

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg
Postanschrift: Postfach 11 21 09, 20421 Hamburg

Eigentum der Plankammer

Archiv
Nr. 24 566

Begründung zum

Bebauungsplan Eimsbüttel 34

vom 21.06.2006

INHALTSVERZEICHNIS

1 Grundlage und Verfahrensablauf	2
2 Anlass der Planung	2
3 Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	2
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	2
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm	2
3.1.3 Bebauungsplan.....	3
3.1.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung	3
3.1.5 Hinweise auf Bodenverunreinigungen/Altlasten	3
3.1.6 Baumschutzverordnung	3
3.2 Planerisch beachtliche Tatbestände.....	3
3.2.1 Programmplan	3
3.2.2 Grünbestandsplan	3
3.2.3 Verkehrsuntersuchung.....	3
3.2.4 Lärmtechnische Begutachtungen.....	4
3.2.5 Besonnungsstudie	4
3.3 Angaben zum Bestand.....	4
3.3.1 Lage in der Stadt – Infrastruktur.....	4
3.3.2 Gebäude und Nutzungsbestand im Plangebiet	5
3.3.3 Grünbestand.....	5
4 Umweltbericht	6
5 Planinhalt und Abwägung	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Wohnungen für Baugemeinschaften	14
5.4 Tiefgaragen – Quartiersgarage, Stellplätze	15
5.5 Durchfahrten	16
5.6 Straßenverkehrsflächen/Erschließung.....	16
5.7 Belichtung	17
5.8 Verkehr/Lärmschutz	19
5.9 Bodenverunreinigungen	20
5.9.1 Fachinformationssystem Altlasten	20
5.9.2 Hinweise auf Betriebsstandorte mit potentiell Verdacht.....	21
5.9.3 Kampfmittel-/Munitionsverdacht.....	21
5.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
5.10.1 Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen.....	22
5.10.2 Baumschutz.....	22
5.11 Oberflächenentwässerung.....	22
6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	23
7 Maßnahmen zur Verwirklichung	24
8 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	24
9 Flächen- und Kostenangaben.....	24

Anlage: städtebauliches Konzept

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i.V. mit § 244 Absatz 2 des Baugesetzbuches nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 3/04 vom 6. Juli 2004 (Amtl. Anz. 2004, S. 1442) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Bebauungsplans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Dezember 2003, vom 31. Januar 2005 und vom 23. August 2005 (Amtl. Anz. 2004, S. 27, 2005, S. 177 und 1623) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Die kleinteiligen, teilweise gewerblich genutzten Flächen am Scheideweg wurden bereits 2001 als Potenzialflächen für eine bauliche Verdichtung mit innenstadtnahen, ruhigen und familiengerechten Wohnungen erkannt. Die im geltenden Durchführungsplan vorgegebene Nutzung mit kleinteiligen Gewerbebetrieben entspricht in diesem hochzentralen Wohnquartier nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen.

Nachdem ein Großteil der Gewerbeflächen im Geltungsbereich zukünftig nicht mehr gebraucht wird, verfolgt Hamburg neue städtebauliche Ziele für die Flächen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung von etwa 130 Wohnungen geschaffen werden.

Die beabsichtigte Nutzung wird dem zentralen Standort mit gutem Infrastrukturangebot gerecht.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) ist der östliche Teil des Plangebietes im Bereich Scheideweg/Bismarckstraße als Milieu "Verdichteter Stadtraum", der westliche Teil als Milieu "Etagenwohnen" dargestellt. Als Milieuübergreifende Funktion ist "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" dargestellt, in der Goebenstraße zusätzlich die Milieuübergreifende Funktion "Grüne Wegeverbindung".

Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist der östliche Teil des Plangebietes im Bereich Scheideweg/Bismarckstraße als Biotopentwicklungsraum "Städtisch verdichteter Bereich mit geschlossener und sonstiger Bebauung mit sehr geringem Grünanteil" (13a) dargestellt. Der westliche Teil des Plangebietes ist als Biotopentwicklungsraum "Städtisch geprägter Bereich teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil" (12) dargestellt.

3.1.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt der Durchführungsplan D 90/52 vom 25.12.1952 (HmbGVBl. S. 282).

Der Durchführungsplan setzt eine viergeschossige Blockrandbebauung an der Tresckow-, Goeben- und Bismarckstraße und am Scheideweg 26, 46 und 48 als Wohngebiet in geschlossener Bauweise fest. Entlang des Scheidewegs ist straßenbegleitend Geschäftsgebiet (zweigeschossig in geschlossener Bauweise) sowie in einem kleinen Bereich im Nordwesten Fläche für Läden festgesetzt. Im Blockinnenbereich der Grundstücke 30-42 ist Geschäftsgebiet (eingeschossig in geschlossener Bauweise), auf dem Flurstück 1087 Garagennutzung festgesetzt. Im rückwärtigen Teil des Flurstücks 1561 (Goebenstraße 6-14) ist Geschäftsgebiet (eingeschossig in geschlossener Bauweise) mit einer Erschließungszone festgesetzt.

3.1.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.1.5 Hinweise auf Bodenverunreinigungen/Altlasten

Hinweise aus dem Fachinformationssystem Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg:

Im Plangebiet befindet sich die im Fachinformationssystem geführte Fläche 6438 - 203/00, Tankstelle, Scheideweg 38, Flurstück 1087.

Hinweise auf Betriebsstandorte mit potentiell Verdacht auf Bodenverunreinigungen / Altlasten:

Scheideweg 34, Flurstück 1086, Tankstelle

Scheideweg 30, Flurstück 4362, Kohlenhandlung

Scheideweg 40, Flurstück 1033, Lackiererei/Autoreparaturbetrieb

Scheideweg 42, Flurstück 2916, Eigenverbrauchsbenzintankstelle und Reparaturwerkstatt

Scheideweg 42 a, Heizöltank

Hinweise auf nicht beseitigte Bombenblindgänger, vergrabene Munition, Waffen, Kampfstoffe usw. sind nicht vorhanden.

3.1.6 Baumschutzverordnung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. Dezember 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.2 Planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Programmplan

Der Programmplan für Eimsbüttel/Hoheluft-West stellt die bestehende Wohnbebauung entlang der Bismarckstraße als Allgemeines Wohngebiet, entlang der Tresckow- und Goebenstraße und am Scheideweg als Reines Wohngebiet dar. Die gewerbliche Nutzung ist als Gewerbegebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 dargestellt.

3.2.2 Grünbestandsplan

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan wurde 2004 ein Grünbestandsplan erstellt und die ermöglichten Nutzungen im Vergleich zum bestehenden Baurecht bewertet.

3.2.3 Verkehrsuntersuchung

In einer Verkehrsuntersuchung wurden 2004 die verkehrlichen Aspekte der Neuordnung und Umnutzung des Geltungsbereichs erarbeitet. Vorgenommen wurde eine Gegenüberstellung der Ziel- und Quellverkehre aus der planungsrechtlich möglichen Nutzung/Bebauung und der

geplanten Nutzung/Bebauung. Auf dieser Basis erfolgte eine qualitative verkehrliche Bewertung (vgl. Ziffer 5.8).

3.2.4 Lärmtechnische Begutachtungen

Zur Ermittlung der zukünftigen Lärmbelastung wurden in einer schalltechnischen Stellungnahme 2005 die Veränderungen des Verkehrslärms im Scheideweg auf Grundlage der Verkehrsprognose und der derzeit bestehenden bzw. planungsrechtlich möglichen Gebäude sowie der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Gebäude überprüft. Zusätzlich wurden die Tiefgaragenzufahrten auf Genehmigungsfähigkeit im Baugenehmigungsverfahren im Hinblick auf die umgebenden Wohnnutzungen untersucht.

Die Lärmsituation der beiden im Plangebiet verbleibenden Betriebe wurde in einer schalltechnischen Stellungnahme 2005 im Hinblick auf die Bestandssituation, auf das bestehende Planrecht und auf die zukünftigen planerischen Festsetzungen untersucht. Ziel war es, die nach derzeitigem und zukünftigem Planrecht, potenziellen Nutzungs- insbesondere Anlieferungsmöglichkeiten einzuschätzen und mit der bestehenden Situation zu vergleichen (vgl. Ziffer 5.8).

3.2.5 Besonnungsstudie

Zur Beurteilung der mit dem Bebauungsplan veränderten Belichtungssituation für die neue und die umgebende bestehende Bebauung wurde 2004 eine Besonnungsstudie erstellt (vgl. Ziffer 5.7).

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Lage in der Stadt – Infrastruktur

Das Plangebiet liegt nordwestlich des inneren Stadtgebietes von Hamburg, im Kerngebiet Eimsbüttels an der Grenze zum Stadtteil Hoheluft-West.

Nordöstlich des Scheidewegs liegt das sogenannte Generalviertel, ein Gebiet mit einer einheitlichen Blockstruktur und einer gut erhaltenen, sehr dichten 5-6-geschossigen Wohnbebauung aus den Jahren um 1900. Südwestlich des Scheidewegs ist die Blockstruktur unregelmäßiger; Altbauten und Nachkriegsbauten wechseln sich ab. Der Baublock, in dem sich das Plangebiet befindet, ist entlang der Tresckow-, Goeben- und Bismarckstraße und am Scheideweg 46-48 von einer viergeschossigen Blockrandbebauung mit Dachgeschoss aus der Nachkriegszeit geprägt.

In der Umgebung des Geltungsbereichs gibt es mehrere Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs. Die U-Bahnhaltestelle Hoheluftbrücke befindet sich in etwa 500 m Entfernung vom Geltungsbereich. Die nächste Bushaltestelle ist an der Ecke Mansteinstraße/Bismarckstraße (Linie 181). Weitere Bushaltestellen in der Hoheluftchaussee und in der Gärtnerstraße sind fußläufig gut erreichbar.

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich gibt es eine Fußgänger- sowie eine Fahrradbrücke (Goebenbrücke) über den Isebekkanal. In Fortsetzung dieser Brücken wird die Goebenstraße nach Nordwesten als grüne Wegeverbindung zwischen der Grünanlage am Isebekkanal und dem Eimsbütteler Park genutzt. In der Goebenstraße verläuft auch eine Veloroute. Der Isebekkanal hat Bedeutung als Naherholungsraum mit Spielplätzen, Bootsclub und Bootsverleih. Frei- und Hallensportanlagen befinden sich an der Bundesstraße sowie am Kaiser-Friedrich-Ufer (Hallen- und Freibad, Fitnesszentrum).

Direkt angrenzend an das Plangebiet liegt die Grundschule an der Isebek in der Bismarckstraße 83-85. Östlich des Isebekkanals befinden sich verschiedene Gymnasien und Gesamtschulen. Das Gebiet liegt außerdem im Einzugsgebiet diverser Kindertagesstätten und Grundschulen.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in den nahe gelegenen Bezirkszentren Hoheluftchaussee und Osterstraße sowie im Eppendorfer Weg. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets gibt es kleinteiliges Gewerbe und Gastronomie in Erdgeschossen und im Souterrain. In der Bismarckstraße 80 ist eine Praxis für Physiotherapie; in der Bismarckstraße 66 ein Computergeschäft. Im Verlauf der Goebenstraße (Südseite) gibt es ein Restaurant, einen

Klempnerbetrieb, eine Praxis für Physiotherapie und eine Gaststätte. In der Mansteinstraße in etwa 200 m Entfernung vom Geltungsbereich befinden sich zahlreiche nicht filialisierte Einzelhandelsgeschäfte und kleinteiliges Gewerbe.

