

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ottensen 55

INHALTSVERZEICHNIS:

1 Grundlage und Verfahrensablauf	4
2 Anlass der Planung	4
3 Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1 Flächennutzungsplan	4
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm.....	5
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen	5
3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.2.4 Baumschutz	6
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände	6
3.3.1 Workshop-Verfahren	6
3.3.2 Bodenuntersuchung	6
3.3.3 Pflanzen- und Tierlebensräume	6
3.3.4 Besonnungsstudie	6
3.4 Sonstige vorliegende Untersuchungen	6
3.5 Angaben zum städtebaulichen Bestand	6
4 Umweltbericht	9
4.1 Einleitung	9
4.1.1 Grundlage und Ziel des Umweltberichts.....	9
4.1.2 Scoping-Termin und öffentliche Plandiskussion/ Untersuchungsschwerpunkte.....	9
4.1.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	10
4.1.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	11
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
4.2.1 Schutzgut Luft/Lärmauswirkungen	11
4.2.2 Schutzgut Klima	12
4.2.3 Schutzgut Wasser	12
4.2.4 Schutzgut Boden.....	13
4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
4.2.6 Schutzgut Stadtbild	16
4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit.....	17
4.2.9 Wechselwirkungen.....	18
4.2.10 Prognose	18
4.2.11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nach-	

teiliger Auswirkungen	19
4.2.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
4.3 Monitoring	20
4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20
4.4.1 Zusammenfassung der Schutzgüter einschl. der Wechselwirkungen	20
4.4.2 Naturschutzfachliche Abwägung	21
5 Erklärung über berücksichtigte Umweltbelange	22
6 Planinhalt und Abwägung.....	23
6.1 Vorhabengebiet.....	24
6.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	24
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	25
6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Durchfahrt, Durchgang	27
6.1.4 Gebäudehöhen	29
6.2 Straßenverkehrsflächen, Fläche für Tiefgaragen	31
6.3 Besonnung	31
6.4 Lärm- und Geruchsemissionen	33
6.5 Oberflächenentwässerung	34
6.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	35
6.6.1 Baum- und Landschaftsschutz	35
6.6.2 Begrünungsmaßnahmen.....	35
7 Maßnahmen zur Verwirklichung.....	38
8 Aufhebung bestehender Pläne	38
9 Flächen- und Kostenangaben	38
9.1 Flächenangaben.....	38
9.2 Kostenangaben	38

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 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 6/05 vom 29. Juni 2005 (Amtl. Anz. S. 1274) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 8. Oktober 2004 (Amtl. Anz. S. 1933) und 29. Juli 2005 (Amtl. Anz. S. 1356) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Das in der Fischers Allee 49-59 ansässige Pharmaunternehmen stellt Ende 2005 den Geschäftsbetrieb an diesem Standort ein. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ottensen 55 sollen im Rahmen der Innenentwicklung zusätzliche Flächen für familiengerechten, ruhig gelegenen und urbanen Wohnungsbau geschaffen werden. Damit wird nach Aufgabe der Nutzung auf dem so genannten Asche-Gelände dieser hochwertige Standort mit gutem Infrastrukturangebot einer angemessenen baulichen Nutzung zugeführt. Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein besonderes städtebauliches Konzept (vgl. Anlage).

Die geplante Bebauung ist nach dem derzeit gültigen Baustufenplan nicht genehmigungsfähig. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ottensen 55 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung von etwa 120 Wohnungen geschaffen werden. Einzelne Räume können auch durch Freiberufler genutzt werden. Für die Planung wird Vorhabengebiet mit bestimmten Nutzungen festgesetzt; die Straße Fischers Allee wird bestandsgemäß als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert.

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

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu "verdichteter Stadtraum" dar. Als milieuübergreifende Funktion ist ein Entwicklungsbereich Naturhaushalt sowie die milieuübergreifende Funktion "Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich" dargestellt.

In der Karte zum Arten- und Biotopschutz ist der Geltungsbereich als Biotopentwicklungsraum "Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil" (13a) dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Baustufenplan Ottensen, in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61). Der Baustufenplan setzt G4/G1 (viergeschossiges Geschäftsgebiet an den Straßen; im Blockinnern eingeschossig maximale Firsthöhe 4,5 m) fest.

Der Fluchtlinienplan für Straßen westlich der Großen Brunnenstraße (Reg. 57), förmlich festgestellt am 08. Januar 1895, setzt für die Fischers Allee eine Fluchtlinie fest.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Gemäß Altlasthinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg befindet sich im Geltungsbereich eine altlastenverdächtige Fläche. Es handelt sich um einen Altstandort mit der Ordnungsnummer 6034-015/00. Die im Altlastenhinweiskataster geführte Historie dieses Standorts belegt umweltrelevante Nutzungen etwa von vor 1945, u.a. eine Lackiererei und die Herstellung und Lagerung organischer Grundstoffe, Chemikalien und Pharmaka.

Von der altlastverdächtigen Fläche geht ein relativ geringes Gefährdungspotential aus, so dass eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan nicht erforderlich ist (vgl. Kapitel 4.2.4).

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

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

3.2.4 Baumschutz

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Workshop-Verfahren

Im Mai 2003 wurde im Vorwege des Bebauungsplan-Verfahrens ein Workshop-Verfahren mit Architekturbüros zur Prüfung von städtebaulichen Alternativen und zur Vorbereitung der Entwicklung der Hochbauplanung begonnen.

3.3.2 Bodenuntersuchung

2003 wurde für das Betriebsgrundstück Fischers Allee 49-59 (Flurstücke 4818, 4819, 4820 und 4821 (alt 1197) der Gemarkung Ottensen) eine orientierende Bodenuntersuchung im Hinblick auf Schadstoffbelastungen angefertigt.

3.3.3 Pflanzen- und Tierlebensräume

2004 erfolgte eine Bestandsbeschreibung und Bewertung der Tierlebensräume (Faunistische Potenzialanalyse). Außerdem wurde zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2004 für einen Untersuchungsraum, der auch Teile der Nachbargrundstücke umfasst, ein Grünbestandsplan erstellt und das Vorhaben im Vergleich zum bestehenden Baurecht bewertet (vgl. Kapitel 4.4.2).

3.3.4 Besonnungsstudie

Zur Beurteilung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan veränderten Belichtungssituation für die dem Geltungsbereich gegenüberliegende bestehende Bebauung auf der Ostseite der Fischers Allee wurde 2004 eine Besonnungsstudie erstellt. Außerdem wurde in einer gesonderten Studie 2004 die Belichtungssituation für ausgewählte Wohnungen der geplanten Bebauung geprüft.

3.4 Sonstige vorliegende Untersuchungen

Es wurde eine Gefahrstoff-Erhebung für das Produktions-/Betriebsgebäude des Pharmaunternehmens, Fischers Allee 49-59 in 2003 angefertigt.

3.5 Angaben zum städtebaulichen Bestand

Der Baublock des Geltungsbereichs befindet sich westlich des Bezirkszentrums (Bahnhof Hamburg-Altona) in einem Quartier des Stadtteils Ottensen, das durch den Übergang von einer dichten und gemischten baulichen Nutzungsstruktur zu Wohnnutzungen im Süden und

Westen sowie Grünverbindungen und die Nähe zur Elbe (Entfernung des Geltungsbereichs Luftlinie etwa 650 m) geprägt wird. Entlang der den Geltungsbereich erschließenden Fischers Allee besteht die Bebauungsstruktur aus dichter Wohnbebauung in hauptsächlich fünfgeschossigen Etagenhäusern aus der Zeit vor Ende des 19. Jahrhunderts, wobei der Baublock auf der westlichen Seite der Fischers Allee auf Grund der unterschiedlichen Nutzungen und auf Grund von baulichen Nachverdichtungen in den Innenhöfen durch eine heterogenere Bebauungsstruktur als auf der Ostseite geprägt ist. Die straßenraumbildende hohe Blockrandbebauung wirkt auf dieser Seite durch die niedriggeschossigen Gebäude des Pharmaunternehmens unvollständig. Die Blockrandbebauung wird auch auf der dem Geltungsbereich gegenüberliegenden Seite der Fischers Allee teilweise unterbrochen: An der Ecke Fischers Allee/Donnerstraße stehen dreigeschossige schlichte Wohnhäuser. Die überwiegend dichte Blockrandbebauung wird in Richtung Süden zur Elbe hin durch freistehende Stadtvillen mit durchgrüntem Privatgärten abgelöst.

Der Geltungsbereich (so genanntes Asche-Gelände) in der Fischers Allee 49-59 wird zur Zeit von dem Pharmaunternehmen für Verwaltung, Lagerung und Industrieproduktion genutzt. Die Anordnung der Gebäude genügt den Anforderungen an die Produktionsabläufe des Unternehmens. Im Einzelnen handelt es sich um ein viergeschossiges Bürogebäude im Eingangsbereich sowie nördlich daran angrenzend eine zweigeschossige Lagerhalle. Die Produktion findet im rückwärtigen Grundstücksteil und am westlichen Rand in den ein- und viergeschossigen Produktionsgebäuden statt. Das Sozialgebäude hat ein Geschoss und die Energiezentrale zwei Geschosse; beide befinden sich im Südwesten des Geltungsbereichs.

