Haus A geplant.

#### 13. Stellplätze PKW und Fahrräder

Es sind 77 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage geplant. Fahrradstellplätze sind gem. § 48 HBauO nachgewiesen, siehe hierzu „12.6. Nachweis für Fahrradstellplätze“ (liegt dem Bauantrag bei).

#### 14. Verkehrskonzept PKW und Fahrräder

##### **PKW:**

Die Zufahrt zur Garage erfolgt über die Einbahnstraße Hufnerstraße. Eine Ampelanlage und ggf. Schranken sorgen für einen geordneten Verkehr. Die Ampel im Außenbereich soll gut von der Straße sichtbar an der Hofeinfahrt platziert werden. Im Untergeschoss liegt die Ampel neben dem Garagentor. Einfahrenden PKW erhalten eine Vorrangschaltung. Für den Gegenverkehr ist eine Warteposition im Hof vorgesehen. Die Großgarage erfüllt gem. BPD 1/2013, Pkt. 3.3 die Eigenschaften einer Garage mit geringem Zu- und Abgangsverkehr, die Garage ist mit nicht mehr als 100 Stellplätze geplant. Die einspurige Zufahrtsrampe wird ausschließlich von PKW genutzt. Ausschließlich Stellplatzzinhaber erhalten Zugang über das Garagentor. Die Frequentierung der Zufahrt kann dadurch beschränkt werden. Eine Garagentor-Schlupftür für Fußgänger oder Fahrradfahrer ist nicht vorgesehen.

##### **Fahrradfahrer und Fußgänger:**

Für Fahrradfahrer und Fußgänger erfolgt der Zugang zur Tiefgarage und den Fahrradräumen im Kellergeschoss ausschließlich über den ebenerdige Eingang „Kanulager“ von der Seite des Osterbekkanals oder über die Aufzüge in den Treppenhäusern. Die TG-Rampe wird nicht für den Fahrrad- und Fußgängerverkehr freigegeben.

## Wohnen am Osterbekkanal, Hufnerstraße 51 – 57

### 11. Baubeschreibung Gebäude

#### 15. Spielflächen für Kinder

gem. Freiflächenkonzept und Abweichungsantrag „5.2 Abweichung von § 10 (1) HBauO-Kinderspielfläche“ (liegt dem Bauantrag bei).

#### 16. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr

gem. Brandschutzgutachten.

#### 16. Standplätze für Abfallbehälter

gem. Freiflächenkonzept und Aufstellung zur Müllbedarfsberechnung.

Erstellt: APB. Architekten



Haus A / 14WE										Haus B / 13WE										Haus C / 31WE / Sicherheitstreppehaus										
5 Typen										7 Typen										21 Typen										
4.OG	A13 4 Zimmer ca. 134m²			A14 2 Zimmer ca. 60m²						B12 2 Zimmer ca. 83m²			B13 3 Zimmer ca. 74m²						C29 3 Zimmer + DA ca. 101m²			C30 3 Zimmer + DA ca. 108m²			C31 3 Zimmer + DA ca. 116m²			5.OG		
																			C25 3 Zimmer ca. 85m²			C26 2 Zimmer ca. 51m²			C27 2 Zimmer ca. 57m²			C28 3 Zimmer ca. 106m²		
3.OG	A11 4 Zimmer ca. 107m²		A10 2 Zimmer ca. 57m²		A12 3 Zimmer ca. 82m²		B10 4 Zimmer ca. 107m²			B11 3 Zimmer ca. 87m²			C19 3 Zimmer ca. 75m²		C20 2 Zimmer ca. 40m²		C21 2 Zimmer ca. 63m²		C22 2 Zimmer ca. 59m²		C23 2 Zimmer ca. 59m²		C24 4 Zimmer ca. 114m²		3.OG					
2.OG	A8 4 Zimmer ca. 107m²		A7 2 Zimmer ca. 57m²		A9 3 Zimmer ca. 82m²		B7 3 Zimmer ca. 81m²		B8 2 Zimmer ca. 45m²		B9 3 Zimmer ca. 70m²		C13 3 Zimmer ca. 75m²		C14 2 Zimmer ca. 40m²		C15 2 Zimmer ca. 63m²		C16 2 Zimmer ca. 60m²		C17 2 Zimmer ca. 59m²		C18 4 Zimmer ca. 114m²		2.OG					
1.OG	A5 4 Zimmer ca. 107m²		A4 2 Zimmer ca. 57m²		A6 3 Zimmer ca. 82m²		B4 3 Zimmer ca. 81m²		B5 2 Zimmer ca. 45m²		B6 3 Zimmer ca. 70m²		Durchg.		C8 2 Zimmer ca. 63m²		C9 2 Zimmer ca. 67m²		C10 2 Zimmer ca. 59m²		C11 2 Zimmer ca. 59m²		C12 4 Zimmer ca. 114m²		1.OG					
EG	A2 4 Zimmer ca. 106m²		A1 2 Zimmer ca. 56m²		A3 3 Zimmer ca. 82m²		B1 3 Zimmer ca. 80m²		B2 2 Zimmer ca. 45m²		B3 3 Zimmer ca. 69m²				C5 3 Zimmer ca. 71m²		C6 2 Zimmer ca. 67m²		C7 2 Zimmer ca. 68m²						EG					
Abstellräume / Tiefgarage / Fahrräder															C1 2 Zimmer Mais. ca. 98m²		C2 2 Zimmer ca. 89m²		C3 2 Zimmer ca. 83m²		C4 4 Zimmer Mais. ca. 157m²		WG							