3.3.2 Gebäude und Nutzungsbestand im Plangebiet

Die gewerblich genutzten bzw. ehemals gewerblich genutzten Flächen am Scheideweg sind mit ein- bis zweigeschossigen, am Straßenrand wohnungsbauähnlichen Gebäuden bebaut. Die Gebäude Scheideweg 30-34 haben zwei Geschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss.

Die Grundstücke am Scheideweg werden folgendermaßen genutzt:

Nr. 30	Leerstand
Nr. 32	Maler und Elektriker
Nr. 34	Büro und Lager eines Buchhandels
Nr. 38	Garagenhof, ehemalige Tankstelle
Nr. 40	Lackiererei
Nr. 42	Heizungsbaufirma
Nr. 42a	Weinlager

Die Grundstücke werden im Süden und Osten durch eine Mauer von den Gartengrundstücken der Blockrandbebauung abgegrenzt.

Auf dem Garagenhof (Flurstück 1087) befinden sich 70 Garagen, von denen 16 Stellplätze notwendige Stellplätze für Nutzungen in der Tresckowstraße und im Scheideweg sind.

Diese niedrige Bebauung am Scheideweg steht den quartiersprägenden, teilweise gründerzeitlichen Gebäuden an der gegenüberliegenden Straßenseite mit bis zu sechs Geschossen und Traufhöhen bis zu etwa 18 m gegenüber.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets liegt die viergeschossige Blockrandbebauung an der Goebenstraße 6-14. Im Innenhof befinden sich ein gemeinschaftlich genutzter Grünstreifen, einige Stellplätze und 12 Garagen, die über eine Tordurchfahrt (Goebenstraße 14) erschlossen werden. Südöstlich der Garagenzeile liegt ein Kinderspielplatz.

3.3.3 Grünbestand

Das Plangebiet ist durch Wohn-, Garagen- und Gewerbebebauung sowie durch der inneren Erschließung dienenden Asphalt- und Betonplattenflächen zu etwa 78 % versiegelt. Bei Addition der nach derzeitigem Planrecht möglichen Versiegelung ergäbe sich eine versiegelte Fläche von etwa 86 %. Heute unversiegelte und begrünte Flächen sind vorhanden

- entlang der Goebenstraße in Form von kleinen Vorgärten,
- als größere zusammenhängende Innenhofbegrünung im rückwärtigen Bereich der Blockrandbebauung Goebenstraße, sowie
- als rudimentäre unversiegelte Flächen vor und hinter der Bebauung am Scheideweg.

Die Vorgärten entlang der Goebenstraße bestehen aus Scherrasenflächen mit vereinzelt Ziergehölzen, die durch Formhecken gefasst sind. Die Vorgärten werden durch gepflasterte Hauszugänge unterbrochen. Das Straßenbild wird durch die in der Goebenstraße vorhandene Lindenallee geprägt.

Im rückwärtigen Bereich der Blockrandbebauung Goebenstraße befindet sich die größte zusammenhängende Grün- und Freifläche im Plangebiet, die durch die außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Hausgärten ergänzt wird. Direkt an die Wohnbebauung schließen sich Scherrasenflächen ohne besondere Biotopqualitäten an.

Diese Flächen sind im Nordosten gegenüber der Gewerbe- und Garagenbebauung durch einen gemischten Laubbaumbestand der Arten Birke, Buche, Hainbuche, Linde, Weide und durch Hainbuchenhecken abgeschirmt. Die Einzelbäume sind mit weiteren Kleingehölzen und Sträuchern unterpflanzt; der Bereich ist aufgrund seines geringen Pflegezustands und des damit einhergehenden Wildaufwuchses von ökologischer Bedeutung für das Plangebiet. Außerdem ist die gestalterische Qualität dieses Bereichs für die bestehende Innenhofbebauung

ung von Bedeutung. Diese Qualität wird auf Grund des Wildwuchses sowie der eher eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner beeinträchtigt.

Ein Großteil der Bäume ist nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167) geschützt. Eingebettet in diesen Gehölzbestand ist eine vegetationsfreie Fläche eines aufgelassenen Kleinkinderspielplatzes.

An der Mauer entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wächst auf einer etwa 390 m² großen wassergebundenen Sanddecke eine Linde, die aufgrund ihrer Größe und ihrer Solitärstellung diesen Bereich positiv prägt und das Grünvolumen der südlich anschließenden, außerhalb des Plangebiets befindlichen Birkenreihe ergänzt.

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze befinden sich zwei kleine, unbebaute und begrünte Flächen, die durch die angrenzende, gewerbliche Nutzung gefasst werden und somit keine besonderen Biotopqualitäten aufweisen.

Die Gebäudevorflächen am Scheideweg werden überwiegend als asphaltierte Erschließungs- und Stellplatzflächen genutzt. Teilweise sind auch wassergebundene Decken und Rasengittersteine vorhanden. In Randbereichen werden diese Flächen durch kleinere Form-/ Schnitthecken eingerahmt bzw. durch vereinzelte Pflanzbeete mit z.B. Rhododendren, Eiben, Buchsbaum und Schneeball aufgelockert. Der Grünbestand des Scheidewegs wird durch die Alleebepflanzung (Ahorn und Platane) dominiert. Die Alleereihe weist auf der Südseite des Scheidewegs Lücken auf.

Insgesamt sind die Böden durch die Wohn- und Verkehrsnutzung stark urban geprägt. Die verbleibenden Flächen mit offenem Bodenanteil bestehen zu etwa

- 20 % aus relativ naturnahen Vegetationsflächen,
- 65 % aus Vorgarten- und Scherrasenflächen mit intensiven Nutzungsstrukturen,
- 11 % aus vegetationsfreien Flächen im Bereich des ehemaligen Spielplatzes
- und zu 4 % aus versickerungsoffenen Stellplatzflächen (wassergebundene Decken und Rasengittersteine).

Der hohe Versiegelungsgrad führt zu einer städtischen Kleinklimasituation; abstrahlungsintensive Flächen dominieren. Lediglich der Gehölzbestand auf Flurstück 1561 und die Straßenbäume im Scheideweg und in der Goebenstraße verbessern durch Verschattung, Schadstofffilterung und Verdunstung die lufthygienische Situation.

Außerhalb des Plangebiets gibt es im Baublock an den Straßenseiten Vorgärten, die ähnlich den Vorgärten an der Goebenstraße 6-14 gestaltet sind, und im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Rasenflächen mit einzelnen Bäumen bzw. Baumreihen und Hecken.

4 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich (vgl. Ziffer 3.1.4).

5 Planinhalt und Abwägung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant im Wesentlichen die im Durchführungsplan für gewerbliche Nutzungen bzw. Fläche für Läden vorgesehenen Flächen sowie die mit bestehenden Gewerbebetrieben funktional zusammenhängenden Flächen, z.B. Erschließungsflächen. Die bestehende Blockrandbebauung an der Goebenstraße 6-14 (Flurstück 1561) wird in den Geltungsbereich einbezogen, da auf dem rückwärtigen Teil des Flurstücks drei Punkthäuser geplant sind und für die bestehende Bebauung an der Goebenstraße im Blockinnenbereich gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen geschaffen werden.

Grundlage für den Bebauungsplan ist das nachfolgend dargestellte städtebauliche Konzept. Mit dem Bebauungsplan werden die wesentlichen Inhalte dieses Konzeptes planungsrecht-

lich gesichert. Die Umsetzung des Bebauungsplans auf den Flächen Scheideweg 28 – 40 und Goebenstraße 6-14 wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Idee sieht eine weitgehend geschlossene, durch Öffnungen rhythmisierte Blockrandbebauung mit Vorgärten entlang des Scheidewegs vor (vgl. Anlage). Diese Baukörpergliederung orientiert sich in ihrer Gebäudehöhe maßstäblich an der Nachkriegsbebauung in diesem Baublock.

Der Straßenraum des Scheidewegs wird durch drei Baukörper mit überwiegend fünf Geschossen gefasst.

Der geschützte Blockinnenbereich soll überwiegend einer reinen Wohnnutzung vorbehalten sein. Er wird über zwei gebäudehohe Öffnungen durch zwei private Erschließungshöfe erschlossen, die von jeweils zwei Terrassenhäusern mit vier Geschossen gesäumt werden. Die Durchlässe ermöglichen Blickbeziehungen zwischen der bestehenden Straßenraumbebauung und den Terrassenhäusern. In den Terrassenhäusern befinden sich gestapelte Maisonettewohnungen und teilweise Flachwohnungen mit Gartenbezug oder Dachterrasse. Am Ende der privaten Wohnwege stehen drei viergeschossige Einzelgebäude. Die Freiräume werden in der Mitte des Wohnquartiers durch einen Grünanger verbunden.

Die Größen der Wohnungen variieren zwischen zwei und fünf Zimmern. Es sind überwiegend Eigentumswohnungen sowie einzelne Miet- und Genossenschaftswohnungen geplant.

Alle Gewerbebetriebe mit Ausnahme der Heizungsfirma (Scheideweg 42, Flurstück 2916) und des Weinlagers (Scheideweg 42a, Flurstück 1032) möchten sich in Abstimmung mit den Eigentümern verlagern bzw. geben ihre Nutzung auf. Die Heizungsfirma und das Weinlager möchten am Scheideweg verbleiben.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Im Blockinnenbereich wird überwiegend reines Wohngebiet festgesetzt, um dort ruhigen und familiengerechten Wohnraum zu schaffen. Die Festsetzung "reines Wohngebiet" ordnet die zukünftigen Nutzungen im Blockinnenbereich den bestehenden Wohnnutzungen in den Blockrändern entlang der Tresckowstraße, Goebenstraße und Bismarckstraße konfliktfrei zu. Außerdem wird mit dieser Festsetzung der zentrale in NW-SO-Richtung verlaufende, dem Wohnen dienende Grünanger, überwiegend der reinen Wohnnutzung zugeordnet.

Das entspricht dem Planungsziel der Schaffung von ruhigen begrünten Wohnbereichen im Blockinnenbereich und nimmt Rücksicht auf die umgebenden bestehenden reinen Wohnnutzungen.

Mit der Festsetzung von reinem Wohngebiet wird dem Planungsziel der Schaffung von Wohnraum mit einer hohen städtebaulichen Qualität entsprochen, und ein ruhiger durchgrünter Wohnbereich geschaffen.

Die Blockrandbebauung an der Goebenstraße wird bestandsgemäß als reines Wohngebiet gesichert.

Allgemeines Wohngebiet

Für die Blockrandbebauung entlang des Scheidewegs wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Ergänzung zu der reinen Wohnnutzung im Blockinnenbereich werden beispielsweise der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe allgemein zugelassen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Mit der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet wird für die langfristige bauliche Entwicklung eine angemessene Nutzungsvariabilität in Bezug zur Historie der Nutzungen in diesem Baublock ermöglicht; außerdem wird dem Charakter der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen Rechnung getragen. Im Rah-

men des Baugenehmigungsverfahrens wird die Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit der Wohnnutzung sichergestellt.