Die Nachbarn sind im Nordwesten des Geltungsbereichs Schulen und daneben am Straßenrand ein fünfgeschossiges gründerzeitliches Etagenwohngebäude (Fischers Allee Nr. 61). Die Rudolph-Steiner-Schule ist an der Ecke Fischers Allee/Bleickenallee. Sie befindet sich in dem Gebäude einer ehemaligen Realschule von 1896. Die eingeschossige Sporthalle dieser Schule ist zwischen den Hausnummern 61 und 63. Direkt westlich angrenzend an die Sporthalle wird ein Teil des direkt an den Geltungsbereich grenzenden Flurstücks 4246 als Schulsportplatz genutzt. Ein weiteres Schulgebäude gehört zur Oberstufe des Gymnasiums Hohenzollernring. Es wird von der Bleickenallee erschlossen. Südlich davon grenzt der zugehörige Pausenhof als Teil des Flurstücks 4246 direkt an den Geltungsbereich. Auf dem Pausenhof steht ein eingeschossiger Schuppen. Im Süden des Geltungsbereichs werden die nachbarlichen Nutzungen am Straßenrand von fünfgeschossigen gründerzeitlichen Etagenwohnhäusern gebildet. Im Eckbereich Fischers Allee/Bernadottestraße und teilweise an der Bernadottestraße sind die gründerzeitlichen Etagenhäuser sechsgeschossig. In den Innenhöfen dieser Häuser wurde die Bebauung teilweise nachverdichtet. So besteht auf der Rückseite des Gebäudes Fischers Allee 45 eine Hausgruppe aus drei dreigeschossigen Reihenhäusern (Fischers Allee 45 a-c) mit Satteldächern. Diese Hausgruppe grenzt im Norden direkt an den Geltungsbereich. Südlich der Hausgruppe ist ein eingeschossiges Flachdachgebäude, das eine Massagepraxis beherbergt und über einen Durchgang im Gebäude Fischers Allee 39 erschlossen wird. Von der Bernadottestraße aus besteht ein Gebäudedurchgang zu dem Flurstück 1205, auf dem sich rückwärtig eine eingeschossige Wohnnutzung plus Souterrain (Bernadottestraße 26a)

befindet. Auf demselben Flurstück stehen angrenzend an den Friedhof eingeschossige Garagen, die jedoch langfristig durch ein dreigeschossiges Hinterhaus mit Wohnnutzung ersetzt werden sollen. Dieses Haus wird bei Ausführung der derzeitigen Planung mit seiner Schmalseite im Norden an den Geltungsbereich grenzen. Westlich an den Geltungsbereich schließt der Friedhof Bernadottestraße (Ottenser Friedhof) an. Auf dem Friedhofsgelände bestehen an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs mehrere eingeschossige Geräteschuppen.

Die Art der Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind kleinteiliges Gewerbe und Gastronomie in den Erdgeschossen der Gebäude. In der Fischers Allee ist ein kleiner Lebensmittelmarkt, eine Apotheke, ein Eisladen, ein Restaurant, eine Heilpraktikerin, ein Friseur, eine Bäckerei und ein Antiquitäten- und Klavierhändler. Im Innenhof des Gebäudes Fischers Allee Nr. 45 besteht eine Bauklempnerei. Im Innenhof des Gebäudes Fischers Allee Nr. 39 befindet sich eine Massagepraxis. Zentrale Einkaufsmöglichkeiten sind im nahe gelegenen Bezirkszentrum am Bahnhof Altona vorhanden. Die nächste Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich an der Kreuzung Fischers Allee/Bernadottestraße (Bushaltestelle Linie 115). Weitere Buslinien fahren auf der Bleickenallee mit den Haltestellen Bleickenallee und Große Brunnenstraße. Der Bahnhof Altona mit Fernzügen befindet sich in etwa 1 km Entfernung (Luftlinie).

Die Naherholungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereichs sind vielfältig. Der Ottenser Friedhof bildet zusammen mit dem südlich gelegenen Fischers Park eine Grünverbindung bis an die Elbchaussee einschließlich Spielplätzen. Südlich der Elbchaussee wird diese Grünverbindung mit dem Rosengarten und Donners Park entlang der Elbe weitergeführt.

In der Fischers Allee befinden sich u.a. übergeordnete Gas-Hochdruck- und Niederdruckleitungen sowie Leitungen der Hamburger Wasserwerke.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Eine Umweltprüfung ist nur auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich, weil der Flächennutzungsplan einschließlich Landschaftsprogramm mit Arten- und Biotopschutzprogramm nicht geändert werden muss.

4.1.1 Grundlage und Ziel des Umweltberichts

Im Umweltbericht nach § 2a BauGB werden die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht dient somit der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Der Umweltbericht prüft auch die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (vgl. Kapitel 4.4.2).

Die für die Umweltprüfung maßgeblichen Fachgutachten, sonstigen Prüfungsergebnisse und umweltbezogenen Stellungnahmen werden in einer gesonderten Anlage für die Öffentlichkeit zusammengestellt.

4.1.2 Scoping-Termin und öffentliche Plandiskussion/ Untersuchungsschwerpunkte

Für das Bebauungsplan-Verfahren fand am 10. September 2004 der Scoping-Termin im Sinne von § 4 Absatz 1 BauGB statt. Im Rahmen des Scopings erfolgte anhand der zu diesem Zeitpunkt verfügbaren Unterlagen unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden oder beabsichtigten umweltbezogenen Gutachten und Fachdaten die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurde festgelegt, dass über die zu dem Zeitpunkt des Scopings vorhandenen Fachbeiträge (Bodenuntersuchung und Gefahrstoff-Erhebung) hinaus noch folgende Fachgutachten oder Planungen zu erstellen sind:

- Beschreibung des Bestands der Schutzgüter Boden und Pflanzen mit Kartierung der Pflanzen sowie eine faunistische Potenzialanalyse sowie Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese Schutzgüter
- Beurteilung der Altlastensituation
- Freiraumplan für die Ausführungsplanung
- Besonnungsstudie

Im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion am 20. Oktober 2004 sind keine weitergehenden

umweltbezogenen Untersuchungsbedarfe ermittelt worden.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die von dem Planungsvorhaben auf den Standort und auf das prüfrelevante Umfeld ausgehen, werden gemäß Ergebnis des Scoping-Termins wie folgt benannt und bilden die schutzgutbezogenen Untersuchungsschwerpunkte:

- Luft, Lärm: Die Bedeutung evtl. Lärmkonflikte durch Hafenlärm und durch die angrenzende Schule wird geprüft.
- Wasser: Wegen der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Daher wird neben einer Dachbegrünung zur Einsparung von Trinkwasser und zur Verbesserung der Regenwasserrückhaltung ein zweiter Wasserkreislauf (Regenwassernutzung) geprüft.
- Boden: Die Altlastensituation wird im Hinblick auf negative Bodenauswirkungen geprüft.
- Pflanzen und Tiere: Die negativen Umweltauswirkungen, insbesondere im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse, werden geprüft.
- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit: Die negativen Auswirkungen durch Verschattung werden geprüft.

Der Untersuchungsraum entspricht grundsätzlich dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ergeben sich hiervon Abweichungen, wird dies bei den Schutzgütern angesprochen. So wurde im Scoping-Termin vereinbart, für den Grünbestandsplan auch Teile der unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke einzubeziehen.

4.1.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Eine Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans einschließlich der Festsetzungen enthält Kapitel 2 der Begründung. Die planerisch beachtlichen Tatbestände sind in Kapitel 3 der Begründung beschrieben. Angaben zum städtebaulichen Bestand sind in Ziffer 3.5 der Begründung dargelegt.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 9.200 m². Im Bestand sind etwa 480 m² des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unversiegelt bzw. mit Kies befestigt. Das Gelände soll durch eine zweigeschossige Tiefgarage mit insgesamt etwa 200 Stellplätzen unterbaut werden. Auf Grund der Unterbauung durch die Tiefgarage und der erforderlichen Nebenanlagen wie Terrassen wird die Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Tiefgaragenbegrünung (ausgenommen sind erforderliche Flächen für Wege, Terrassen, Freitreppen und Kleinkinderspielflächen) und der Anpflanzung von Einzelbäumen wird erreicht, dass sich die Durchgrünung des Plangebiets im Vergleich zum Bestand verbessert. Die durch Hauptgebäude überbaute Fläche wird durch die baukörperähnliche Festsetzung von Baugrenzen limitiert. Mit überbaubaren Flächen werden etwa 3700 m² des Geltungsbereichs überplant (entspricht etwa 40 vom Hundert). Die Höhenentwicklung der Gebäude wird mittels der Festsetzung von Gebäudehöhen begrenzt.

4.1.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan werden in den einzelnen Kapiteln zu den Schutzgütern erläutert.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Schutzgut Luft/Lärmauswirkungen

4.2.1.1 Bestandsaufnahme

Zur Einschätzung der Vorbelastung der Luft mit Schadstoffen und Stäuben von Anlagen und Verkehr liegen für den Planungsraum keine Messungen vor. Im innerstädtischen Bereich ist auf Grund der zahlreichen Erschließungsstraßen insbesondere von einer bestehenden Beeinträchtigung der Luftqualität durch den Verkehr auszugehen. Das vorhandene Stadtgrün (Straßenbäume) gleicht diese Beeinträchtigung in gewissem Maße wieder aus.

Im Hinblick auf den Lärm sind Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm bzw. Hafendlärm vorhanden.

4.2.1.2 Bewertung

Die gasförmigen Emissionen des durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen Straßenverkehrs sind wegen der Vorbelastung und der Verdünnungseffekte als eher geringe zusätzliche Belastung zu bewerten, zumal die Emissionen aus dem Kfz-Verkehr durch eine fortlaufende Verbesserung der Abgasreinigung im Fahrzeugbestand eher abnehmen werden. Die zukünftige Entlüftung der Tiefgarage wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt und geprüft.

