

[REDACTED]

[REDACTED]

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
FA Stadt- und Landschaftsplanung
[REDACTED]
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

[REDACTED]

Hamburg, den 23.06.2020
d8/d150-20

Unsere Akte: 144/20 AB10AB
Bitte immer angeben

- B-Plan Hohenfelde 11 -

Sehr geehrte [REDACTED]

hiermit zeigen wir an, die rechtlichen Interessen der Firma [REDACTED] vertreten durch den Geschäftsführer [REDACTED] Hohenfelder Allee [REDACTED] 22087 Hamburg zu vertreten. Das Vorliegen der Vollmacht wird anwaltlich versichert.

Nachfolgend möchten wir die


Stellungnahme

unserer Mandantin zum B-Plan Hohenfelde 11 abgeben und Ihnen hiermit gleichzeitig im Zusammenhang stehende Fragen stellen, die wir bitten, schnellstmöglich zu beantworten.

Unsere Mandantin ist ein Reifen und Autoservice mit angeschlossener Werkstatt. Der Betrieb existiert seit dem Jahr 1963, den Standort in der Hohenfelder Allee gibt es seit dem Jahr 2005. Dort sind vor kurzem sehr hohe Investitionen getätigt worden, so wurde im Jahr 2018 eine neue Lagerhalle erbaut. Es sind 15 Mitarbeiter im Betrieb beschäftigt.

Der Reifenservice beinhaltet Tätigkeiten wie das Auswuchten, Achsvermessungen, Kontrolle des Reifendrucks, Reifeneinlagerung, Reifenmontage, Reifenwechsel, Räderwäsche, Reifenentsorgung, Reifengas, Radnabenreinigung und Reifenversicherung. In der Werkstatt werden darüber hinaus gehend Leistungen zur Abgasuntersuchung, Hauptuntersuchung, Inspektion, zur Überprüfung/Reparatur/Einbau von Autoglas, Bremsen, Klimageservice, Sicherheitsscheck, Ölwechsel und Mobilitätsgarantie ausgeführt.

[REDACTED]



Bei dem Betrieb, der werktags zwischen 8:00 und 18:00 betrieben wird, fallen naturgemäß Geräuschemissionen an. Dies insbesondere, aber nicht ausschließlich, durch die Werkstatt. So muss ein Motor eine bestimmte Drehzahl im Stand haben, damit eine Diagnose durchgeführt und damit die Abgastechnik ausgeführt werden kann. Hiermit gehen laute Motorengeräusche einher. Auch die allgemeinen Reparaturarbeiten können ein erhöhtes Lärmaufkommen erzeugen. Aber auch der Zuliefererverkehr erzeugt Geräusche, wenn Kleintransporter oder LKWs Ersatzteile anliefern oder wenn Reifen versendet oder ein- bzw. ausgelagert werden.

Aus dem **amtlichen Anzeiger vom 8. Mai 2020** ergibt sich, dass mit dem Bebauungsplan-Entwurf Hohenfelde 11 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Flächenoptimierung und Standortprofilierung der Gewerbegebiete beiderseits der Hohenfelder Allee geschaffen werden sollen, um diese Standorte für die urbane Produktion zu sichern. Es erfolgen größtenteils bestandsorientierte Ausweisungen für Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) an der Hohenfelder Allee sowie ein urbanes Gebiet (MU) mit der Gliederung Wohnen am Wandsbeker Stieg und Gewerbe im rückwärtigen Bereich an der Hohenfelder Allee. Des Weiteren werden zur Sicherung der Wohnnutzung allgemeine Wohngebiete (WA) an Mühlendamm, Güntherstraße, Richardallee, Hohenfelder Allee und Wandsbeker Stieg festgesetzt. Am Mühlendamm wird im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung Wohnen in zweiter Reihe ermöglicht. An der Güntherstraße sollen historische Gebäude mittels eines Erhaltungsbereichs gesichert werden. Westlich der U-Bahn-Trasse erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts. Es sind Baumerhalte sowie Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen. Ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Bereich der Gewerbegebiete gekennzeichnet.

Nach dem **Planinhalt zum Bebauungsplan** ist entlang der Hohenfelder Allee **der Erhalt des Gewerbegebietes**, das auch im Gewerbeflächenkonzept des Bezirks Hamburg-Nord enthalten ist, **vorgesehen**.

Sie hatten auf die Anfrage unserer Mandantin durch Mail vom 26.05.2020 mit Mail vom 27.05.2020 bereits geantwortet, dass alle im Gebiet bestehenden Gebäude ebenso wie die ansässigen Gewerbebetriebe und Unternehmungen Bestandsschutz genießen.


Dieser Bestandsschutz ist für unsere Mandantin von eminenter Bedeutung, da er beinhaltet, dass ihr Betrieb, so wie er jetzt vorhanden ist, weiter existieren kann und darf, und dass insofern durch die neuen Regelungen keinerlei Änderungen auf ihn einwirken können und dürfen.

Aus dem weiteren Text des Planinhalts zum Bebauungsplan ergibt sich, dass entsprechend der geplanten Entwicklungsziele für das Gewerbe eine Gliederung der Flächen erfolgen soll.

Was ist damit gemeint? Inwiefern ist der Betrieb unserer Mandantin hiervon betroffen oder könnte er betroffen sein?

Aus dem weiteren Text des Planinhalts zum Bebauungsplan ergibt sich, dass auf der Westseite der Hohenfelder Allee ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen wird. Die Regelungen /Gliederungen für die Gewerbegebiete sollen im weiteren Planverfahren (§ 2 Festsetzungen in der Verordnung) erfolgen.