Für die Grundstücksflächen der beiden Gewerbebetriebe Heizungsfirma (Scheideweg 42, Flurstück 2916) und Weinhandel (Scheideweg 42a, Flurstück 1032), die an ihrem derzeitigen Standort verbleiben möchten, wird zur Berücksichtigung betrieblicher Belange und zur Förderung der Durchmischung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten ebenfalls allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Betriebliche Belange sind Bestandsschutz, Modernisierungs- sowie Erweiterungsinteressen. Die Grenze zwischen allgemeinem und reinem Wohngebiet orientiert sich an dem im städtebaulichen Konzept für diesen Bereich geplanten Terrassenhaus, um einen Fortbestand von verträglichen gewerblichen Nutzungen auch in einem neuen Gebäude flexibel zu ermöglichen. Daher wird auch ein Teil des Flurstücks 1033 entlang der südöstlichen Grenze in das allgemeine Wohngebiet einbezogen. An der südlichen Grenze der Flurstücke 1033 und 1032 endet das allgemeine Wohngebiet.

Die beiden bestehenden Betriebe befinden sich in einer gewachsenen besonderen baulichen Situation in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzungen. Sie sind daher der Wohnnutzung nicht wesensfremd. Die Betriebsflächen sind im Verhältnis zu den umgebenden Wohnflächen relativ klein. Das Hauptgebäude des Heizungsbauers ist äußerlich sogar von einem Wohngebäude nicht zu unterscheiden. Insofern ist dieser Betrieb als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb mit der Wohnnutzung verträglich (vgl. Ziffer 5.8) und planungsrechtlich ausnahmsweise zulässig. Der Weinhandel verteilt Ware an mehrere Filialen. Die Lagerhalle des Weinhandels entspricht ebenfalls nicht dem typischen Erscheinungsbild einer Lagerhalle, wie sie z.B. in einem Gewerbegebiet zu erwarten wäre. Auch hier ist die bauliche Struktur Teil einer gewachsenen Situation. Weil die An- und Auslieferung die in einem Wohngebiet übliche Verkehrsbelastung nicht übersteigt (vgl. Ziffer 5.8), ist die ausnahmsweise Zulässigkeit des Weinhandels gegeben. Weiterhin wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt, dass trotz der bestehenden Festsetzung Geschäftsgebiet (Durchführungsplan) vorhandene Nutzungen Rücksicht auf die bereits bestehenden reinen Wohnnutzungen nehmen müssen und somit im Bestand keine uneingeschränkte Gewerbenutzung möglich ist. Die immissionschutzrechtliche Zulässigkeit der beiden Betriebe unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen wird durch die schalltechnische Stellungnahme bestätigt. Eine gewisse Einschränkung besteht aus immissionsschutzrechtlicher Sicht lediglich für die Schrottabladung und -sortierung des Heizungsbauers (Zur Abwägung diesbezüglicher Beeinträchtigungen von Eigentümerinteressen vgl. Ziffer 5.8).

Die Freiflächen des im östlichen Blockinnenbereich festgesetzten allgemeinen Wohngebiets gehören nicht zu den zentralen Grünachsen der begrünten Wohnbereiche im zentralen Blockinnenbereich und können daher auch über die Wohnnutzung hinausgehende Nutzungen ermöglichen. Gewerbebetriebe dürfen keine Belästigungen oder Störungen verursachen, die nach § 15 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) und der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Zudem werden eventuell erforderliche Stellplätze in diesem Bereich durch ein Anpflanzgebot von störungsempfindlichen Nutzungen abgegrenzt (vgl. Ziffer 5.4).

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

Mit dem Ausschluss von im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetrieben und Tankstellen sollen die mit dieser Nutzung einhergehenden nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt und die Nachbarschaft verhindert werden. Darüber hinaus können Tankstellen zu verkehrlichen Problemen führen und vor allem nachts mit erheblichen lärmtechnischen Störpotentialen verbunden sein, die zu unangemessenen hohen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird im reinen Wohngebiet mit einer Grundfläche von 3590 m² (entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,5) und im allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundfläche von 2030 m² (entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,6) begrenzt (s. auch unten Dichte – Unterschreitung der Abstandsflächen). Diese Grundflächen ermöglichen die Umsetzung des vorgesehenen Bebauungskonzepts, das durch Baukörperfestsetzungen planerisch festgeschrieben wird.

Die festgesetzte Grundfläche im reinen Wohngebiet von 3590 m² darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung um bis zu 3120 m² überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 2).

Die festgesetzte Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet von 2030 m² darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung um bis zu 770 m² überschritten werden. Darüber hinaus darf die festgesetzte Grundfläche für Stellplätze für gewerbliche Nutzungen um weitere 170 m² überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 3).

Da die Stellplätze möglichst vollständig in Tiefgaragen untergebracht werden sollen (vgl. Ziffer 5.4), wird eine Unterbauung bzw. Versiegelung des Plangebiets von bis zu 91 % im reinen Wohngebiet und bis zu 79 % im allgemeinen Wohngebiet einschließlich möglicher gewerblicher Stellplätze bzw. 75 % im allgemeinen Wohngebiet ohne gewerbliche Stellplätze erforderlich.

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass die zukünftig unversiegelte Fläche durchschnittlich im gesamten Geltungsbereich mindestens so groß ist wie die nach derzeitigem Planrecht nicht versiegelbare bzw. nicht versiegelte Fläche. Die restlichen Flächen bleiben unversiegelt und liefern einen wichtigen Beitrag zur Freiflächengestaltung. Weiterhin wird durch die Festsetzung zur Tiefgaragenbegrünung (vgl. § 2 Nr. 10) und den zum städtebaulichen Konzept gehörigen Freiflächenplan sichergestellt, dass die Tiefgaragen den Blockinnenbereich nicht städtebaulich überprägen.

Auf Grund des bewegten Geländes müssen Höhenunterschiede durch Treppen, Rampen und Podeste ausgeglichen werden. Die Podeste werden im Bezug auf die zulässige Grundfläche zu den Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung gerechnet.

Gebäudehöhen/Geschossigkeit

Zur Nachvollziehbarkeit der festgesetzten Gebäudehöhen über Normalnull (NN) sind in der Planzeichnung einige der vorgesehenen Geländeoberflächenhöhen eingetragen.

Gebäudehöhen und Geschossigkeit der Neubauten sollen sich an den bestehenden Häusern der Blockrandbebauung sowie an der direkt gegenüber liegenden Bebauung orientieren und gleichzeitig den Straßenraum prägen.

Das höchste Gebäude der Blockrandbebauung - Scheideweg Nr. 26 - hat eine Traufhöhe von 19,84 m über NN und eine Firsthöhe von 25,90 m über NN. Das Gebäude Scheideweg 46 hat eine Gebäudehöhe von etwa 24,5 m über NN. Die Höhen der Gebäude, die der Neuplanung gegenüberliegen, betragen mindestens 24,5 m über NN.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen der Blockrandbebauung am Scheideweg stellen sicher, dass die Gebäudehöhe der Neubebauung unter den Firsthöhen der bestehenden Bebauung bleibt. Der Bestand wird damit durch die Neubebauung nicht städtebaulich überprägt und für die innerstädtische Situation werden ausreichende Besonnungs-, Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse (vgl. Ziffer 5.8) gewährleistet. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung einer Mindesthöhe gesichert, dass die "Kopfbauten" der Straßenrandbebauung den Straßenraum städtebaulich wirksam prägen.

Für den Blockrand am Scheideweg wird eine maximale Gebäudehöhe von 23,5 m bzw. 24 m über NN festgesetzt. Der kleine Unterschied in diesen Höhen ergibt sich aus dem bewegten Gelände. Damit wird die für eine Wohnnutzung angemessene Geschosshöhe ermöglicht. Für den überwiegenden Teil der Straßenrandbebauung wird gleichzeitig eine Mindesthöhe von

20,5 m über NN festgesetzt, die sicherstellt, dass die Straßenrandbebauung mindestens die Höhe der rückwärtigen Bebauung hat.

Für das Gebäude Scheideweg 28 wird aufgrund der Nähe zu dem Haus Scheideweg 26 die Gebäudehöhe mit nur 20,5 m über NN begrenzt. Damit passt sich die Neubebauung in diesem Bereich an die Traufhöhe des Gebäudes Scheideweg Nr. 26 an und hält angemessene Abstandsflächen ein.

Im Blockinnenbereich orientiert sich die Gebäudehöhe an der Traufhöhe der bestehenden Blockrandbebauung. Hiermit wird gesichert, dass die Neubebauung im Blockinnenbereich die bestehenden Traufhöhen der Blockrandbebauung nicht wesentlich überragt. Die Blockrandbebauung soll auch zukünftig den Blockinnenbereich räumlich eindeutig begrenzen. Die Gebäudehöhe wird mit 20,5 m über NN begrenzt.

Mit diesen Höchstmaßen wird sichergestellt, dass die neue Dachlandschaft unter den Firsthöhen der bestehenden Blockrandbebauung des Baublocks bleibt. Die Ausgestaltung der Fassadenabwicklung und die detaillierte Anpassung an die umgebenden Trauf- bzw. Firsthöhen unter Berücksichtigung der Geländeoberflächenhöhen wird der architektonischen Feinplanung überlassen.

Neben den Gebäudehöhen sind für die Blockrandbebauung am Scheideweg überwiegend fünf und für die restlichen überbaubaren Flächen vier Vollgeschosse festgesetzt. Am nord-westlichen Straßenrand sind auf Grund der festgesetzten niedrigeren Gebäudehöhe (s.o.) vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Auf den mit "(A)" bezeichneten überbaubaren Flächen sind oberhalb des fünften Vollgeschosses und auf den mit "(B)" bezeichneten überbaubaren Flächen oberhalb des vierten Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig. Für die obersten Wohnungen ist auch oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse jeweils ein Dachausstieg mit einer Grundfläche von höchstens 13 m² zulässig. Zur Einhausung der Dachausstiege dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu 2,5 m überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Zusammen mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß stellt der Ausschluss von Staffelgeschossen oberhalb der obersten Geschosse sicher, dass höchstens vier bzw. fünf Geschosse realisiert werden. Die bauliche Dichte bleibt auf das beabsichtigte Maß begrenzt, die Realisierung eines Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss wird ausgeschlossen.

Die Höhe der bestehenden Blockrandbebauung an der Goebenstraße wird bestandsorientiert mit vier Vollgeschossen begrenzt. Hier ist eine detaillierte Festsetzung der Gebäudehöhen städtebaulich nicht erforderlich.

Zur Nutzung der Dächer als private Freiflächen sind teilweise Dachausstiege vorgesehen. Für solche Dachausstiege wird eine Einhausung ermöglicht, um einen komfortablen Zugang zu den privaten Dachflächen zu schaffen, der teilweise auch als Abstellfläche genutzt werden kann. Die Grundfläche und Höhe der Dachausstiege wird begrenzt, damit sie die städtebauliche Wirkung der vorgesehenen Dachlandschaft räumlich nicht überprägen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Umsetzung der Planung in der gewünschten baulichen Dichte ist eine detaillierte Baukörperfestsetzung erforderlich, die überwiegend durch Baugrenzen gesichert wird. Dadurch werden die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere Belichtung, Besonnung und Belüftung (vgl. Ziffer 5.7) sichergestellt.

Die Baulinie für die Straßenrandbebauung im Scheideweg sichert zusammen mit der vordargestellten Festsetzung der Mindestgebäudehöhen das geplante städtebauliche Gerüst. Sie gewährleistet mit kleinteilig wirkenden Unterbrechungen die Fortsetzung der südöstlich angrenzenden Gebäudeflucht und langfristig eine adäquate Einfassung des Straßenraums.