Auf Grund der begrenzten Größe des Vorhabens ist mit der Umsetzung des Bebauungsplans nur von einer unerheblichen Lärmbelastung auszugehen. Hierbei sind auch die Vorbelastungen durch Straßenverkehrs- und Hafendlärm berücksichtigt. Im Bezug auf die Gewerbebetriebe im Hafen wird durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Konfliktverschärfung der Großgemengelage hervorgerufen, die zu einer Beeinträchtigung betrieblicher Nutzungsmöglichkeiten im Hafengebiet führen könnte (vgl. Kapitel 6.4).

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Emissionen aus gewerblicher Nutzung zukünftig entfallen werden.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 6.6) gleichen die geringen Beeinträchtigungen durch Zunahme der Luftschadstoffe aus indem sie helfen, Staub zu binden und damit das Kleinklima positiv zu beeinflussen. Weitere Anforderungen an Luftreinhaltung und Lärmbegrenzung werden ausreichend in den Fachgesetzen geregelt. Mit

erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist daher nicht zu rechnen.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsaufnahme

Für die kleinklimatische Situation ist im Geltungsbereich eine fast vollständige Flächenversiegelung maßgebend. Es handelt sich um einen bioklimatischen Belastungsraum, in dem es zu einer wesentlichen Veränderung aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland gekommen ist (z.B. Ausbildung von Wärmeinseln durch Häufung von Baukörpern mit einer erhöhten Wärmekapazität, Windfeldstörungen und verringerter Luftaustausch durch die Anordnung der Baukörper). Charakteristisch für das Kleinklima im Bereich versiegelter städtischer Flächen ist eine gegenüber dem Umland mit vegetationsbestandenen Flächen höhere Lufttemperatur und eine Reduzierung der verfügbaren Feuchte, wodurch Temperaturextreme auftreten können. An Durchlässen können Bereiche mit erhöhter Windböigkeit auftreten. Positiv wirken sich im Bestand der Ottenser Friedhof und der Fischers Park außerhalb des Geltungsbereichs aus, weil dort durch den Anteil größerer Vegetationsflächen gewisse Ausgleichsfunktionen wie Kühlungseffekte und Kaltluftproduktion übernommen werden können.

4.2.2.2 Bewertung

Durch Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich wird die kleinklimatische Situation im Geltungsbereich verbessert. Der Luftaustausch mit der Umgebung (insbesondere Ottenser Friedhof) wird durch die offene Gebäudeanordnung erhöht (vgl. Kapitel 6.6). Nachteilige Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

4.2.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.1 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich ist derzeit fast vollständig versiegelt. Der Untergrund ist von sehr mächtigem, wasserundurchlässigem Geschiebelehm geprägt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist deshalb nicht möglich. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Die Grundwasserempfindlichkeit liegt bei 1 (unempfindlich, solange die Deckschichten nicht durchstoßen werden).

4.2.3.2 Bewertung

Wegen der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Begrünungsmaßnahmen wie Dach- oder Tiefgaragenbegrünung tragen zu einer gewissen Wasserrückhaltung bei (vgl. Kapitel 6.5 und 6.6). Die Machbarkeit eines zweiten Wasserkreislaufs wird im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft (Regenwassernutzung für WC-Spülung und Waschmaschine). Hierdurch würde sich der Trinkwasserverbrauch reduzieren und die Regenwasserrückhaltung verbessert werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf den Wasserkreislauf sind nicht zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsaufnahme

Durch die Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen innerhalb eines bebauten Bereichs in zentraler Lage statt einer Neuentwicklung "auf der grünen Wiese" wird der Anforderung des § 1a Absatz 2 BauGB entsprochen: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen." Der Geltungsbereich ist fast vollständig asphaltiert. Etwa 280 m² werden als Stauden- bzw. Zierbeet oder Rasen genutzt. Etwa 200 m² sind mit Kies befestigt.

2003 wurde eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Die angetroffenen oberflächennahen Auffüllungen bestehen überwiegend aus Sanden, die Bauschutt und Ziegelreste beinhalten. Organoleptische und chemische Untersuchungen der entnommenen Bodenproben zeigten mit Ausnahme von leicht erhöhten pH-Werten im Bereich der Bodenauffüllungen mit höheren Bauschuttanteilen keine auffälligen Schadstoffeinträge. Zu den natürlichen Bodenverhältnissen vergleiche Kapitel 4.2.3.

Außerdem wurde eine Gefahrstoff-Erhebung für das Produktions-/Betriebsgebäude des Pharmaunternehmens durchgeführt.

4.2.4.2 Bewertung

Wird neben den Ergebnissen der orientierenden Untersuchungen die aus Sicht des Grundwasserschutzes relativ unkritische Situation aufgrund vorhandener mächtiger Geschiebemergelschichten und das Fehlen eines oberflächennahen Grundwasserleiters berücksichtigt, so geht von der altlastverdächtigen Fläche ein relativ geringes Gefährdungspotential aus. Eine Kennzeichnung der Fläche ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. Bei einer geplanten Umnutzung zu Wohnzwecken bzw. bei anstehenden Baumaßnahmen mit Erdbewegungen sollte der Untergrund hinsichtlich möglicher spezifischer Belastungen aufgrund der jeweiligen altlastrelevanten Nutzung aber trotzdem detailliert untersucht werden. Wird bei anstehenden Erdaushubarbeiten durch Auffälligkeiten (verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen etc.) eine Kontamination des Bodens vermutet, so sind die zuständigen Dienststellen einzuschalten. Bei der Gestaltung der Freiflächen sind - den Oberboden betreffend - unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung insbesondere die Anforderungen der Vorschriften des geltenden Bundes-Bodenschutzgesetzes und dessen Verordnung für den Gefährdungspfad Boden - Mensch zu berücksichtigen.

Auf Grund der relativ geringen Gefährdungspotentials der altlastverdächtigen Fläche und weil die Entsorgung von belastetem Aushubmaterial nach dem Stand der Technik durch die Fachgesetze sichergestellt ist, sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu befürchten. Die Ergebnisse der Gefahrstoff-Erhebung der vorhandenen Produktions- und Betriebsgebäude des Pharmaunternehmens werden im Rahmen des Abbruchgenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Im Hinblick auf die natürlichen Bodenverhältnisse werden die geplanten Entsiegelungen und die Tiefgaragenbegrünungen die Bodensituation zukünftig verbessern.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

4.2.5.1 Bestandsaufnahme

Es wird unterschieden zwischen dem Untersuchungsraum und dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Untersuchungsraum beinhaltet, über den Geltungsbereich hinaus, auch die angrenzenden Nachbargrundstücke. Die vorhandene Vegetation im Geltungsbereich und im Untersuchungsraum wurde kartiert und die Bäume mit Artenangaben, Stamm- und Kronendurchmessern in einem Bestandsplan dargestellt. Als Ergänzung der Schutzgutbeurteilung wurde eine Faunistische Potenzialanalyse mit Blick auf Vogelarten und Fledermausquartiere durchgeführt, weil der Untersuchungsraum mit alten Gebäuden bestanden ist.

Das Ergebnis der Pflanzenkartierung hat gezeigt, dass 95 % des Geltungsbereichs versiegelt sind. Im Bestand sind im Geltungsbereich 3 % begrünte Flächen in Form eines kleinen Vorgartens vor dem viergeschossigen Bürogebäude mit Rasen, Gemeiner Efeu, Robinie (Stammdurchmesser etwa 36 cm), Gemeiner Flieder und Lebensbaum sowie in Form eines Zierbeets mit Stiel-Eiche (Stammdurchmesser etwa 36 cm) und Hänge-Birke (Stammdurchmesser etwa 37 cm) vorhanden. 2 % sind als Kiesflächen ausgebildet. Nach derzeitigem Planrecht darf die versiegelte Fläche 100 % betragen. Das Straßenbild wird durch die in der Fischers Allee vorhandenen Bäume geprägt. Es handelt sich um die Straßenbäume Rotdorn sowie um Stiel-Eichen (Stammdurchmesser zwischen 16 und 40 cm), die in kleinen Pflanzflächen stehen. Auf dem Friedhofsgelände ist der Geltungsbereich im Westen im Wesentlichen durch einen gemischten Laubbaumbestand der Arten Zwischen-Linde, Platane und Spitz-Ahorn (Stammdurchmesser zwischen 23 und 100 cm). abgeschirmt. Im Süden besteht die für Privatgärten typische Begrünung aus vereinzelt Ziergehölzen und Rasenflächen. Außerdem ist ein wesentlicher Teil des Garagenhofs derzeit mit Sand/Schotter befestigt. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend auf den Schulgrundstücken und in einem Privatgarten ist prägender Baumbestand der Arten Feld-Ahorn, Silber-Weide, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Gemeiner Flieder, Hängebirke, Apfelbäume, Lärche und Hängebirke vorhanden (Stammdurchmesser zwischen 19 und 60 cm).

Artenschutz

Bei Gebietsüberplanungen sind nach § 44 BNatSchG besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu beachten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser gesetzlich besonders geschützten Arten und ihrer Lebensbedingungen ist verboten. Deswegen muss bei einer Realisierung der Planung sichergestellt sein, dass insbesondere die europarechtlich geschützten Arten z.B.