In Ihrer Antwortmail an unsere Mandantin vom 27.05.2020 haben Sie ausgeführt, dass sich die Planung noch am Anfang des Verfahrens befindet, sodass es noch keine konkreten Festlegungen für eine Einschränkung des Gewerbegebietes (oder Teilen davon) gibt. Bezugnehmend auf das Informationsblatt haben Sie mitgeteilt, dass hierzu im weiteren Verfahren eine Detaillierung erfolgen wird, und dass es



vermutlich Einschränkungen für die Lärmemissionen des Gewerbes geben wird, damit ein funktionierendes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (weiterhin) möglich ist.

Dies erscheint widersprüchlich, weswegen wir nachfragen müssen, was damit genau gemeint ist? Inwiefern ist der Betrieb unserer Mandantin nun von den Planungen hierzu betroffen oder könnte er betroffen sein? Die Festlegung eines eingeschränkten Gewerbegebiets „GEE“ birgt Gefahren, da dort nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der BauNVO sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. **Eine solche Festlegung wäre im Hinblick auf den Bestandsschutz des Betriebs unserer Mandantin problematisch im Hinblick auf die Lärmemissionen, die der Betrieb produziert.** Stichwort hierzu ist eine „drohende herannahende Wohnbebauung“ die Auswirkungen auf die Lärmemissionen haben könnten. Immerhin darf nach einem Urteil des Verwaltungsgerichts Koblenz vom 18.10.2005 -1 K 733/05.KO, 1 K 879/05.KO, 1 K 824/05 KO, 1 K 872/05 KO und 1 K 1001/05.KO eine Reifensortieranlage in einem eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zugelassen werden.


Vor diesem Hintergrund kann es aufgrund des bestehenden Bestandsschutzes nicht angehen, dass zukünftig Einschränkungen für die Lärmemissionen des Gewerbes festgelegt werden sollen, damit ein funktionierendes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (weiterhin) möglich ist. Stattdessen sind Maßnahmen einzuplanen, die Auflagen und Maßnahmen zur Schallisolierung bei den neuen Bauvorhaben vorsehen, um bezogen auf eine heranrückende Wohnbebauung ein funktionierendes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Diese (Lärmschutz)Maßnahmen sollen die sich aus dem Betrieb unserer Mandantin ergebenden Geräuschemissionen und Lärmbelästigungen sowie Belästigungen durch den hierzu gehörenden Verkehr ausschließen, zumindest aber reduzieren. Es wird insofern angeregt, dies z. B. mittels Auflagen, wie z. B. den Einbau von schallreduzierenden Hafencity-Fenstern oder Ähnliches zu erzielen.

Aus dem weiteren Text des Planinhalts zum Bebauungsplan ergibt sich, dass im östlichen Gewerbegebiet (GE) eine zentrale Parkgarage oder ein Parkhaus für die umliegenden Gewerbe- und Wohnnutzungen, anstelle von einzelnen grundstücksbezogenen Tiefgaragen, entstehen könnte. Demnach ist es denkbar, das Parkhaus mit einer gewerblichen Nutzung zu kombinieren.

Im Bebauungsplan-Entwurf ist zudem ein Bodenordnungsgebiet vorgesehen, um für die Gewerbebetriebe mit ihren zum Teil ungünstigen Grundstückszuschnitten bessere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. **Was ist damit gemeint? Inwiefern ist der Betrieb unserer Mandantin hiervon betroffen oder könnte er betroffen sein?**

Die Gebäude können vier bis fünf Geschosse hoch werden. Im südöstlichen Plangebiet soll ein urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden, gegliedert in zwei Bereiche - einen kleineren Bereich für bis zu sechsgeschossiges Wohnen am Wandsbeker Stieg in Nachbarschaft zur umliegenden Wohnbebauung und einen größeren Bereich ausschließlich für Gewerbe mit fünf Geschossen. Die mit Wohngebäuden bebauten Flächen am Mühlendamm, Güntherstraße, Richardallee, Hohenfelder Allee und Wandsbeker Stieg erhalten bestandorientierte Ausweisungen als allgemeines Wohngebiet (WA), zwei- bis fünfgeschossig. Hinzu kommt eine Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung am Mühlendamm, um ein Wohnen in zweiter Reihe Rücken an Rücken mit dem Gewerbe zu ermöglichen.

Was ist damit gemeint? Inwiefern ist der Betrieb unserer Mandantin hiervon betroffen oder könnte er betroffen sein? Dies gilt insbesondere im Hinblick auf eine „drohende herannahende Wohnbebauung“, die Auswirkungen auf die Lärmemissionen des Betriebs unserer Mandantin haben könnte.



Diese sogenannten „back to back“-Wohngebäude sollen nicht die vordere, am Mühlendamm ausgewiesene Wohnbebauung überragen und mit der rückwärtigen gewerblichen Bebauung im Attikabereich auf einer Ebene liegen. Staffelgeschosse sollen ausgeschlossen werden. An der Güntherstraße werden historische Gebäude mittels eines Erhaltungsbereichs gesichert. Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets sind nach einer noch ausstehenden Bewertung und Vermessung Baumerhalte geplant. Die Darstellung der Baumerhalte im Bebauungsplan-Entwurf wurde vorerst aus dem Luftbild übernommen und wird entsprechend noch angepasst. Zudem sind Festsetzungen (in § 2 der Verordnung) für Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen. Westlich der U-Bahnstrecke erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts.

Die Straßenverkehrsflächen der Hohenfelder Allee sollen auf der östlichen Seite von 15 auf 17,8 m verbreitert werden. **Was ist damit gemeint? Inwiefern ist der Betrieb unserer Mandantin hiervon betroffen oder könnte er betroffen sein?**

In Erwartung Ihrer Antwort verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