Diese planungsrechtlichen Festsetzungen stellen sicher, dass die zur Bildung der Innenhöfe sowie der erforderlichen baulichen Dichte erforderlichen zusammenhängenden Baukörper im Blockinnenbereich realisiert werden können.

Am Scheideweg 28 springt der Baukörper auf Grund der geringen Grundstückstiefe mit drei Geschossen um zwei Meter vor die Gebäudeflucht. So wird die Erschließung der oberen Wohnungen mit einem Laubengang ermöglicht. Eine Sicherung der Bauflucht ist an dieser Ecksituation mit offenem Blockrand städtebaulich nicht erforderlich.

Entlang des Scheidewegs ist eine Überschreitung der Baulinien durch eine Zugangstreppe je Eingang zu den Erdgeschosswohnungen um bis zu 4 m auf einer Breite von jeweils höchstens 1,5 m zulässig. Außerdem ist eine Überschreitung der Baulinien durch vier Erker um bis zu 2 m auf einer Breite von insgesamt höchstens 30 vom Hundert der gesamten Fassadenlänge zulässig; die Erker dürfen eine Höhe von 18,5 m über Normalnull nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Flächen ist ein Aufzug für die Tiefgarage mit Seitenlängen von jeweils höchstens 3 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 5).

Die Erdgeschosswohnungen am Scheideweg sollen durch Außentreppen erschlossen werden. Für diese Zugangstreppe wird eine Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht. Die Tiefe und Breite werden begrenzt, damit die Treppen die Fassadenabwicklung räumlich nicht überprägen.

Durch Erker, die die Gebäudeflucht unterbrechen, wird eine zusätzliche identifikationsstiftende Abwechslung in der Fassadenabwicklung geschaffen. Die Erker dürfen die Baulinien daher in einer Tiefe von bis zu 2 m überschreiten. Die Anzahl, Gesamtbreite und Höhe der Erker werden begrenzt, damit die Hauptgebäudeflucht prägend für den Straßenraum bleibt. Außerdem ist für die Nutzer der Quartiersgarage ein direkter Ausgang zum Scheideweg aus der Tiefgarage erforderlich, der außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden kann.

Die Seitenlänge des Aufzugs wird eingeschränkt, um dessen Charakter als Nebenanlagen sicherzustellen und so die Freiflächenräume nicht zu überprägen.

Im Blockinnenbereich werden die Terrassenhäuser und Einzelgebäude entsprechend des städtebaulichen Konzepts und dessen Raumbildung mit Baugrenzen festgesetzt, die teilweise geringfügige Gestaltungsspielräume für die Detailplanung ermöglichen. Zur Berücksichtigung der bestehenden Gebäude der verbleibenden Gewerbebetriebe wird die Baugrenze auf der Ostseite des östlichsten Terrassenhauses auf den Flurstücken 2916 und 1032 geringfügig erweitert.

Durch die Festsetzung der Baulinie und einer Mindestgebäudehöhe am Scheideweg und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Flurstück der Heizungsfirma 2916 können evtl. Eigentümerinteressen der Heizungsfirma beeinträchtigt werden (vgl. auch Ziffer 5.1). Evtl. Beeinträchtigungen werden dadurch ausgeglichen, dass auf dem Flurstück 2916 statt der bisher zulässigen Bebauung (zweigeschossig am Scheideweg, eingeschossig im Blockinnenbereich) nach dem zukünftigen Planrecht eine fünfgeschossige Bebauung am Scheideweg und eine viergeschossige Bebauung im Blockinnenbereich ermöglicht wird. Die bauliche Ausnutzung wird also erheblich erhöht. Die Baulinie sowie die Festsetzung einer Mindestgeschosshöhe sind für die Sicherung der Straßenraumprägung städtebaulich erforderlich. Die Festsetzung der Baugrenzen im Blockinnenbereich ist zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts erforderlich.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 1032 können evtl. Eigentümerinteressen des Weinhandels beeinträchtigt werden. Evtl. Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung werden dadurch ausgeglichen, dass statt der bisher zulässigen eingeschossigen Bebauung nach dem zukünftigen Planrecht eine viergeschossige Bebauung im Blockinnenbereich ermöglicht wird. Die mögliche Geschossfläche wird somit erhöht.

Neben der Berücksichtigung von Eigentümerinteressen ist das städtebauliche Konzept ein wesentlicher öffentlicher Belang, der in die Abwägung einzustellen ist: Die städtebauliche Qualität wird zum einen durch die geplante Raum bildende Straßenrandbebauung mit den beiden Durchgängen zum Blockinnenbereich und zum anderen durch die geplanten Terras-

senhäuser mit den Erschließungshöfen als halböffentliche Aufenthaltsräume sichergestellt. Besonders wichtig ist dabei auch die durch die festgesetzten überbaubaren Flächen gesicherte Freiraumfunktion des zentralen Grünangers, weil er die einzelnen Freiräume der Wohnungen und halböffentlichen Bereiche verbindet. Insgesamt wurde im Rahmen der Abwägung dem öffentlichen Belang der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung auf Grundlage eines besonderen, qualitativ hochwertigen städtebaulichen Gesamtkonzeptes ein höheres Gewicht beigemessen als den unter Berücksichtigung der obengenannten Aspekte eventuellen verbleibenden Beeinträchtigungen privater Eigentümerinteressen. Durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung werden evtl. Beeinträchtigungen außerdem weitgehend ausgeglichen.

Die bestehende Blockrandbebauung in der Goebenstraße wird durch die Baugrenze im Bestand gesichert; dabei werden geringfügige Erweiterungs- bzw. Umbaumaßnahmen ermöglicht.

Im Blockinnenbereich ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2 m zulässig. In den privaten Erschließungshöfen ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Zugangstreppen zu den Erdgeschosswohnungen um bis zu 1,5 m zulässig. Je Erschließungshof sind zwei offene Brücken zwischen den Terrassenhäusern in der Höhe des dritten Vollgeschosses mit einer Breite von bis zu 2 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 6).

Balkone sind bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig, um den Wohnungen in den Obergeschossen privaten Freiflächen zuzuordnen. Das Maß der Überschreitung wird begrenzt, damit die Freiräume städtebaulich nicht überprägt werden.

Die außerhalb der Baugrenzen zugelassenen Treppen in den privaten Erschließungshöfen dienen nur dem Zugang zu den Erdgeschosswohnungen. Die zulässige Baugrenzenüberschreitung wird beschränkt, um eine angemessene Nutzung der Erschließungshöfe zu ermöglichen. Die Dachgeschosswohnungen werden durch Laubengänge erschlossen.

Um kurze Wege zu den Treppenhäusern bzw. Aufzügen zu ermöglichen, sind je Erschließungshof jeweils zwei als Brücken ausgeführte Übergänge mit einer Breite von höchstens 2 m zwischen den Terrassenhäusern möglich.

Auf der mit "(C)" bezeichneten überbaubaren Flächen darf die nordwestliche Baugrenze für eine Fluchttreppe um bis zu 2 m überschritten werden. Alternativ darf auf der mit "(F)" bezeichneten überbaubaren Fläche die südöstliche Baugrenze für eine Fluchttreppe um bis zu 2 m überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 7).

Um für die drei südlichen Einzelgebäude eine adäquate Mischung an Wohnungsgrößen zu ermöglichen und gleichzeitig die Anforderungen der Feuerwehr zu erfüllen, wird ausnahmsweise für das nördlichste oder südlichste Haus alternativ eine Außenfluchttreppe ermöglicht. Die Fluchttreppe ist nur auf den der bestehenden Wohnbebauung zugewandten Schmalseiten der Baukörper zulässig, damit eine angemessene Hofbildung und Freiflächennutzung in der Mitte erfolgen kann. Aus dem gleichen Grund ist bei dem mittleren Haus keine Fluchttreppe zulässig. Damit können unter Berücksichtigung der Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 166), im obersten Geschoss dieses Hauses selbständige Wohnungen realisiert werden.

Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig (vgl. § 2 Nummer 8).

Die üblicherweise zu den Hauptgebäuden zählenden Terrassen werden außerhalb der Baugrenzen zugelassen, um den Bewohnern der urbanen Lage angemessene Spielräume für die Gestaltung ihrer privaten Freiflächen zu ermöglichen, ohne dass gleichzeitig die Freiflächen durch bauliche Anlagen räumlich überprägt werden. Das Maß der Überschreitung wird in der Summe durch die festgesetzten Grundflächen in Verbindung mit § 2 Nummern 2 und 3 begrenzt.

Dichte - Unterschreitungen der Abstandsflächen

Durch die baukörperähnlichen Festsetzungen und die Festsetzungen der Gebäudehöhen bzw. Geschossigkeit ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6

Abs. 13 HBauO, die als vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind.

Das Plangebiet liegt im Kerngebiet von Eimsbüttel, das im Vergleich zu Gesamt-Hamburg eine hohe Einwohnerdichte hat. Mit dem Bebauungsplan kann im Geltungsbereich eine Geschossflächenzahl von bis zu 1,85 erreicht werden. Damit wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für reine bzw. allgemeine Wohngebiete nach § 17 Absatz 1 BauNVO 1990 überschritten.

Für den gesamten Baublock kann mit der geplanten Neubebauung eine Geschossflächenzahl von ca. 1,65 erreicht werden. Trotz der o.g. Überschreitung fügt sich diese Dichte in die teilweise erheblich dichter bebaute Umgebung ein.

So werden in den das Plangebiet umgebenden Baublöcken Geschossflächenzahlen von ca. 1,7 (südwestlich Goebenstraße und nordwestlich Tresckowstraße) und ca. 1,8 (nordöstlich Scheideweg) erreicht. Im Baublock nordöstlich Mansteinstraße wird eine GFZ von ca. 2 erreicht. Neuplanungen in der weiteren Umgebung haben ebenfalls hohe Dichtewerte. Im Bereich des Bebauungsplans Hoheluft-Ost 2 variieren in den Mischgebieten am Lehmweg / Falkenried nordöstlich der Schule die GFZ zwischen 1,7 und 2,75. Die unterschiedlichen Dichtewerte im Bestand resultieren teils aus den besonderen örtlichen Gegebenheiten (z.B. Grundstückszuschnitt) und gehen teilweise, wie auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eimsbüttel 34, aus besonderen städtebaulichen Konzepten hervor.

Die Unterschreitungen der Abstandsflächen und die Überschreitung der zulässigen Dichte sind städtebaulich erforderlich und vertretbar.