- nicht getötet werden (z.B. durch Vermeidung von Bauarbeiten oder der Baufeldräumung in der Brut- und Setzzeit),
- nicht erheblich gestört werden
- die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Im Rahmen der Faunistischen Potenzialanalyse wurde untersucht, welche Vogel- bzw. Fledermausarten bei der ausgeprägten Biotop- und Baustruktur vorkommen könnten. Relevant für die Beurteilung sind potenzielle Nahrungsräume oder Brutstätten.

In der bestehenden Baustruktur ist es zu erwarten, dass einige der häufigen, aber dennoch besonders geschützten europäischen Vogelarten, wie z.B. Ringeltaube, Amsel, Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Grünfink, Zaunkönig, Blaumeise oder Kohlmeise im Plangebiet auch als einzelne Brutvögel vertreten sein könnten und diesen nicht nur als Teilnahrungsbiotop nutzen. Brutvögel der Roten Liste oder der streng geschützten Arten sind hier entsprechend der Biotopausstattung auf den Flächen kaum zu erwarten und wurden während der Begehung auch nicht vorgefunden.

Bei der Begehung des Plangebiets wurden keine Hinweise auf vorhandene und genutzte Habitatstrukturen für die streng geschützten Fledermausarten, wie Höhlen bzw. Öffnungen in den Bäumen oder Gebäuden gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auf dem Gelände Strukturen, wie z.B. Nischen in Fassaden bestehen, die zumindest für die relativ häufigen und flexiblen Zwergfledermäuse als Quartier dienen könnten.

Die Faunistische Potenzialanalyse hat ergeben, dass im Siedlungsbereich der Wohnaltbauten und Garagen südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für Fledermauspopulationen potenzielle Quartiere in Lücken der Dächer oder Fassaden bestehen, die für einzelne Tiere Bedeutung haben können. Dabei handelt es sich um Quartiere einer Qualität, wie sie im Stadtteil Ottensen an vielen Stellen (nahezu flächendeckend) potenziell vorhanden sind. Von herausgehobener Bedeutung können die potenziellen Quartiere aufgrund des baulich sanierten Erscheinungsbildes der Wohnaltbauten voraussichtlich nicht sein.

4.2.5.2 Bewertung

Im Bezug auf die Pflanzen wirken sich im Geltungsbereich die Straßenbäume positiv auf den Naturhaushalt aus, indem sie Nahrungs- und Rückzugsräume für die Fauna bieten, die

örtlichen Klimaverhältnisse positiv beeinflussen und das Stadtbild strukturieren. Die nur kleinen Grünflächen auf dem Gelände des Pharmaunternehmens haben eine geringe Auswirkung auf den Naturhaushalt. Der hohe Versiegelungsgrad im Geltungsbereich führt zu einer städtischen Kleinklimasituation (vgl. Kapitel 4.2.2).

Auf Grund der derzeit städtisch geprägten Situation ist mit Realisierung des Vorhabens und Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 6.6) eine Verbesserung der Situation für Tiere und Pflanzen zu erwarten. Straßenbäume, die auf Grund der Planung der Tiefgaragenzufahrten ggf. entfallen müssen, sollen ersetzt werden (vgl. Kapitel 6.6). Die Ausführungsplanung der Begrünungsmaßnahmen erfolgt in einem vom Vorhabenträger beauftragten Freiraumplan. Im Bebauungsplan sind die städtebaulich relevanten Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Artenschutz

Durch die zulässigen Neubauten sind besonders geschützte Tiere, Pflanzen oder Biotope voraussichtlich nicht im erheblich nachteiligen Maße betroffen, so dass sich keine Verbotstatbestände für die Umsetzung der Planung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergeben.

Die im Plangebiet zu erwartenden, in ihrer lokalen Population nicht gefährdeten Vogelarten können entweder innerhalb des Plangebiets in andere Strukturen ausweichen oder im Umfeld Brutmöglichkeiten finden, so dass es zu erwarten ist, dass trotz der Zerstörung einzelner Fortpflanzungsstätten, die Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (§ 44 Absatz 5 BNatSchG). Auch möglicherweise vorkommende einzelne Zwergfledermäuse finden höchstwahrscheinlich in den verbleibenden Bäumen und Gebäuden sowie in der Umgebung genug Ausweichquartiere, so dass die Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

4.2.6 Schutzgut Stadtbild

4.2.6.1 Bestandsaufnahme

Zum Stadtbild vergleiche Kapitel 3.5 und zum Stadtgrün ergänzend Kapitel 4.2.5.

4.2.6.2 Bewertung

Das derzeit unvollständige Erscheinungsbild der Straßenrandbebauung der Fischers Allee durch die gewerblich genutzten niedriggeschossigen Gebäude des Pharmaunternehmens wird mit dem Vorhaben ergänzt, indem die nördlich und südlich angrenzenden Wohnnutzungen der Straßenrandbebauung in Gebäude- und Traufhöhe sowie Dachform innerhalb des Geltungsbereichs weiterentwickelt werden. Westlich der geplanten Straßenrandbebauung wird der durch Hinterhofbebauung gekennzeichnete Bestand im

Geltungsbereich fortgeführt. Die im Bestand von den Nachbargrundstücken aus (Wohnen im Süden, Friedhof im Westen und Schule/Wohnen im Norden) geschlossen und auf Grund der langen Fassaden monoton wirkende Gewerbebebauung wird mit den geplanten insgesamt acht Einzelgebäuden in ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild aufgelockert. Das Maß der baulichen Nutzung und die Prägung des Stadtbildes durch die Neubebauung werden mit der Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien und Gebäudehöhen planungsrechtlich begrenzt bzw. gesteuert (vgl. Kapitel 6.1.2 und 6.1.3).

Zusätzlich zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung werden Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, um die Neuplanung zukünftig besser in die Umgebung einzubinden (vgl. Kapitel 6.6). Der Übergang der grünen Friedhofsnutzung im Westen zur Neubebauung wird mit der Festsetzung von zwei Solitärbäumen gestaltet (vgl. Kapitel 6.6). Dadurch wird die auf dem Friedhofsgelände bestehende Baumreihe (vgl. Kapitel 4.2.5) adäquat ergänzt. In den beiden Wohnhöfen sind vier weitere Einzelbäume sowie eine Tiefgaragenbegrünung festgesetzt. Zusammen mit der festgesetzten Dachbegrünung stellt die Tiefgaragenbegrünung einen Mindestanteil an Grünflächen im Geltungsbereich sicher und trägt damit zum grünen Charakter der angrenzenden Grundstücke bei. Die straßenraumprägenden Bäume an der Fischers Allee (vgl. Kapitel 4.2.5) sollen weitestmöglich erhalten bleiben. Soweit ein Erhalt auf Grund der noch zu konkretisierenden Detailplanung der Tiefgaragenzufahrten nicht möglich ist, werden die entfallenden Bäume in der Fischers Allee ersetzt, indem beispielsweise bestehende Lücken in der Alleereihe geschlossen werden.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsaufnahme

Die vorhandene Bausubstanz ist hinsichtlich der Belange des Denkmalschutzes nicht schutzwürdig. Andere Kulturgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Im Westen des Geltungsbereichs ist die Nutzung des Friedhofs zu berücksichtigen.

4.2.7.2 Bewertung

Erhebliche Nutzungskonflikte zwischen Friedhofs- und Wohnnutzungen sind nicht zu befürchten, weil Bestattungen vorwiegend tagsüber stattfinden und die Nutzung der Wohnfreiflächen überwiegend in den Nachmittagsstunden bzw. abends zu erwarten ist.

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

4.2.8.1 Bestandsaufnahme

Bezüglich der Besonnung befindet sich die bestehende Wohnnutzung auf der Ostseite der Fischers Allee, insbesondere im Schatten der zweigeschossigen Lagerhalle, im Vergleich zu dem umgebenden städtebaulichen Gefüge in einer privilegierten Situation. Gleiches gilt für das Gebäude auf der Westseite der Fischers Allee mit der Haus-Nr. 61.

Wegen der derzeitigen gewerblichen Nutzung hat der Geltungsbereich keine

Erholungsfunktion und keine Bedeutung für Fuß- oder Radwegeverbindungen. Alle weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind bereits in den obigen Schutzgutbeurteilungen enthalten.

4.2.8.2 Bewertung

Die Verkürzung der Besonnungsdauer für die bestehende Bebauung an der Fischers Allee bewegt sich durchschnittlich je nach Geschoss im Bereich von einer Stunde. Die größte Veränderung der Besonnungssituation entsteht für die Gebäude Fischers Allee Nr. 48 und 50, weil diese Bauten bisher nur von der zweigeschossigen Lagerhalle (vgl. Kapitel 3.5) des Pharmaunternehmens verschattet wurden (vergleiche Kapitel 6.3). Die Verkürzung der Besonnungsdauer der o.g. bestehenden Gebäude um durchschnittlich eine Stunde wird als erheblich bewertet.

Die Bewertung anderer Auswirkungen auf den Menschen erfolgt innerhalb der Beurteilung der anderen Schutzgüter. Weitere erhebliche Auswirkungen bestehen nicht.

4.2.9 Wechselwirkungen

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem derzeit bereits überwiegend bebauten Geltungsbereich nicht zu erwarten.

4.2.10 Prognose

4.2.10.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nach Durchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation für Natur und Landschaft verbessert. Die Besonnungssituation wird für bestehende Gebäude teilweise verkürzt.