## Geförderte Wohnungen

Haus D / 14WE

6 Typen

Haus E / 23WE

9 Typen

4.OG

D13 (B\*)

2 Pers.

ca. 60m²

D14 (B\*)

3 Pers.

ca. 75m²

E21 (B\*)

2 Pers.

ca. 74m²

E22 (B\*)

2 Pers.

ca. 60m²

E23 (B\*)

4 Pers.

ca. 95m²

3.OG

D10

3 Pers.

ca. 66m²

D11 (B)

1 Pers.

ca. 49m²

D12 (B)

4 Pers.

ca. 76m²

E16 (B)

3 Pers.

ca. 73m²

E17 (B)

1 Pers.

ca. 49m²

E18

3 Pers.

ca. 73m²

E19 (B)

1 Pers.

ca. 50m²

E20 (B)

4 Pers.

ca. 86m²

2.OG

D7

3 Pers.

ca. 66m²

D8 (B)

1 Pers.

ca. 48m²

D9 (B)

4 Pers.

ca. 76m²

E11 (B)

3 Pers.

ca. 73m²

E12 (B)

1 Pers.

ca. 50m²

E13

3 Pers.

ca. 73m²

E14 (B)

1 Pers.

ca. 50m²

E15 (B)

4 Pers.

ca. 86m²

1.OG

D4

3 Pers.

ca. 66m²

D5 (B)

1 Pers.

ca. 48m²

D6 (B)

4 Pers.

ca. 76m²

E6 (B)

3 Pers.

ca. 73m²

E7 (B)

1 Pers.

ca. 50m²

E8

3 Pers.

ca. 72m²

E9 (B)

1 Pers.

ca. 51m²

E10 (B)

4 Pers.

ca. 86m²

EG

D1

3 Pers.

ca. 67m²

D2 (B)

1 Pers.

ca. 49m²

D3 (B)

3 Pers.

ca. 68m²

E1 (B)

2 Pers.

ca. 61m²

E2 (B)

1 Pers.

ca. 50m²

E3

3 Pers.

ca. 74m²

E4 (B)

1 Pers.

ca. 51m²

E5 (B)