Die Grund- und Geschossflächen, die mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden, und die Unterschreitung der Abstandsflächen nach HBauO sind planerische Zielsetzung, für die zentrale Lage des Plangebiets angemessen und städtebaulich erforderlich,

- weil es sich um eine Planung zur Umsetzung einer besonderen städtebaulichen Idee handelt (vgl. Ziffern 2 und 5 sowie Anlage)
eine große Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen in den zentralen Lagen Hamburgs mit guter Infrastruktur besteht. Die bisherigen Abwanderungstendenzen von jungen Familien machen diese Nachfrage deutlich. Angebote, die diese Nachfrage befriedigen, können der Abwanderung von Familien in das Umland entgegenwirken, und so zum Erhalt von gemischten Bewohnerstrukturen beitragen,
- um eine angemessene Verdichtung gegenüber den umliegenden, hoch verdichtet bebauten Gebieten zu erreichen und eine städtische Eigenart ("Urbanität") zu erhalten und zu entwickeln,
- um ein städtebauliches Konzept mit hohem architektonischem Niveau zu erreichen, das sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung auch des umliegenden Gebiets auswirken wird,
- um die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen zu ermöglichen und damit hochwertige, vom ruhenden Verkehr ungestörte Freiflächen zu schaffen,
- um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche (flächensparendes Bauen) kann die bauliche Nutzung von Außenbereichen verhindert werden. Damit wird die Vorschrift des § 1a (2) BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, planungsrechtlich umgesetzt.
- um die bauliche Nutzung in einem verkehrlich und infrastrukturell gut erschlossenen Gebiet zu konzentrieren und so die vorhandenen, leistungsfähigen Infrastruktureinrichtungen möglichst wirtschaftlich zu nutzen.

Die mögliche Überschreitung wird zudem durch die bevorzugte Lage des Gebiets kompensiert, insbesondere durch die Freiflächenqualitäten in der Umgebung, wie dem Grünzug am

Isebekkanal, mit Naherholungseinrichtungen wie Bootsclub und Bootsverleih, Frei- und Hallensportanlagen, die in ihrem Verbund unmittelbar an das Plangebiet grenzen sowie durch die benachbarten Anlagen des Gemeinbedarfs. Zudem werden die Freiräume im Plangebiet aufgewertet. Die der Erholung und Freizeitgestaltung dienenden Flächen sind in den übergeordneten Planungen (vgl. Ziffer 3.1) dargestellt.

Im Einzelnen erfolgt der Ausgleich durch

- die Schaffung hochwertiger privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen (mit einem Wechsel von dichteren und weiteren Bereichen) durch eine hinsichtlich der Belichtung ideale Ausrichtung der Gebäudekörper,
- das "Durchwohnen", das in den Terrassenhäusern in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Tiefe der Baukörper die Belichtung jeweils einer Wohnung von zwei Seiten ermöglicht (vgl. Ziffer 5.7),
- die günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten, die eine Vermeidung zusätzlichen Verkehrs innerhalb des Quartiers bewirken kann,
- die Aufwertung des Straßenraums am Scheideweg durch die überwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen (vgl. Ziffer 5.4),
- die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen (vgl. Ziffern 5.4 und 5.10.1)

Das Ortsbild im öffentlichen Straßenraum wird verändert, aber nicht beeinträchtigt. Durch die Orientierung der Straßenrandbebauung am Maßstab der bestehenden Bebauung wird die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell erhalten und entwickelt.

Im Blockinnenbereich wird das Ortsbild ebenfalls verändert. Mit dem durch die Festsetzungen gesicherten städtebaulichen Konzept wird sichergestellt, dass der Blockinnenbereich zukünftig mit begrünten Freiflächen durchzogen wird.

Nach dem bestehenden Planrecht ist eine flächige eingeschossige Bebauung im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs möglich. Im neuen Bebauungsplan stellt die Begrenzung der überbaubaren Flächen sicher, dass zukünftig erheblich mehr begrünte Freiflächen entwickelt werden als bisher. Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Freiflächengestaltung. Aus freiraumplanerischer Sicht ergibt sich im Vergleich zu den bestehenden und planungsrechtlich möglichen gewerblichen Nutzungen sogar eine Verbesserung der Gesamtsituation "Ortsbild im Innenhof", weil das städtebauliche Konzept sicher stellt, dass der gesamte Geltungsbereich als Teil eines städtebaulichen Konzeptes mit mehreren neuen Innenhöfen durchgrünt wird.

Die Besonnungsstudie (vgl. Ziffer 5.7) hat ergeben, dass gesunde Wohnverhältnisse durch die veränderte Belichtung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Einzelne Belange, die auf Grund der hohen Dichte nicht mehr ausreichend berücksichtigt werden konnten, werden durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Solche nachteiligen Auswirkungen wurden u.a. mittels einer Besonnungsstudie, eines Verkehrsgutachtens und eines Lärmgutachtens geprüft. Unter Berücksichtigung der bevorzugten Lage des Plangebiets konnten die ausgleichenden Umstände so auf ihre Wirksamkeit beurteilt oder geeignete Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen getroffen werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

5.3 Wohnungen für Baugemeinschaften

20% der Wohnungen werden Baugemeinschaften angeboten. Die Lage und Größe der in Frage kommenden Wohnungen hängt von der noch zu bildenden Baugemeinschaft ab. Vorstellbar ist die Verwirklichung in einem 1. wie in einem 2. Bauabschnitt.

5.4 Tiefgaragen – Quartiersgarage, Stellplätze

Die auf Grund der Neubebauung notwendigen Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Außerdem kann in einem zweiten Tiefgaragengeschoss eine Quartiersgarage vorgesehen werden, um evtl. weiteren über den Mindestbedarf hinausgehenden Stellplatzbedarf aus den ermöglichten Nutzungen oder aus den außerhalb des Geltungsbereichs zulässigen gleichartigen Nutzungen zu decken.

Eine Tiefgarage mit zwei Ebenen ist zum Scheideweg orientiert; eine zweite zur Goebenstraße. Es gibt zwei Tiefgaragenzufahrten am Scheideweg und eine Zufahrt durch eine bestehende Gebäudedurchfahrt an der Goebenstraße (vgl. Ziffer 5.5).

Aus dem ersten Tiefgeschoss der Tiefgarage sind die Terrassenhäuser und die Einzelgebäude direkt erreichbar. Das zweite Tiefgeschoss beherbergt die Quartiersgarage, die einen direkten Zu- und Ausgang am Scheideweg hat.

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise können auf der mit "(D)" bezeichneten Fläche Stellplätze für gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Solche Stellplätze sind durch die Anpflanzung von dicht wachsenden standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen in einer Breite von einem Meter zur östlich benachbarten Wohnbebauung einzugrünen (vgl. § 2 Nummer 9).

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Stellplätze ortsbildverträglich in Tiefgaragen untergebracht werden. Damit wird Raum für eine angemessene Gestaltung der nicht bebauten Flächen (wie z.B. der Vorgartenbereiche) geschaffen, was sich positiv auf den nun dichter bebauten Straßenraum des Scheidewegs auswirkt. Eine Ausnahme bilden Stellplätze für gewerbliche Nutzungen auf den Flurstücken 2916 bzw. 1032.

Um die betrieblichen Erfordernisse der bestehenden Betriebe zu berücksichtigen sind Stellplätze für gewerbliche Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Diese Stellplätze sind gegenüber der empfindlichen Wohnbebauung einzugrünen. Die Belegenheit ist über das Flurstück 1032 gesichert. Weil langfristig eine Wohnnutzung mit ruhigen Blockinnenbereichen gesichert werden soll, gilt die Regelung nur für den Fortbestand gewerblicher Nutzungen und nicht für Wohnbebauung. Die Stellplätze sind immissionsschutzrechtlich mit der Wohnbebauung verträglich (vgl. Ziffer 5.8).

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind aus dem Erdreich herausragende Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten und Zugänge und deren Überdachungen sowie aus dem Erdreich herausragende Keller zulässig. Zum Ausgleich von Höhenunterschieden im Gelände sind Treppen, Rampen und Podeste außerhalb der Baugrenzen zulässig (vgl. § 2 Nummer 10).

Auf Grund des bewegten Geländes müssen Höhenunterschiede durch Treppen, Rampen und Podeste ausgeglichen werden. Die drei südlichen Einzelhäuser sollen auf ein Podest gestellt werden, damit sie barrierefrei erschlossen werden. Die festgesetzten Baugrenzen sichern die Anordnung der vorgesehenen Hauptgebäude, das Podest begrenzt gleichzeitig den in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünanger in der Mitte des Geltungsbereichs. Aus dem Erdreich herausragende Keller werden zugelassen, weil die drei auf einem Podest stehenden südlichen Einzelgebäude teilweise unterkellert werden sollen.

Einhausungen von Tiefgaragenrampen und deren Überdachungen werden zugelassen, um eine Einhausung der Tiefgaragenzufahrt von der Goebenstraße im Blockinnenbereich zu ermöglichen, womit Emissionen im Blockinnenbereich durch zu- und abfahrende Kfz vermieden werden. Das Erfordernis solcher Überdachungen wird abschließend im Bauantragsverfahren geklärt. Für die Tiefgarage an der Goebenstraße werden Tiefgaragenzugänge außerhalb der Baugrenzen ermöglicht, die auch als Notausgänge dienen können (zu den weiteren Auswirkungen des Verkehrs vgl. Ziffer 5.8).

In der Planzeichnung wird der Bereich des zentralen Grünangers von Tiefgaragennutzung freigehalten, um dort eine zusammenhängende Freifläche mit natürlichem Boden zu sichern.

5.5 Durchfahrten

Für die an der Goebenstraße bestehende Durchfahrt wird eine lichten Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt, um langfristig eine ausreichende Durchfahrtshöhe für die Zufahrt zu der südlichen Tiefgarage sicherzustellen.

5.6 Straßenverkehrsflächen/Erschließung

Das Plangebiet wird im Wesentlichen über den Scheideweg erschlossen. Hier liegen zwei Tiefgaragenzu- bzw. -ausfahrten. Die Belegenheit des Blockinnenbereichs wird über die privaten, gemeinschaftlich nutzbaren Erschließungshöfe gesichert. Diese Wege sind nicht befahrbar, nur die Feuerwehr kann bis in die aufgeweiteten Erschließungshöfe fahren. Aufgrund der vorgesehenen (gestapelten) Maisonettewohnungen im Blockinnenbereich reichen die angebotenen Aufstellflächen für die Feuerwehr in den aufgeweiteten Erschließungshöfen aus. Es ist nicht erforderlich, dass die Feuerwehr in die Erschließungshöfe einfährt.

Die auf dem Flurstück 1561 geplanten drei Einzelhäuser werden fußläufig ebenfalls über den Scheideweg erschlossen; diese Erschließung wird über eine Baulast gesichert. Das Flurstück 1561 liegt unmittelbar an der Goebenstraße. Über die Goebenstraße wird die zugehörige südliche Tiefgarage an das Straßennetz angebunden.

Die Straßenverkehrsflächen des Scheidewegs und der Goebenstraße werden bis zur Straßenmitte bestandsgemäß als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Bezüglich öffentlicher Parkplätze, Stellplätze und Quartiersgarage vgl. Ziffer 5.4.

5.7 Belichtung

Im Rahmen einer Besonnungsstudie wurde für die Tag- und Nachtgleiche am 21. März die Belichtungssituation für die bestehende und die neue Bebauung geprüft.