4.2.10.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und Aufgabe der Nutzung durch das Pharmaunternehmen würde der Baustufenplan gelten. Dieser setzt viergeschossiges Geschäftsgebiet an den Straßen und im Blockinnern eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 4,5 m fest. Bei einer neuen gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich würde sich die Situation für Natur und Landschaft verschlechtern, weil eine hundertprozentige Versiegelung des Geltungsbereichs möglich wäre und im Baustufenplan keine Begrünungsmaßnahmen vorgesehen sind. Die Besonnungssituation wäre unter Berücksichtigung des bestehenden Planrechts im Vergleich zur Neuplanung geringfügig besser, weil nach Baustufenplan an der Fischers Allee nur vier und nicht fünf Geschosse zulässig sind. Die Besonnungssituation wäre bei Beibehaltung des Planrechts geringfügig besser, jedoch überwiegen die Nachteile für den Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (vgl. Kapitel 4.2.12).

4.2.11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich in fast allen Bereichen hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Verbesserungen im Vergleich zum Bestand. Jedenfalls sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen mit Ausnahme der Verkürzung der Besonnungsdauer für einen Teil der bestehenden Gebäude bei keinem der Schutzgüter zu erwarten.

Aus städtebaulichen Gründen wie der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie der Entwicklung des Stadtbildes und der natürlichen Lebensgrundlagen (§ 1 Absatz 5 BauGB) und in Entsprechung zur im Landschaftsprogramm dargestellten Funktion "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" werden unabhängig vom Umweltbericht Festsetzungen im Bebauungsplan, wie in den Kapiteln 4.2.1 bis 4.2.8 ausgeführt, im Sinne der Schutzgüter getroffen.

4.2.11.1 Schutzgut Mensch

Der Umweltbericht schlägt eine Begrenzung der Gebäudehöhe durch Festsetzung im Bebauungsplan vor, so dass die Veränderung der Verschattung für die bestehende Bebauung auf ein Mindestmaß reduziert wird.

4.2.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Eine bauliche Nachverdichtung durch die Nutzung innerstädtischer, bereits versiegelter Flächen ist aus Sicht der Umweltbelange Neuentwicklungen von Wohngebieten "auf der grünen Wiese" mit der erforderlichen Infrastruktur wie Erschließung, Schulen, Nahversorgung usw. vorzuziehen. Die Entfernungen zwischen Arbeitsplätzen und Wohnungen innerhalb des Stadtgebiets sind tendenziell geringer als für Pendler aus dem Umland. Damit integriert eine bauliche Nachverdichtung auch Zielsetzungen der nachhaltigen Entwicklung. Familiengerechter Wohnraum in zentralen Lagen wird nachgefragt und ist begehrt; die Ansiedlung von neuen Nachbarn belebt das Quartier.

Durch die beabsichtigte Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Im Übrigen wurden Standortalternativen bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans geklärt.

Planungsalternativen

Im Mai 2003 wurde im Vorwege des Bebauungsplan-Verfahrens ein Workshop-Verfahren zur Prüfung von städtebaulichen Alternativen durchgeführt. In dem Workshop-Verfahren wurde bereits ausführlich untersucht, welche grundsätzlichen Planungsalternativen für die Fläche in Frage kämen. Die vorliegende städtebauliche Planungsalternative ist aus dem Verfahren als

die geeignetste hervorgegangen: Im Bereich der rückwärtigen Bebauung werden durch die aufgelockerte Bebauungsstruktur Hofsituationen gebildet. Bei der beabsichtigten baulichen Dichte wird damit eine Optimierung der Belichtungssituation für die Neubebauung ermöglicht: Es sind ausschließlich Wohneinheiten mit süd-, südwestlich oder westlich ausgerichteten Terrassen bzw. Gärten vorgesehen. Außerdem kann dabei die vorgeschlagene Nutzungsmischung aus Reihenhäusern, Maisonetten und Geschosswohnungen (z.B. in der Grundrissgestaltung) auf weitere Optimierungsmöglichkeiten (z.B. im Hinblick auf die Belichtung) überprüft werden.

Unabhängig davon wurde im Nachgang der öffentlichen Plandiskussion eine weitere Optimierung der Planung erreicht. Die Gebäudehöhe der geplanten Straßenrandbebauung wurde von etwa 52 m auf 50 m über NN verringert, so dass sich die Dachlandschaft nun an der umgebenden Bebauung orientiert und diese nicht mehr überragt. Die Dachform soll sich im Wesentlichen an der Nachbarbebauung ("Hamburger Dach") orientieren, wobei auf den Dächern der Straßenrandbebauung die Gebäudehöhe für Dachausstiege überschritten werden darf. Im Innenhof werden bei dem östlichen Haus 2.3 die obersten Geschosse zurückgestaffelt. Damit wird eine Anregung der südlich angrenzenden Nachbarn berücksichtigt.

Nullvariante
vgl. Kapitel 4.2.10

4.3 Monitoring

Die Einhaltung der umweltrelevanten allgemein gültigen Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt über die Baugenehmigung.

Die Umweltüberwachung nach § 4c BauGB ist durch die bestehenden Umweltinformationssysteme der Fachbehörden auf gesetzlicher Grundlage gewährleistet. Eine erhöhte Überwachung erheblicher, möglicherweise von der Prognose abweichender oder nicht sicher vorhersehbarer, umweltrelevanter Auswirkungen besteht nicht.

4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4.4.1 Zusammenfassung der Schutzgüter einschl. der Wechselwirkungen

Unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastungen, der Art und Ausgestaltung der städtebaulichen Planung sowie der zeitlich begrenzten Bauphase sind nur für das Schutzgut Mensch im Hinblick auf die Besonnungsdauer erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens erfolgte bereits eine Verringerung der Gebäudehöhen im Sinne einer besseren Belichtung der Bestandsgebäude (vgl. Kapitel 4.2.12 und 5). Die derzeit geplante Höhe (vgl. Kapitel 6.1.4) ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich: Die bestehende Lücke in der Straßenrandbebauung soll in Orientierung an den

historischen Vorbildern (Fortführung der bestehenden Trauf- und Gebäudehöhe) geschlossen werden. Die durch das Vorhaben verursachte zusätzliche Verschattung der bestehenden Nutzungen auf der Ostseite der Fischers Allee entspricht im städtischen Bereich eher dem Normalfall und wurde deshalb im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar bewertet. Weil durch die Festsetzung der Baugrenzen und der Gebäudehöhen für alle Wohnnutzungen eine Besonnungsdauer von mindestens etwa zwei Stunden zur Tag- und Nachtgleiche am 21. März / 23. September ermöglicht wird, sind gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse insgesamt gewährleistet. Die Besonnungssituation von Gebäuden auf den direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücken im Norden (Schulen) und im Westen (Friedhof) werden nur unwesentlich bzw. im Süden (Wohnnutzung) gar nicht verändert.

Aus städtebaulichen Gründen wie z.B. der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie der Entwicklung des Stadtbildes und der natürlichen Lebensgrundlagen (§ 1 Absatz 5 BauGB) und in Entsprechung zur im Landschaftsprogramm dargestellten Funktion "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" werden weitere Festsetzungen im Bebauungsplan, wie in den Kapiteln 4.2.1 bis 4.2.8 ausgeführt, im Sinne der Schutzgüter getroffen. Mit diesen Festsetzungen wird ein wesentlicher Teil des Umweltzustands verbessert.

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem derzeit bereits überwiegend bebauten Geltungsbereich nicht zu erwarten.

4.4.2 Naturschutzfachliche Abwägung

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut, bzw. auf Grundlage des bestehenden Baurechts vollständig bebaubar. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird naturschutzrechtlich kein Eingriff vorbereitet, weil nicht mehr Flächen versiegelbar sind als bisher versiegelt sind bzw. planungsrechtlich versiegelbar wären. Es sind daher keine weiteren Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen bzw. Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet wird sich in seinen Funktionen für die Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild verändern. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Naturhaushalt soweit wie planerisch möglich entwickelt und eine Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation erreicht.

5 Erklärung über berücksichtigte Umweltbelange

Im Nachgang der Öffentlichen Plandiskussion wurde die Planung überarbeitet. Zur Verbesserung der Besonnung und zur besseren Einfügung in das Stadtbild wurde die Gebäudehöhe der geplanten Straßenrandbebauung von etwa 52 m auf 50 m über NN verringert, so dass sich die Dachlandschaft nun an der umgebenden Bebauung orientiert und diese nicht mehr überragt. Die Dachform orientiert sich im Wesentlichen an der Nachbarbebauung ("Hamburger Dach"), wobei auf den Dächern der Straßenrandbebauung die Gebäudehöhe für Dachausstiege überschritten werden darf. Im Innenhof wurden bei dem östlichen Haus 2.3 die obersten Geschosse zurückgestaffelt. Damit wird eine Anregung der südlich angrenzenden Nachbarn nach der Öffentlichen Plandiskussion berücksichtigt.

Auf Grund der Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB wurden folgende Umweltbelange zusätzlich berücksichtigt:

- In den Wohnhöfen wurden je zwei großkronige Einzelbäume festgesetzt. Die alternative Anpflanzung kleinkroniger Bäume für die Wohnhöfe ist entfallen.
- Für großkronige Bäume wurde eine Unterbauung mit Tiefgaragen ausgeschlossen. Die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus für großkronige Bäume wurde auf mindestens 1 m erhöht.
- Eine Fläche für Tiefgaragen wurde festgesetzt.