4 Pers.

ca. 87m²

Abstellräume / Tiefgarage / Fahrräder

Haus F / 16WE			Haus G / 21WE			inkl. geförderte Wohnungen	
10 Typen			15 Typen				
6.OG	F15 3 Zimmer ca. 81m²	F16 2 Zimmer + DA ca. 79m²	G21 4 Zimmer + DA ca. 127m²				
5.OG	F13 3 Zimmer ca. 81m²	F14 2 Zimmer ca. 75m²	G19 2 Zimmer ca. 63m²	G20 2 Zimmer ca. 57m²			
4.OG	F11 3 Zimmer ca. 84m²	F12 2 Zimmer ca. 75m²	G16 2 Zimmer ca. 62m²	G17 2 Zimmer ca. 66m²	G18 4 Zimmer ca. 100m²		
3.OG	F9 4 Zimmer ca. 89m²	F10 3 Zimmer ca. 78m²	G12 3 Zimmer ca. 73m²	G13 2 Zimmer ca. 66m²	G14 2 Zimmer ca. 63m²	G15 4 Zimmer ca. 107m²	
2.OG	F7 4 Zimmer ca. 89m²	F8 3 Zimmer ca. 78m²	G8 3 Zimmer ca. 73m²	G9 2 Zimmer ca. 66m²	G10 2 Pers. ca. 63m²	G11 4 Zimmer ca. 118m²	
1.OG	F5 4 Zimmer ca. 89m²	F6 3 Zimmer ca. 72m²	G5 3 Zimmer ca. 73m²	G6 2 Zimmer ca. 66m²	G7 3 Pers. ca. 73m²	Durchg.	Gxx Multi- funktionsraum ca. 94m²
EG	F3 4 Zimmer ca. 93m²	F4 3 Zimmer ca. 69m²	G2 3 Zimmer ca. 77m²	G3 2 Zimmer ca. 71m²	G4 2 Pers. ca. 61m²		
WG	F1 2 Zimmer ca. 73m²	F2 2 Zimmer ca. 63m²	G1 2 Zimmer ca. 69m²	Abstellräume/Fahrräder			

## Regel-Wohnungen

Haus	Anzahl Typen
A	5
B	7
C	21
D	6
E	9
F	10
G	15
Summe	73

## Wohnungsanzahl

### Freifinanziert

Haus A	14WE
Haus B	13WE
Haus C	31WE
Haus F	16WE
Haus G	18WE
	<b>92WE 70%</b>

### Geförderte Wohnungen

Haus D	14WE
Haus E	23WE
Haus G	3WE
	<b>40WE 30%</b>

### Gesamt 132WE

## Wohnungsmix Gesamt

1,5ZI/1Pers	12WE	9%
2 ZI /2Pers	46WE	37%
3 ZI /3Pers	47WE	35%
4 ZI /4Pers	27WE	19%
	<b>132WE</b>	<b>100%</b>

## Wohnungsmix Freifinanziert

2 ZI	41WE	47,5%
3 ZI	32WE	34,5%
4 ZI	19WE	18%
	<b>92WE</b>	<b>100%</b>

## Wohnungsmix geförderte Wohnungen

1 Pers.	12WE	30%	mind.20%	(30-50m²)
2 Pers.	5WE	12,5%		(55-60m²)
3 Pers.	15WE	37,5%	mind.20%	(65-75m²)
4 Pers.	8WE	20%	mind.10%	(75-90m²)
	<b>40WE</b>	<b>100%</b>	<b>Anforderung erfüllt</b>	