Für die Erdgeschosse der bestehenden Bebauung nördlich des Scheidewegs hat die Besonnungsstudie ergeben, dass die Belichtungssituation durch die Planung verändert wird: Die Besonnung erfolgt nachmittags noch bis mindestens 15.00 Uhr. Vormittags bleibt die Belichtungssituation unverändert, weil sich die bestehende Bebauung selbst verschattet. Ähnliche Belichtungsverhältnisse sind im Bereich der innerstädtischen dichten Bebauung, in die die Planung eingefügt wird, vorhanden. Bisher befand sich die bestehende Wohnnutzung am nördlichen Scheideweg im Vergleich zu dem umgebenden städtebaulichen Gefüge in einer privilegierten Situation. Die durch das Vorhaben verursachte zusätzliche Verschattung der bestehenden Nutzungen am nördlichen Scheideweg entspricht eher dem Normalfall in Hamburgs innerstädtischen Bereichen. Das gilt auch für die Verschattung in den Wintermonaten. Gerade in den Wintermonaten ist zudem auf Grund der Klimaverhältnisse und des extrem niedrigen Sonnenstandes davon auszugehen, dass die Sonne innerstädtische Gebäude in Hamburg grundsätzlich nur sehr selten direkt belichtet. Mangelnde Belichtung in den Wintermonaten ist daher nicht ausschließlich auf das Vorhaben zurückzuführen, sondern wird auch durch die innerstädtische Bebauungssituation insgesamt sowie durch das Klima bedingt. Das Ergebnis der Besonnungsstudie wurde in die Abwägung eingestellt und die Veränderung der Besonnung der bestehenden Bebauung im Rahmen der Abwägung aus den o.g. Gründen als hinnehmbar bewertet. Anlass für diese Bewertung war insbesondere auch die bevorzugte Lage des Geltungsbereichs (unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende ausreichende Freiflächenqualitäten) durch die sichergestellt wird, dass auch in den dunklen Wintermonaten gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt bzw. jedenfalls nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Für die neue Wohnbebauung wurde überprüft, welche Erdgeschosse am 21. März am wenigsten Sonne haben. Das trifft für die Erdgeschosswohnungen im Bereich der Erschließungshöfe zu. Die Festsetzung der Baugrenzen und Gebäudehöhen stellt für die vorgesehenen Aufenthaltsräume und die ihnen zugeordneten privaten Freiflächen mindestens drei Stunden Besonnung sicher. Das vorgesehene "Durchwohnen" ermöglicht zu anderen Tageszeiten zusätzlich die Belichtung der Erschließungsseiten der Wohnungen.

Die beste Belichtungssituation wird für die Dachgeschosse der neuen Blockrandbebauung erwartet, die den ganzen Tag besonnt werden.

Insgesamt entstehen durch die Festsetzung der Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen (vgl. Ziffer 5.2) an keiner Stelle ungesunde Wohnverhältnisse, weil für alle bestehenden und neuen Wohnnutzungen eine Besonnungsdauer von mindestens zwei Stunden zur Tag- und Nachtgleiche am 21. März sichergestellt wird. Die Besonnung am 21. März ist über das ganze Jahr gesehen eine "Durchschnittssituation": Im Winter erhält die Bebauung aufgrund des niedrigeren Sonnenstandes weniger Licht; im Sommer hingegen mehr Licht.

5.8 Verkehr/Lärmschutz

Das Plangebiet liegt in einem Wohngebiet mit geringem Durchgangsverkehr. Im Geltungsbereich sind drei Tiefgaragen mit insgesamt etwa 250 Stellplätzen vorgesehen. Die Anwohnergarage mit Zu- und Ausfahrt im Scheideweg hat etwa 125 Stellplätze. Die geplante Quartiersgarage hat etwa 85 Stellplätze. Die Anwohnergarage mit Zu- und Ausfahrt in der Goebenstraße hat etwa 40 Stellplätze.

2004 wurde im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der die Ziel- und Quellverkehre aus der planungsrechtlich möglichen Nutzung bzw. Bebauung der geplanten Nutzung bzw. Bebauung gegenübergestellt wurden. Untersucht wurden der Scheideweg, die Bismarckstraße, die Goebenstraße und die Tresckowstraße. Dabei wurde eine Quartiersgarage mit berücksichtigt.

Die Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass für das Plangebiet insgesamt im ungünstigsten Fall zusätzlich etwa 400 Fahrten pro Tag Neuverkehr zu erwarten sind. Im Scheideweg sind dies etwa 300 Fahrten mehr und in der Goebenstraße etwa 100 Fahrten mehr als derzeit. Auch im ungünstigsten Fall bleibt die zukünftige Belastung im Scheideweg noch deutlich unter der heutigen Belastung der Goebenstraße mit ca. 1700 Fahrten / Tag.

Aus verkehrstechnischer Sicht sind die zu erwartenden Neuverkehre, auch im ungünstigsten Fall, sehr gering und lassen sich ohne Probleme an den umliegenden Verkehrsknotenpunkten abwickeln. Auch ist davon auszugehen, dass der Mehrverkehr kaum spürbar sein wird, zumal es sich fast ausschließlich um Anwohnerverkehr handelt, deren gleichartiges Verkehrsverhalten das Störungspotential gering hält. Positiv bemerkbar machen dürfte sich außerdem die Tatsache, dass aufgrund des geringeren Anteils an Gewerbeflächen im Geltungsbereich die Belastung durch den Schwerverkehr wesentlich verringert wird.

Da zwei geplante Tiefgaragenzufahrten im Scheideweg liegen, wurde 2005 durch einen Lärmgutachter untersucht, inwieweit die Neuverkehre der geplanten Bebauung im öffentlichen Straßenraum zusätzliche Lärmbelastungen im Scheideweg verursachen. Für die Beurteilung wurde für die geplante Straßenrandbebauung am Scheideweg und die umgebende bestehende Wohnbebauung allgemeines Wohngebiet zu Grunde gelegt.

Die bestehende Lärmbelastung ohne Planung beträgt 55 dB (A) (tags) und 48 dB(A) (nachts) an allen dem Scheideweg zugewandten Fassaden. In der Prognose wird der planerische Orientierungswert von 59 dB(A) (tags) des Hamburger Leitfadens "Lärm in der Bauleitplanung" (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Juni 2004) für alle dem Scheideweg zugewandten Fassaden (einschließlich Bestand) eingehalten. Für die Nachtzeit ist eine Überschreitung des planerischen Orientierungswerts von 49 dB(A) des Hamburger Leitfadens "Lärm in der Bauleitplanung" um bis zu 1 dB (A) zu erwarten. Im Vergleich zum Bestand sind das Pegelerhöhungen von weniger als 3 dB(A). Wird das bestehende Planungsrecht (zweigeschossige geschlossene Blockrandbebauung) zugrunde gelegt, sind Pegelerhöhungen von weniger als 2 dB(A) zu erwarten.

Durch die Vermeidung von glatten Fassadenoberflächen bei der Neuplanung kann eine Minderung des Immissionspegels um 1-2 dB(A) erreicht werden. Damit wird der Richtwert von 49 dB(A) (nachts) an den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude auf der Nordseite des Scheidewegs (außerhalb des Geltungsbereichs) eingehalten. Da auf den straßenabgewandten Seiten dieser Gebäude der Lärmpegel eingehalten wird und die Erhöhung des Lärmpegels auf der straßenzugewandten Seite unter 3 dB(A) liegt und damit in der Regel

nicht wahrnehmbar ist, wird die geringfügige Erhöhung des Lärmpegels aber als hinnehmbar bewertet. Entsprechendes gilt für die neu geplante Wohnbebauung. Die zukünftige Immissionsbelastung ist insgesamt unterhalb eines Bereichs, ab dem eine Gesundheitsgefährdung befürchtet werden muss und im Bebauungsplanverfahren keine Abwägungsspielräume mehr bestünden.

Weiterhin wurde untersucht, ob die privaten Tiefgarageneinfahrten im Scheideweg auf Grundlage der Anforderungen der TA Lärm genehmigungsfähig sind. An der geplanten Wohnbebauung wurden direkt über den Tiefgarageneinfahrten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts um bis zu 8 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts prognostiziert, die sich in abgeminderter Form teilweise auch auf die Bereiche direkt neben den Tiefgarageneinfahrten auswirken. Nachts können sogar Spitzenpegel auftreten, die über 20 dB(A) über den maßgeblichen Richtwerten der TA Lärm liegen. Die Hauptlärmquelle stellt das angenommene Rolltor dar. Maßnahmen zum Schutz vor Lärm sind an dieser Stelle nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, sondern können nur durch bestimmte, im Rahmen der Detailplanung auszuarbeitende, bautechnische Maßnahmen (z.B. lärmarmes Tor) erreicht werden, die im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden werden. Mit solchen Maßnahmen kann eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der geplanten Neubebauung gewährleistet werden.

Insofern werden detaillierte diesbezügliche Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Aufgrund der Tiefgarageneinfahrten sind für die bestehende Nachbarschaft und für alle anderen Fassadenteile keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt worden.

In der Goebenstraße werden auf Grund der Verteilung der Neuverkehre und der unveränderten Bestandsbebauung erhebliche zusätzliche Belästigungen durch Lärm ausgeschlossen.

Die Lärmsituation der beiden im Plangebiet verbleibenden Betriebe wurde in einer schalltechnischen Stellungnahme 2005 im Hinblick auf die Bestandssituation, auf das bestehende Planrecht und auf die zukünftigen planerischen Festsetzungen untersucht. Ziel war es, die nach derzeitigem und zukünftigem Planrecht, potenziellen Nutzungs- insbesondere Anlieferungsmöglichkeiten einzuschätzen und mit der bestehenden Situation zu vergleichen. Die Betriebe Heizungsfirma und Weinhandel befinden sich in einem Geschäftsgebiet nach Durchführungsplan mit benachbarter Wohnausweisung. Das Geschäftsgebiet wird als Gewerbegebiet (GE) nach Baunutzungsverordnung und die Wohnnachbarschaft im Südosten als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft. Für die Planung wurden die Festsetzung von WA und die Festsetzung eines reinen Wohngebiets (WR) berücksichtigt. Die Betriebszeit der Heizungsfirma ist von 7-17 Uhr. Es erfolgt eine Anlieferung mit bis zu 4 Lkw pro Tag während der Betriebszeit. Außerdem wurde eine Auslieferung durch 10 eigene Klein-Lkw (Schrottablader, Sortieren, Beladen, An- und Abfahrt) täglich ermittelt. Des Weiteren wurden Mitarbeiter-Stellplätze am Scheideweg (vier) und im Hof (fünf) berücksichtigt. Die Betriebszeit des Weinhandels ist 8-18 Uhr und es wurde eine Lkw-Anlieferung pro Tag angenommen. Außerdem wurden für die Modellierung der Schallausbreitung fünf Stellplätze im Hof berücksichtigt.

Für die Bestandssituation wurden folgende Ergebnisse ermittelt: Der Heizungsbaubetrieb stellt sich als deutlich schallintensiver heraus als der Weinhandel. Die Hauptlärmquelle ist die Schrottentsorgung des Heizungsbaubetriebs. An der benachbarten Wohnbebauung ergeben sich Beurteilungspegel bis 55 dB(A), somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete mit dem Wert von 55 dB(A) in der bestehenden Nachbarschaft eingehalten.

Auch unter Berücksichtigung des bestehenden Planrechts (entsprechend GE bzw. Geschäftsgebiet) muss dieser Wert nach dem Immissionsschutzrecht eingehalten werden. Daher ist die bestehende Situation der Gewerbebetriebe als maßgeblicher Fall der Abwägung zu Grunde zu legen.

Bezüglich der zukünftigen planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde für die Betriebe ein zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel von 50 dB(A)/m² tags und 42 dB(A)/m² nachts ermittelt. Die schalltechnische Stellungnahme hat ergeben, dass die der-

zeit bestehenden Betriebsabläufe auch nach dem Heranrücken der reinen Wohnbebauung nach TA Lärm zulässig sind. Aus allen geplanten oder bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft der Betriebsgrundstücke ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Betriebe, weil die Immissionsrichtwerte an allen Nachbargebäuden eingehalten (reine Wohngebiete im Westen und Süden: Werte deutlich unter 50 dB(A), allgemeine Wohngebiete im Osten: Werte bis 55 dB(A)).