6 Planinhalt und Abwägung

Ausgangspunkt für die mittels des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorzubereitende städtebauliche Entwicklung ist das Workshop-Verfahren (vgl. Kapitel 3.3.1) und das daraus hervorgegangene bevorzugte städtebauliche Konzept. Dieses Konzept wird im Rahmen der hochbaulichen Ausgestaltung architektonisch ausgefüllt. Damit soll im Rahmen des mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesicherten städtebaulichen Konzepts architektonische Vielfalt erreicht werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts teilweise differenzierte Festsetzungen erforderlich, die auf Grund des direkten Vorhabenbezugs des Bebauungsplans getroffen werden können. An anderer Stelle werden erforderliche Spielräume für die Ausgestaltung der Hochbauplanung offen gehalten. Die Umsetzung des Vorhabens ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Das städtebauliche Konzept schlägt für die bauliche Neuentwicklung eine Bebauung vor, die sich in das urbane Umfeld einfügt und im Hinblick auf die Art der Nutzung Gestaltungsspielräume in Richtung der traditionell in Ottensen vorhandenen Nutzungsmischung offen lässt. Dabei muss die Verträglichkeit mit den bestehenden und zukünftigen Wohnnutzungen gewährleistet werden. Es ist eine Schließung des vorhandenen Blockrands entlang der Fischers Allee vorgesehen. Entlang der Fischers Allee sind drei fünfgeschossige Baukörper geplant, wobei durch Ausstiege eine Nutzung der Dächer als Terrassen ermöglicht wird. Die bestehenden Trauf- und Firstkanten werden von der neuen Straßenraumbauung aufgenommen. Der Geschosswohnungsbau an der Fischers Allee beinhaltet Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen in unterschiedlichen Größen. Im Innenhof westlich des Blockrands ist eine Wohnhofbebauung geplant. In den Höfen sind für die Reihenhäuser (vgl. Anlage "Terrassenhäuser" 1.1 und 2.1) zwei Geschosse plus Staffelgeschoss sowie für die gestapelten Garten- und Dachmaisonetten (vgl. Anlage "Gartenhäuser" 1.3 und 2.3) und für die Geschosswohnungen (vgl. Anlage "Parkwohnen" 1.2 und 2.2) drei Geschosse plus Staffelgeschoss geplant. Die Außen- und Freiräume werden besonders gestaltet, um trotz der hohen baulichen Dichte eine hohe Wohnqualität zu erreichen. So verfügt jede Wohneinheit über einen privaten Garten oder über eine Terrasse oder Loggia bzw. Balkon. Weiterhin sind urbane halböffentliche, von der Hofgemeinschaft nutzbare Räume für Kinderspiel, Kommunikation und Aufenthalt vorgesehen. Der Blockrand wird an zwei Stellen unterbrochen, so dass die Wohnhöfe über zwei private Wohnwege an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angeschlossen werden können.

Derzeit sind insgesamt etwa 120 Wohneinheiten geplant. Im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass in Teilbereichen Baugruppen / Baugemeinschaften bzw. Mietwohnungen untergebracht werden. In allen Bereichen können auch Freiberufler unterkommen soweit deren Verträglichkeit mit der Wohnnutzung gegeben ist und die Flächenbedarfe innerhalb der geplanten Bebauung untergebracht werden können. Für eventuelle Stellplatzansprüche kann die geplante Tiefgarage genutzt werden, wobei die Verkehrserzeugung der Freiberufler ungefähr der einer Wohnnutzung entsprechen muss.

6.1 Vorhabengebiet

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung Vorhabengebiet fest.

Im Vorhabengebiet sind Wohngebäude zulässig. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben sind zulässig, wenn es sich vom Störgrad um eine wohnähnliche Berufsausübung handelt. Außerdem ist ein Kindertagesheim zulässig (vgl. § 2 Nummer 1).

Neben der geplanten Wohnnutzung soll mit der Festsetzung den Umstrukturierungen in der Arbeitswelt Rechnung getragen und die Vermeidung von Pendlerverkehr begünstigt werden. Im Planungsrecht ist die Abgrenzung freiberuflicher und ähnlich ausgeübter Tätigkeit von der Ausübung anderer Berufe und Tätigkeiten zur Beurteilung deren Zulässigkeit in "Wohnbaugebieten" von Bedeutung. Innerhalb der mit dem Vorhaben zu realisierenden Wohngebäude soll mit der Festsetzung eine Umnutzung von Räumen z.B. als Künstleratelier, für einen Rechtsanwalt, Arzt, Übersetzer, Berater oder für ein selbständiges Planungsbüro ermöglicht werden, ohne erhebliche Baumaßnahmen oder Anforderungen an den Nachbarschutz hervorzurufen. In einer Globalrichtlinie werden in Hamburg in diesem Sinne mögliche Nutzungen konkretisiert, die sich nicht nur auf Freiberufler im engeren Sinne beschränken. Solche Berufe können den Bedarf an Dienstleistungen, welche vorwiegend auf individuellen geistigen Leistungen oder sonstigen persönlichen Fertigkeiten beruhen, quartiersbezogen erfüllen. Relevant für den Nachbarschutz ist die Gebietsverträglichkeit unter Berücksichtigung der näheren Umgebung. Das Plangebiet dient zunächst dem Wohnen. In der näheren Umgebung sind auch ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, Läden, eine Schank- und Speisewirtschaft, Schulen sowie ein Friedhof vorhanden. Es handelt sich dabei um wohnungsverträgliche Nutzungen, die trotzdem nicht zwingend der Versorgung des Quartiers dienen (z.B. Antiquitäten- und Klavierhändler, Massagepraxis mit größerem Einzugsbereich). Auch die Störungsintensität eventueller Freiberufler darf in diesem durch Wohnnutzung und wohnnutzungsverträgliche Nutzung geprägten Quartier höchstens der Störungsintensität einer Wohnnutzung entsprechen. Die Störungsintensität wird maßgeblich durch direkte Lärmquellen und die nutzungsbedingte Verkehrserzeugung bestimmt. Auf Grund der freiberuflichen Tätigkeiten darf daher eine erhebliche Verstärkung des Kfz-Verkehrs nicht verursacht werden. Beispielsweise ist ein Büroraum, der als direkte Lärmquelle normalerweise keine erheblichen Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen hat, nur dann zulässig, wenn die Verkehrserzeugung durch diese Nutzung mit einer auf der gleichen Fläche stattfindenden Wohnnutzung vergleichbar ist. Andererseits wäre z.B. ein Raum für Trommelkurse trotz der vergleichsweise geringen Verkehrserzeugung auf Grund seiner Auswirkungen als direkte Lärmquelle nicht oder nur unter Einschränkungen zulässig. Die Entscheidung über die Zulässigkeit solcher Nutzungen muss im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden, weil die entsprechenden Nutzungsabsichten im Detail erst im Rahmen eines Nutzungsänderungsantrags bekannt werden und nicht jeder Einzelfall im Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt werden kann. Der durch "wohnartige" Freiberufler u.ä. verursachte Bedarf an Stellplätzen kann in der geplanten Tiefgarage oder im öffentlichen

Parkraum zufrieden gestellt werden, insbesondere auch, weil eine Quartiersgarage mit etwa 70 Stellplätzen geplant ist (vgl. Kapitel 6.2) und der Parkdruck im öffentlichen Raum nicht erhöht wird. Kindertagesbetreuung ist als wohnverträgliche Nutzung zulässig, um eventuelle Folgebedarfe abzudecken.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Weil die Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden sollen, muss eine fast vollständige Unterbauung des Plangebiets ermöglicht werden. Die Höhenunterschiede im Gelände sollen durch Nebenanlagen wie halböffentliche Terrassen und Freitreppen ausgeglichen werden. Die Teile des Geltungsbereichs die nicht unterbaut werden, werden teilweise durch solche Nutzungen überbaut. Die Planung der Freiraummöblierung findet im Laufe der Ausführungsplanung statt (z.B. Sitzgelegenheiten, Kleinkinderspielplätze). Die gesamte Freiflächengestaltung wird in einem Freiraumplan differenziert dargestellt. Um genügend Spielräume für die Konkretisierung der Freiflächen- und Tiefgaragenplanung für die Ausführungsplanung offen zu halten wird als Maß der baulichen Nutzung im Vorhabengebiet eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird dem urbanen Charakter der geplanten Wohnbebauung Rechnung getragen. Die mögliche Über- bzw. Unterbauung im Geltungsbereich wird nicht erhöht, weil bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans eine hundertprozentige Versiegelung bzw. Unterbauung planungsrechtlich zulässig war. Die Überbauung des Plangebiets durch Hauptgebäude bzw. das städtebauliche Konzept werden mit der Festsetzung der Baugrenzen bzw. Baulinien in enger Orientierung an den geplanten Baukörpern begrenzt bzw. sichergestellt. Eine differenziertere Festsetzung der zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude ist daher städtebaulich nicht erforderlich.

Die Flächen außerhalb der Baugrenzen werden von Hauptgebäuden freigehalten; sie liefern einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung der Außenräume.

Durch die baukörperähnlichen Festsetzungen und die Festsetzungen der Gebäudehöhen (vgl. Kapitel 6.1.3) ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen, die als vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), zulässig sind. Zudem werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Gebiete nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), die dem Charakter des Geltungsbereichs und seiner Umgebung entsprechen, überschritten. Durchschnittlich kann im Geltungsbereich eine Geschossflächenzahl von etwa 1,7 erreicht werden.