Hufnerstraße 51-57  
Wohnen am Osterbekkanal

**E.B.K.**  
IMMOBILIEN

Auftraggeber

**E.B.K. Immobilien GmbH**

Lademannbogen 127  
22339 Hamburg

Architekten

**APB.**

Grossmann-Hensel  
Schneider  
Andersen

**Architekten BDA**

Johannisbollwerk 16  
20459 Hamburg

Projekt

Hufnerstraße 51-57

Darstellung

12.8. Wohnungsmix

Format

DIN A 3 Quer

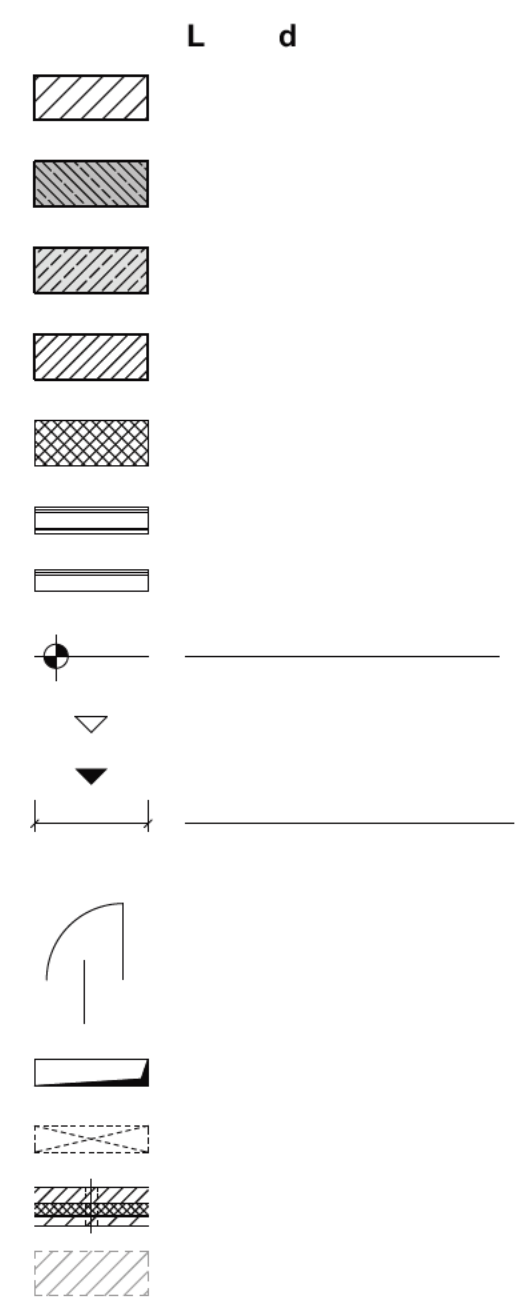
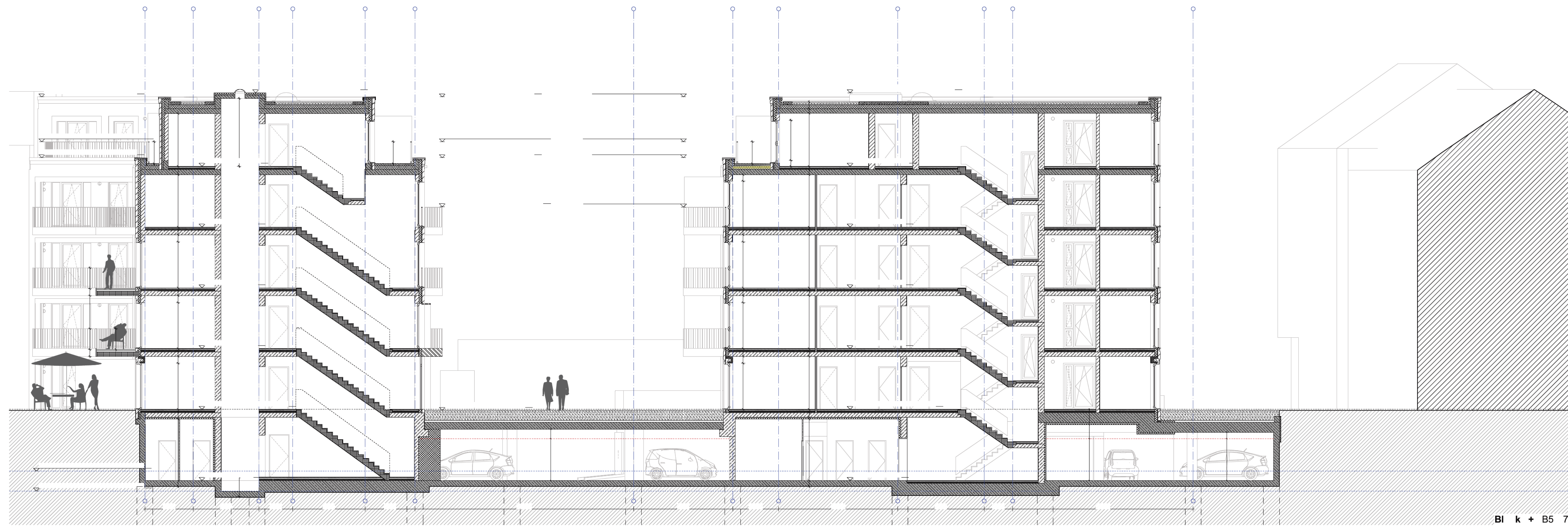
Maßstab

1:357,14

Datum

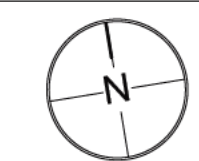
15.03.2019



[illegible]

H F R 4 S S1 0 1 F

Hun r t a e 51 57  
W h O t b k l



B I 00 7 0 N N N öh I)

**E·B·K**  
IMMOBILIEN

N E E R Ü O  
R B N W E S

i k l i  
 C i G H

# h i t

**APB**

S h t    l k 1 2 B5 7 C1 1 A8 8

4	B	t		I		1	0	94		1	0		
H	F	R	4	S	S1	0	1	F					