Lediglich auf den Betriebsgrundstücken selbst können die Lärmrichtwerte für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet in einigen Bereichen nicht eingehalten werden. Erst in einer Entfernung von mindestens 20 m von der Schrottsortierung werden die Werte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Dies betrifft das Grundstück der Heizungsfirma und den daran angrenzenden Teil des Grundstücks des Weinhandels. Die Heizungsfirma kann ihre Nutzung weiterverfolgen, so lange sie keine Wohnungen auf ihrem Grundstück im Innenhof plant. Diese Tatsache ist für den Betrieb hinnehmbar, weil auch nach bestehendem Planrecht keine Wohnnutzungen zulässig sind. Außerdem kann der Betrieb die Entwicklung seines Grundstücks diesbezüglich selbst beeinflussen. Wohnnutzungen kann die Heizungsfirma im Innenhof nur realisieren, wenn sie ihren Betrieb verlagert. Im Bereich der Straßenrandbebauung wären Wohnnutzungen voraussichtlich sogar parallel zu einer betrieblichen Nutzung auf dem Grundstück der Heizungsfirma möglich.

Wenn jedoch der Weinhandel zukünftig Wohnnutzungen auf seinem Grundstück realisieren möchte, muss die Heizungsfirma Maßnahmen ergreifen, die eine konfliktfreie Nachbarschaft dieser beiden Nutzungen ermöglichen. Ggfs. müsste das Schrottabladen und -sortieren als maßgebliche Lärmquelle verlagert bzw. durch ein Fachunternehmen an anderer Stelle durchgeführt oder eingehaust werden. Welche dieser Maßnahmen im Detail für den Betrieb zweckmäßig ist, kann erst in nachgeordneten Verfahren beurteilt werden. Durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets auf dem Grundstück des Weinhandels werden demnach die betrieblichen Belange der Heizungsfirma beeinträchtigt, da die einzelne Zulieferung kleiner Schrottmengen an einen "Fachsortierbetrieb" und die damit verbundenen Umwege aufwendiger sind als eine Sammlung auf dem Betriebsgelände.

Auf den Flurstücken 2916 und 1032 sind Bestandsschutz, Modernisierungs- sowie Erweiterungsinteressen der Betriebe, die derzeit am Standort verbleiben möchten, als wirtschaftliche Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Im Gegensatz zur Wohnnutzung sind die Betriebe nicht zwingend auf diesen zentralen Standort angewiesen, weil sie ihre Dienstleistungen in ganz Hamburg anbieten bzw. ihre Waren in ganz Hamburg vertreiben. Das gilt insbesondere auch für die Schrottsortierung, die von dem übrigen Betrieb der Heizungsfirma abgekoppelt werden könnte. Die Betriebe dienen nicht überwiegend der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die mögliche Beeinträchtigung betrieblicher Belange der Heizungsfirma ist nicht so erheblich, dass ihre Existenz gefährdet wäre, insbesondere auch deshalb, weil die Schrottverwertung nicht der Hauptgeschäftszweck des Heizungsbaubetriebs ist. Weil andererseits die Realisierung von familiengerechten Wohnungen auf diese zentrale Lage angewiesen ist, wird im Rahmen der Abwägung dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung von Wohnbebauung ein höheres Gewicht beigemessen, als der Sicherung weitreichender Entwicklungsmöglichkeiten für typische Gewerbebetriebe (vgl. Ziffer 5.2). Zudem werden evtl. Beeinträchtigungen der Belange des bestehenden Betriebs durch den Umstand ausgeglichen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans der Verkehrswert der Grundstücke erhöht wird (vgl. Ziffer 5.2). Verbleibende Beeinträchtigungen durch das festgesetzte allgemeine Wohngebiet und eine dadurch bedingte evtl. erforderliche Verlagerung der Schrottsortierung wurden unter Berücksichtigung des überwiegenden öffentlichen Belangs der Entwicklung von Wohnnutzung an dieser Stelle im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar bewertet.

5.9 Bodenverunreinigungen

Da im Zuge der Baumaßnahmen der Boden vollständig ausgehoben und fachgerecht entsorgt wird, sind keine Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.

5.9.1 Fachinformationssystem Altlasten

Über die Fläche 6438 - 203/00 liegen im Fachinformationssystem Altlasten keine Hinweise auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor. Beim Ankauf dieser Flächen hat ein Gutachter im Auftrag des Investors das Grundstück Scheideweg 38 untersucht. Aus der historischen Erkundung des Gutachters ergibt sich, dass die Tankstelle von 1953 - 1977 betrieben wurde. Nachweislich wurden 3 der bekannten 4 Erdtanks nach 1977 ausgebaut. Die Lage der Tanks ist bekannt. Im Sommer 2003 wurden im Bereich der Tanks u. der anderen tankstellenspezifischen Anlagenteile Rammkernsondierungen durchgeführt.

Die Ergebnisse der chemischen Analysen von entnommenen Bodenproben wiesen Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen auf, die geringfügig über den vorläufigen Sanierungsleitwerten der Freien und Hansestadt Hamburg aus Sicht des Grundwasserschutzes liegen (Sanierungsleitwert 1000 mg/kg TS für die Situation – Grundwasserleiter oberhalb einer Geschiebemergelschicht-). In einer Rammkernsondierung wurden darüber hinaus Gehalte an BTXE-Aromaten festgestellt, die deutlich über dem Sanierungsleitwert liegen. Die Verunreinigungen wurden noch in 3,40 m (hier steht bereits Geschiebemergel an) festgestellt. Die Ergebnisse weiterer Bodenluftuntersuchungen auf BTXE-Aromaten im Bereich der übrigen Rammkernsondierungen zeigen, dass sich die Verunreinigung nur auf den Bereich der o.g. Sondierung und damit auf einen kleinräumigen Bereich innerhalb der ehemaligen Tankstelle bezieht. Stau- oder Grundwasser wurde in dem nachweislich belasteten Bodenbereichen nicht festgestellt. Eine großräumige erhebliche Bodenverunreinigung mit Auswirkungen auf das Grundwasser, die eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich macht, ließ sich anhand der Untersuchungen nicht feststellen.

5.9.2 Hinweise auf Betriebsstandorte mit potentiell Verdacht

Auf dem Grundstück Scheideweg 30, Flurstück 4362 befand sich vor 1978 eine Tischlerei sowie eine Kohlehandlung. Das Grundstück wurde von einem Gutachter im Auftrage des Investors mittels 3 Rammkernsondierungen untersucht. Im Bereich der ehemaligen Kohlelagerung wurde in einem Beprobungshorizont von 0,25 - 1,2 m eine Überschreitung des Sanierungsleitwertes für Benzo(a)pyren mit 3,94 mg/kg TS vorgefunden.

Die Analysen zweier Mischproben, in die aus verschiedenen Horizonten der Rammkernsondierungen zusammengestellt wurden, zeigen aber, dass es sich bei der Benzo(a)pyren-Belastung nur um eine lokale Verunreinigung geringeren Ausmaßes handelt. Die auffälligen Verunreinigungen mit PAK und Benzo(a)pyren haben allenfalls eine Entsorgungsrelevanz. Eine großräumige erhebliche Bodenverunreinigung mit Auswirkungen auf das Grundwasser, die eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich macht, ließ sich anhand der Untersuchungen nicht feststellen.

Für das Grundstück Scheideweg 34, Flurstück 1086 hat das vom Investor beauftragte Büro anhand einer Zeitzeugenauskunft die historischen Daten zusammengestellt. Danach wurden auf diesem Grundstück 1933 Gebäude zu einer Autogarage erweitert, Benzinabscheider sowie eine Tankstelle errichtet. Zur Tankstelle gehörte eine Zapfsäule, ein Benzinabscheider sowie ein 3000 l fassender unterirdischer Benzintank. Die Tankstelle wurde 1960 stillgelegt. 1981 wurden die Werkstattgebäude und die Tankstelle zurückgebaut. 1981 wurde der Tankstellenbereich mit einem Gebäude mit Keller neu überbaut. Im Rahmen der Neubebauung wurden 3 Rammkernsondierungen durchgeführt.

In einer Sondierung war bis in eine Tiefe von 0,3 m ein Mineralölgeruch feststellbar. Dieser Bereich wurde aber vollständig überbaut und der sensorisch auffällige Boden ausgehoben. Hinweise auf weitere Bodenverunreinigungen ergaben sich aus der Recherche nicht. Grundwasser (Sickerwasser) wurde im nördlichen Bereich des Grundstückes erst ab 1,90 m unter Geländeoberkante erbohrt.

Da aber im gesamten nördlichen Grundstücksbereich bereits oberflächennah bindige Sedimentgeschiebe, Lehm bzw. Mergel ansteht, besteht eine Grundwassergefährdung nicht.

Für das Grundstück Scheideweg 40, Flurstück 1033 wurde vom beauftragten Gutachter im Vorwege von Boden- und Grundwasseruntersuchungen eine historische Erkundung durchgeführt. Danach befand sich auf dem Grundstück seit mehreren Jahrzehnten eine

Lackiererei. Vor dieser Nutzung befand sich auf dem Grundstück auch eine Kfz-Reparaturwerkstatt. In einem der noch bestehenden Gebäude befindet sich unter Erdgleiche eine ca. 1,50 m tiefe, jetzt verfüllte Grube, in der zeitweise mit chlorierten Kohlenwasserstoffen Metallteile entfettet wurden. Darüber hinaus befanden sich im Südwestbereich des Grundstückes ein Chemikalienlager sowie die eigentliche Lackiererei. Das Grundstück wurde mittels Rammkernsondierungen erkundet.

Dabei wurde festgestellt, dass sich im Zentrum des Grundstücks, dort im Bereich der ehemaligen Entfettung, sanierungsrelevante Konzentrationen an LHKW und BTXE eingestellt haben. Zur Eingrenzung des Schadens wurde auf den Nachbargrundstück die Bodenluft und das angetroffene Stauwasser überprüft. Es zeigte sich dabei, dass sich in der Bodenluft der Nachbargrundstücke keine weitergehenden sanierungsrelevanten Konzentrationen an LHKW befinden. Sehr wohl wurde aber an einer ausgebauten Grundwassermessstelle im Südwestbereich des Grundstückes 42 a eine geringfügige Überschreitung (Messwert 30 µg/l) des Sanierungsleitwertes (25 µg/l) mit LHKW im Grundwasser (Stauwasser) festgestellt. Nach Auffassung des Gutachters ist es zu einer Anreicherung von Schadstoffen im Bereich dieser Messstelle gekommen, da die Höhenlage des Geschiebemergels vom Zentrum des Schadensherdes auf dem Grundstück Scheideweg 40 von 4,50 m über NN auf ca. 2 m unter NN auf dem Grundstück Scheideweg 42a abfällt.