Die Unterschreitungen der Abstandsflächen und die Überschreitung der zulässigen Dichte ist städtebaulich vertretbar. Die Grund- und Geschossflächen, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht werden, und die Unterschreitung der Abstandsflächen nach

HBauO sind planerische Zielsetzung, für die zentrale Lage des Plangebiets angemessen und städtebaulich erforderlich,

- da eine große Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen in zentralen Lagen mit guter Infrastruktur besteht. Angebote, die diese Nachfrage befriedigen, können der Abwanderung von Familien in das Umland entgegenwirken und so zum Erhalt von gemischten Bewohnerstrukturen beitragen,
- um den Geltungsbereich unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung im hoch verdichtet bebauten Quartier angemessenen baulich zu verdichten und damit auch zur ortstypischen Gestaltung des öffentlichen Raumes beizutragen,
- 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 die bauliche Nutzung im verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren,
- um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche kann die bauliche Nutzung von Außenbereichen verhindert werden.

Die mögliche Überschreitung wird durch die Aufwertung der Freiflächenqualitäten im Plangebiet (im Vergleich zur fast hundertprozentigen Versiegelung des Bestandes) sowie durch die bevorzugte Lage des Gebiets kompensiert, insbesondere durch die Freiflächenqualitäten in der Umgebung (Ottenser Friedhof und Fischers Park und die Naherholungsmöglichkeiten entlang der Elbe). Im Einzelnen erfolgt der Ausgleich durch

- die Schaffung hochwertiger privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen durch eine hinsichtlich der Belichtung ideale Ausrichtung der Gebäudekörper,
- das überwiegende "Durchwohnen", das in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Tiefe der Baukörper die Belichtung der meisten Wohnungen von zwei Seiten ermöglicht,
- die günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten, die eine Vermeidung zusätzlichen Verkehrs innerhalb des Quartiers bewirken kann,
- die Aufwertung des Straßenraums an der Fischers Allee durch die vollständige Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen,
- die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen.

Diese ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, weil die dichte Bebauung entlang der Fischers Allee ortstypisch ist. Die Straßenrandbebauung führt mit kleinteilig wirkenden Unterbrechungen die bestehenden Baufluchten in der Umgebung fort. Die rückwärtige Bebauung wird vom öffentlichen Raum aus kaum wahrgenommen. Die Besonnungsstudie (vgl. Kapitel 6.3) hat ergeben, dass die veränderte Belichtung hinnehmbar ist. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Durchfahrt, Durchgang

Zur Umsetzung der Planung in der gewünschten baulichen Dichte ist eine detaillierte Baukörperfestsetzung erforderlich. Dadurch werden die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere Belichtung, Besonnung und Belüftung, sichergestellt. Die überbaubaren Flächen gewährleisten nur geringfügige Spielräume in der Anordnung der Gebäudekörper.

Die Straßenrandbebauung entlang der Fischers Allee wird mit Baukörperfestsetzungen mit einer Tiefe von höchstens 14,5 m planungsrechtlich gesichert, wobei die beiden Zugänge zu den rückwärtigen Höfen überbaut werden können. Um mit der Neubebauung den bestehenden Blockrand an der Fischers Allee zu schließen und so einen der urbanen Umgebung angemessenen Straßenraum zu schaffen, werden die Gebäudefluchten an der Straße in ihrem Verlauf exakt bestimmt, indem Baulinien festgesetzt werden. Bei dem nördlichen und dem südlichen Baukörper werden die Fluchten entsprechend der bestehenden Gebäude direkt am Gehsteig fortgeführt. Der mittlere Baukörper ist zurückgesetzt, um eine Gliederung der Gebäudefassaden an der Straße zu erreichen und außerdem innerhalb des Vorhabengebiets die Anordnung von Erkern zu ermöglichen. Im Bereich der Gebäudedurchgänge- bzw. Durchfahrten sind Baugrenzen festgesetzt, weil die Überbauung eine architektonische Alternativlösung darstellt, welche im Verlauf der weiteren Planung gewählt werden kann. Die lichte Höhe wird entsprechend der Planung mit mindestens 4,5 m festgesetzt.

Entlang der Fischers Allee ist eine Überschreitung der Baulinien durch Erker um bis zu 2 m auf einer Breite von jeweils höchstens 10 m zulässig, wenn dabei die Straßenverkehrsfläche nicht überbaut wird. Von den festgesetzten Baulinien darf für Loggien um bis zu 2,5 m sowie im Bereich von Tiefgaragenausfahrten zurückgewichen werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Durch Erker kann eine identifikationsstiftende Kleinteiligkeit der straßenseitigen Fassade geschaffen werden. Die Erker sollen auf der privaten Grundstücksfläche angeordnet werden. Außerdem sind zur Ermöglichung von Gestaltungsspielräumen in der Detailplanung Abweichung von den Baulinien für Loggien zulässig. Im Bereich der Tiefgaragenausfahrten kann es erforderlich werden, das Gebäude zur Verbesserung der Einsehbarkeit des Gehwegs von der Baulinienflucht zurückzusetzen.

Westlich der Straßenrandbebauung wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts der Bildung von zwei Wohnhöfen durch jeweils vier Hausgruppen bzw. Gebäudekörper mit jeweils vier eng an den geplanten Hausgruppen bzw. Gebäudekörpern orientierten Baugrenzfestsetzungen (Gebäudetiefen höchstens 12 und 13,5 m) planungsrechtlich gesichert. Die geplanten gemeinsamen Hofflächen für Kommunikation und Aufenthalt werden ebenso von Hauptgebäuden freigehalten wie geplante private Terrassen und Gärten. Der nordwestlichste Gebäudekörper soll bis an das nördliche Nachbargrundstück heran gebaut werden, weil in diesem Gebäude Wohnungen für Demente vorgesehen sind und

daher ein besonderes Raumprogramm im Gebäude (z.B. Gemeinschaftsräume) realisiert werden soll. An dieser Stelle wird daher ggf. ein Vierspänner vorgesehen. Die Nordwand wird als Brandwand ausgeführt, so dass auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück auch heran gebaut werden kann. Die Straßenrandbebauung wird an die beiden südöstlichen Hausgruppen der Wohnhöfe jeweils mit einem zweigeschossigen Verbindungsbau mit einer Tiefe von höchstens 8 m angeschlossen. Damit wird zum Einen der Hofbereich städtebaulich gefasst und zum Anderen werden die zugehörigen Wohnungen in der Straßenrandbebauung durch eine zusätzliche Südseite mit Garten/Terrasse optimal belichtet. Hinzu kommt, dass die Dachfläche dieses Verbindungsbaus als Dachterrasse für die oberen Wohnungen der Gartenhäuser dienen soll. Zwischen den beiden Häusern 1.3 wird ein Durchgang von Hauptgebäuden freigehalten, um den nördlichen und den südlichen Wohnhof miteinander zu verbinden und so eine interne Durchwegung des Geltungsbereichs zu ermöglichen. Außerdem wird der Gebäudekörper unterbrochen und diese Kleinteiligkeit vermeidet die Monotonie langer Fassaden im städtebaulichen Erscheinungsbild. Für den südlichen Wohnhof wird die Fassadengliederung durch Rücksprünge oder unterschiedliche Gebäude bzw. Fassaden erreicht.

Im Vorhabengebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 1990 sowie Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen zulässig (vgl. § 2 Nummer 6).

Im Geltungsbereich ist ein Ausgleich von Höhenunterschieden durch Treppen und Podeste erforderlich. Solche Nebenanlagen ermöglichen die Erschließung der Hausgruppen im halb-öffentlichen Raum und werden auch zur Trennung der privaten und halböffentlichen Freiräume und der privaten Freiräume untereinander in der Freiraumplanung eingesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sichern die Anordnung der vorgesehenen Hauptgebäude. Weitere geplante Nebenanlagen sind z.B. Kleinkinderspielflächen. Zu den Tiefgaragen vgl. Kapitel 6.2.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Zugangstreppen zu den Erdgeschosswohnungen, Fluchttreppen sowie durch Terrassen ist zulässig (vgl. § 2 Nummer 7).

Zu den Hauptgebäuden gehörende 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 Hauptgebäude räumlich überprägt werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Zugangs- und Fluchttreppen wird ermöglicht, damit für die architektonische Feinplanung noch genügend planerische Spielräume offen sind. Mit der Anordnung von Balkonen kann außerdem die Nutzung der Freiräume auf Geländeneiveau sowie der Dachterrassen ergänzt werden.

Die Baulinien und Baugrenzen gelten nicht unterhalb der Geländeoberfläche (vgl. § 2 Nummer 5).

Eine Einhaltung der Baulinien / Baugrenzen auch unterhalb der Geländeoberfläche ist aus

städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Dagegen ist es vor allem wegen der geplanten Tiefgarage, Kellern sowie Rückhaltebecken erforderlich, in den Untergeschossen die überbaubaren Flächen zu über- oder zu unterschreiten.

6.1.4 Gebäudehöhen

An der Fischers Allee sind fünfgeschossige Gebäudekörper plus Dachaufbauten geplant. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 50 m über NN entlang der Fischers Allee stellt sicher, dass die raumwirksamen Gebäudekörper der Neuplanung die bestehenden Gebäude in ihrer Höhenentwicklung nicht wesentlich überragen. Damit orientiert sich die Vervollständigung der Blockrandbebauung am städtebaulichen Erscheinungsbild im Quartier. Gleichzeitig werden gewisse gestalterische Spielräume für eine individuelle Hochbauplanung offen gehalten.