Die in Teilen des Grundstückes Scheideweg 40 vorliegenden Verunreinigungen mit BTXE und LHKW sind erheblich und haben sich, wenn auch geringen Mengen, dem Grundwasser mitgeteilt. Der südwestliche Grundstücksbereich Scheideweg 40 wird im Bebauungsplan daher als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Da sich der Schadstoff seit Einstellung der Nutzung der Entfettung Ende 1996 dem Grundwasser nur geringfügig mitgeteilt hat und die betroffenen Grundstücke weitgehend versiegelt sind, ist eine sofortige Sanierung nicht erforderlich. Es ist ausreichend, wenn der Schadensherd im Rahmen der Baumaßnahme fachgerecht entsorgt wird.

Für das Grundstück Scheideweg 42, Flurstück 2916 hat der durch den Investor beauftragte Gutachter recherchiert, dass im Jahre 1929 auf dem Grundstück eine Benzintankanlage errichtet wurde, die zur Eigenversorgung für den Fuhrpark der damals hier ansässige Firma, die mit Margarine und Fleischwaren handelte, diente. Dabei wurde die Eigenverbrauchstankstelle bis ca. 1951 genutzt.

Auf dem Flurstück 2916 konnte keine Erkundungen vorgenommen werden, so dass in unmittelbarer Nähe des Tankstellenstandortes, der an der heutigen Grenze zum Grundstück Scheideweg 42 lag, auf dem Grundstück Scheideweg 42 a eine Rammkernsondierung niedergebracht wurde. In dieser Sondierung wurden keine Auffälligkeiten in der Bodenluft gefunden, die auf eine Bodenverunreinigung mit Benzinkohlenwasserstoffen im Bereich der Tankstelle auf dem Grundstück Scheideweg 42 schließen lassen.

5.9.3 Kampfmittel-/Munitionsverdacht

Eine Auswertung von Luftbildern aus dem Zweiten Weltkrieg hat ergeben, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Trümmergrundstück handelt. Vor Baumaßnahmen ist daher der Kampfmittelräumdienst einzuschalten.

5.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.10.1 Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen

Ein wesentlicher Teil des Plangebiets wird durch eine Tiefgarage unterbaut. Die Überbauung und Versiegelung des Gebiets führt zu einer lokalen Veränderung der aktuellen Nutzungsstrukturen, des Ortsbilds, der Bodenfunktionen und der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft.

Um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermeiden, zu minimieren und zu ersetzen, Freiflächenqualitäten zu sichern und den Wohnungen private und gemeinschaftliche Gartenanlagen zuzuordnen, ist eine intensive Begrünung der Tiefgaragen erforderlich. Daher wird folgendes festgesetzt.

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für Wege, Terrassen, Freitreppen und Kleinkinderspielflächen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von 6 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen (vgl. § 2 Nummer 11).

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass trotz der Unterbauung der Freiflächen durch Tiefgaragen das Gebiet ökologisch und gestalterisch wirksam durchgrünt wird und die Wohnungen qualitätsvolle Freiräume erhalten.

Die Überdeckung der mit Tiefgaragen unterbauten Flächen mit durchwurzelbarem Substrataufbau schafft Lebensräume für Tiere und Pflanzen und trägt dazu bei, den Verlust der Funktionen von offenem, natürlichem Boden durch die Bebauung teilweise zu ersetzen. Die Festsetzung der Mindestandeckstärke für den Substrataufbau sichert neben ausreichenden Wachstumsbedingungen für Gräsern und Stauden auch über Trockenperioden die Wasserverfügbarkeit für die Vegetation ohne zusätzliche Bewässerung. Hierdurch wird eine nachhaltige Entwicklung der Vegetation ermöglicht.

Die Bodensubstratstärke von 80 cm auf einer Fläche von 6 m² schafft kleinflächig auf der Tiefgarage ausreichende Wachstumsbedingungen für das Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen.

Die Begrünungsmaßnahme mindert den Aufheizeffekt von Tiefgaragendächern, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge und belebt das Erscheinungsbild der unterbauten Flächen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass im Rahmen der Detailplanung die für die Nutzung des Außenbereichs erforderlichen Terrassen, Wege und Kinderspielbereiche errichtet werden können.

Bei Abgang der zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der Gehölzpflanzungen erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 12).

Auf dem Flurstück 1032 wird ein den Innenhof prägender Baum in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt. Außerdem wird die Eingrünung gewerblicher Stellplätze gegenüber der östlich angrenzenden empfindlichen Wohnbebauung festgesetzt (vgl. Ziffer 5.4). Das zu erhaltende Gehölz hat außerdem eine positive Auswirkung auf das Kleinklima und die Lufthygiene und dient als Lebensraum für Tierarten. Hierdurch kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Einheimische Laubgehölze stellen unter anderem mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und sind auch kleinklimatisch günstiger.

Art und Qualität der Bepflanzungen werden in einem Freiflächenplan und in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.10.2 Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. Dezember 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Das Ziel ist es, möglichst viele Bäume im Plangebiet in die Freiflächengestaltung einzubinden bzw. zu ersetzen. Nicht alle Bäume im Innenhof können erhalten werden, da einige Gehölze im Bereich von geplanten Gebäuden stehen.

5.11 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse und der geringen Grundwasserflurabstände ist eine Ableitung des Regenwassers in offenen Rinnen bzw. Versickerung auf dem Grundstück ggf. nur in räumlich sehr stark begrenzten Bereichen möglich. Daher wird erst im Rahmen der Ausführungsplanung entschieden, ob ein Teil des Regenwassers tatsächlich versickert werden kann.

Im Scheideweg befindet sich ein Mischwassersiel und in der Goebenstraße ein Mischwassersiel und ein Regenwassersiel. Die Siele sind durch fortlaufende bauliche Verdichtung und Versiegelung in ihrem Einzugsgebiet bereits heute bei Starkregenereignissen sehr stark

belastet. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird geprüft, ob das aus der Neubebauung anfallende Oberflächenwasser durch Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken zwischengespeichert werden muss; wenn die Siele keine Kapazitäten mehr haben, kann das Regenwasser verzögert und mengenmäßig begrenzt in das Mischwassersiel im Scheideweg und in das Regenwassersiel in der Goebenstraße eingeleitet werden.

Die Ausführung der Oberflächenentwässerung wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die festgesetzte Tiefgaragenbegrünung (vgl. Ziffer 5.10.1) leistet zusätzlich einen Beitrag zur Wasserhaltung auf dem Gelände sowie zum Ausgleich für die Versiegelung des Grundstücks.

6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, bzw. auf Grundlage des bestehenden Baurechts weitgehend bebaubar. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass nicht mehr Flächen versiegelt werden (vgl. Ziffer 5.2) als bisher versiegelt sind bzw. planungsrechtlich versiegelbar wären. Derzeit sind im Plangebiet etwa 9990qm versiegelt. Laut § 2 Nummern 2 und 3 des Bebauungsplans können nach zukünftigem Planungsrecht im allgemeinen Wohngebiet 2030qm plus 770qm plus 170qm versiegelt werden, im reinen Wohngebiet 3590qm plus 3120qm (Summe=9680qm). Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird daher naturschutzrechtlich kein Eingriff vorbereitet.

Der Innenhof hat neben der ökologischen Bedeutung auch eine gestalterische Qualität. Diese Qualität wird auf Grund des Wildwuchses, der benachbarten Gewerbebauten sowie der eher eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten der Grünflächen für die Bewohner beeinträchtigt.

Auf Grundlage der Grünbestandsaufnahme wurde geprüft, welche der ökologisch bedeutenden oder gestalterisch prägenden Teile des Grünbestands im Plangebiet erhalten werden können. Dabei musste die beabsichtigte städtebauliche Dichte berücksichtigt werden. Der Realisierung dieser Dichte wurde ein größeres Gewicht beigemessen als der Erhaltung des Grünbestandes. Weiterhin sind die dreigliedrigen NO/SW-ausgerichteten Freiräume als Grundlage der städtebaulichen Idee mit in die Abwägung einzustellen. Die beiden Erschließungshöfe und der private Gartenbereich in der Mitte der geplanten Neubebauung werden durch die drei Punkthäuser räumlich gefasst. Gleichzeitig begrenzen die drei Einzelgebäude den in NW/SO-Richtung verlaufenden Grünanger räumlich.

Der Realisierung dieser städtebaulichen Idee wurde ebenfalls ein höheres Gewicht beigemessen als einer planungsrechtlich zu sichernden Erhaltung des Grünbestands. Bei der Gewichtung wurde berücksichtigt, dass der angesprochene Grünbestand zwar eine gestalterische und ökologische Bedeutung für den bestehenden Innenhof hat, diese aber nicht von herausragender überörtlicher Qualität ist bzw. von einer Qualität, die an der bestehenden Stelle erhalten werden müsste.

Die Freiräume müssen auf Grund der geplanten hohen baulichen Dichte so in das städtebauliche Konzept eingebunden werden, dass im Geltungsbereich eine möglichst hohe Freiflächenqualität erzielt wird. Um diese Qualität sicherzustellen und um nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt weitestgehend zu vermeiden und zu minimieren, werden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan festgesetzt und in den Freiflächenplan aufgenommen, der Bestandteil des städtebaulichen Vertrags ist.

Die festgesetzte Tiefgaragenbegrünung soll die baulichen Anlagen einbinden und die Wohnumfeldsituation durch grüne Innenhöfe verbessern. Die bewachsende Bodenschicht führt darüber hinaus zu einer wirksamen Speicherung von Regenwasser; der Oberflächenabfluss wird reduziert und trägt damit zu einer Entlastung der Vorflut bei. Darüber hinaus wird die Aufheizung vermindert, vermehrt Staub gebunden und so das Kleinklima günstig beeinflusst.

Die auf dem Flurstück 1032 befindliche Solitärlinde wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, weil sie den Innenhof in ihrer Solitärstellung prägt und sich

besonders gut in das städtebauliche Konzept einfügt. Im Rahmen des Bauantrags wird im Einzelfall und auf Grundlage der Baumschutzverordnung als nachfolgende Regelung zudem geprüft, welche bestehenden Bäume erhalten werden können. Letztens ist anzumerken, dass bereits nach bestehendem Planrecht eine 86prozentige Versiegelung und Bebauung des Innenhofs möglich ist.

Das Plangebiet wird sich in seinen Funktionen für die Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild verändern. Die Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soweit planerisch möglich vermieden, minimiert bzw. ersetzt. Aus freiraumplanerischer Sicht ergibt sich im Vergleich zu den bestehenden und planungsrechtlich möglichen gewerblichen Nutzungen sogar eine Verbesserung der Freiraumsituation, weil das städtebauliche Konzept vorsieht, das Plangebiet gleichmäßig zu durchgrünen und mehrere Innenhöfe zu schaffen.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Die Flurstücke 1032, 1033 und 2916 werden als vorgesehenes Bodenordnungsgebiet gekennzeichnet, weil diese Flurstücke unterschiedlichen Eigentümern gehören.

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In den als vorgesehenes Bodenordnungsgebiet gekennzeichneten Bereichen wird geprüft, ob die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind. Bei Bedarf sollen die Grundstücke zu gegebener Zeit (z.B. nach Abgang wesentlicher Teile der vorhandenen Bebauung) in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.

8 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der Durchführungsplan D 90/52 vom 25.12.1952 (HmbGVBl. S. 282) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746, 1756), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

9 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 12.800 m² groß. Der Anteil der Straßenverkehrsflächen beträgt davon etwa 1.640 m².

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen bis auf die Förderung der Quartiersgarage keine Kosten.

Anlage: städtebauliches Konzept (nicht bindend)