Auf den festgesetzten Baulinien ist in einer Höhe zwischen 45 und 47 m über NN eine Traufkante auszubilden, indem die Fassade oberhalb dieser Traufkante in einem Winkel von mindestens 10 Grad gegenüber der Senkrechten zurückgeneigt wird oder indem die Fassade oberhalb dieser Traufkante um mindestens 0,5 m zurückgestaffelt wird (vgl. § 2 Nummer 2).

Die neue Straßenrandbebauung soll sich entsprechend der Vorhabenplanung an der Dachlandschaft der stadttypischen Hamburger Mansardedächer orientieren, in dem die Höhenentwicklung der Traufen der Bestandsbebauung angepasst wird. Die Festsetzung der Traufhöhen ermöglicht einen Spielraum von zwei Meter bei der Anordnung der Traufen, um evtl. erforderliche Anpassungen an die Geländehöhen im Rahmen der Detailplanung nicht einzuschränken. Der festgesetzte Winkel von mindestens 10 Grad gegenüber der Senkrechten entspricht den Vorbildern der bestehenden Bebauung und stellt sicher, dass das städtebauliche Erscheinungsbild der heutigen Gebäude durch eine zu steile Dachneigung nicht überprägt wird. Alternativ zum geneigten Dach darf oberhalb der Traufkante die Fassade auch teilweise oder insgesamt um mindestens 0,5 m zurückgestaffelt werden, womit für die architektonische Feinplanung Gestaltungsspielräume offen gehalten werden. Auch mit einer Rückstaffelung bleiben die bestehenden Gebäude im Straßenraum prägnant. Die Festsetzung ist in einer unverbindlichen Schnittzeichnung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan näher erläutert.

Entlang der Fischers Allee ist auf den mit "(B)" bezeichneten überbaubaren Flächen für Staffelgeschosse eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m auf einer Fläche von höchstens 30 vom Hundert der jeweiligen überbaubaren Fläche zulässig. Diese Staffelgeschosse müssen gegenüber der Traufkante um mindestens 3 m zurückgestaffelt werden. Auf den mit "(A)" bezeichneten überbaubaren Flächen ist für Staffelgeschosse eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m auf einer Fläche von höchstens zwei Drittel der jeweiligen überbaubaren Fläche zulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Um die Nutzung und den Zugang zu den privaten Dachflächen entlang der Fischers Allee komfortabler zu gestalten, bietet diese Festsetzung nicht nur die Möglichkeit einer Einhausung der Dachausstiege, sondern auch der Realisierung von Räumen oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe. Die Festsetzung gilt nicht für die ermöglichte Überbauung der Zugänge zu den Wohnhöfen, um eine Überprägung des Straßenraums durch diese Überbauung zu vermeiden. Die Grundfläche und Höhe der Dachaufbauten wird begrenzt und die Zurückstaffelung auf mindestens 3 m festgesetzt, damit die geplante räumliche Wirkung der Dachlandschaft im öffentlichen Raum nicht überprägt wird. Im Wohnhof sollen oberhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhe ebenfalls Räume realisiert werden. Für die Terrassenhäuser 1.1 und 2.1 mit zwei Geschossen plus Staffelgeschoss wird in der Planzeichnung die Gebäudehöhe (bzw. Höhe der Dachterrassen) entsprechend der Planung mit 41 m über NN festgesetzt. Für die Gartenhäuser 1.3 und 2.3 mit drei Geschossen plus Staffelgeschoss, welche die Südseite der Wohnhöfe begrenzen, und für das "Parkwohnen" (Häuser 1.2 und 2.2) werden Dachterrassenhöhen von 44 m bzw. 45 m über NN festgesetzt. Der Unterschied von einem Meter ergibt sich aus der erforderlichen Höhenanpassung der Gebäude an die geplanten Geländeoberflächen. Spielräume für die Ausgestaltung der Dachlandschaft durch Staffelgeschosse, bei der unterschiedliche Architekten beteiligt werden sollen, werden durch Überschreitungsmöglichkeiten der Gebäudehöhen offen gehalten. Für die mit "(A)" bezeichneten überbaubaren Flächen wird eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen auf einer Fläche von zwei Drittel der jeweiligen überbaubaren Flächen erforderlich. Mit diesem festgesetzten Vomhundertsatz und der Überschreitung von höchstens 2,5 m wird sichergestellt, dass ausreichende Raumgrößen in den Dachgeschossen (z.B. Küche / Wohnen) vorgesehen werden können und gleichzeitig die Staffelgeschosse in ihrer räumlichen Wirkung erhalten bleiben. Die geplante hohe bauliche Dichte wird so mittels einer abwechslungsreichen Dachlandschaft gegliedert.

Bei dem südöstlichen Haus 2.3 ist gegenüber der südlichen Nachbarbebauung auf einem mindestens 2 m tiefen Streifen kein Staffelgeschoss möglich, um die optische Dominanz des Baukörpers im Hinblick auf das Nachbargrundstück zu minimieren. Für die Ermittlung des Vomhundertsatzes für Staffelgeschosse in der Baugenehmigung ist diese Fläche mit einzubeziehen.

Die zweigeschossigen Verbindungsbauten der Straßenrandbebauung mit der Wohnhofbebauung werden entsprechend der Planung mit Gebäudehöhen von 40,5 m über NN begrenzt.

Die o.g. Begrenzungen der Gebäudehöhen mit Überschreitungsmöglichkeiten stellen zusammen mit den Baugrenzen für die innerstädtische Situation sicher, dass ausreichende Besonnungs-, Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gewährleistet werden. Mittels Besonnungsstudien wurde nachgewiesen, dass eine ausreichende Belichtung möglich ist (vgl. Kapitel 6.3). Außerdem sind dem Durchführungsvertrag Schemagrundrisse beigelegt, wodurch eine im Hinblick auf die Besonnung möglichst ideale Grundrissgestaltung sichergestellt wird.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist die vorgesehene Höhenentwicklung der Geländeoberfläche im Vorhabengebiet als Kennzeichnung dargestellt, um die festgesetzten Gebäudehöhen über NN in relative Gebäudehöhen zu übersetzen.

6.2 Straßenverkehrsflächen, Fläche für Tiefgaragen

Das Plangebiet wird über die Fischers Allee erschlossen. Die Fischers Allee wird bis zur Straßenmitte bestandsgemäß als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Vorhabengebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig (vgl. § 2 Nummer 8).

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Stellplätze ortsbildverträglich in Tiefgaragen untergebracht werden. Zudem ist eine oberirdische Anordnung der Stellplätze auf Grund der beabsichtigten baulichen Dichte nicht möglich. Durch die unterirdische Anordnung der Stellplätze wird Raum für eine hochwertige Gestaltung der nicht bebauten Flächen (wie z.B. der halböffentlichen Wohnhöfe) geschaffen. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Tiefgarage. Die erste Untergeschossebene dient mit etwa 130 Stellplätzen den Bewohnern und Nutzern des Geltungsbereichs; die zweite Untergeschossebene verfügt über eine eigene Zu- und Abfahrt und ist als Quartiersgarage mit etwa 70 Stellplätzen für Anwohner der Nachbarschaft geplant.

Die Lage und maximale Flächenausdehnung der Tiefgarage wird mit der Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen auf das zur Realisierung der geplanten Stellplätze erforderliche Maß begrenzt. Die Zufahrten sind am nordöstlichen Ende des Geltungsbereichs vorgesehen. Die Ausfahrten sind am südöstlichen Ende des Geltungsbereichs beabsichtigt. Im Bereich der Tiefgaragenausfahrten kann es erforderlich werden, das Gebäude zur Verbesserung der Einsehbarkeit des Gehwegs von der Baulinienflucht zurückzusetzen (vgl. Kapitel 6.1.3).

Die Belegenheit der Wohnhöfe wird über die privaten, gemeinschaftlich nutzbaren Erschließungshöfe gesichert. Der fußläufige Zugang zu den Wohngebäuden erfolgt entweder auf der Nord- oder Ostseite der Gebäude. Die Wege in den Wohnhöfen sind nicht befahrbar, nur die Feuerwehr darf je nach Erfordernis einen Teil dieser Flächen befahren.

6.3 Besonnung

Grundlage der Besonnungsstudien sind das städtebauliche Konzept und die Festsetzung von Baugrenzen und Gebäudehöhen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Parallel zur Anfertigung der Besonnungsstudien wurde die Bebauung in der Höhe und der Anordnung der Gebäudekörpern überprüft und überarbeitet, um unter Berücksichtigung städtebaulicher Erfordernisse eine optimale Besonnung der bestehenden und neuen Wohnungen zu erreichen. Im Rahmen der ersten Besonnungsstudie wurde die bestehende mit der neuen potentiellen Besonnungssituation für die bestehende Bebauung in der Umgebung des Geltungsbereichs verglichen; in der zweiten Studie wurde die nach den baulichen Gegebenheiten mögliche Besonnungssituation für die neu geplante Wohnbebauung geprüft. Maßgebend war die Besonnung zur Tag- und Nachtgleiche am 21. März / 23. September.

Eine Veränderung in der Besonnungssituation ergibt sich für die Ostseite der Fischers Allee Nrn. 42 bis 52, wobei die Besonnungssituation vormittags wegen der Eigenverschattung im Vergleich zur Situation ohne neue Wohnbebauung unverändert bleibt. Die mögliche Besonnungsdauer der Ostseite dieser Bebauung wurde nicht ermittelt, weil sie durch die Planung nicht beeinflusst wird. Die Veränderung der Besonnungsdauer beschränkt sich daher auf eine Verkürzung der Besonnungsdauer am Nachmittag. Die durchschnittliche Verkürzung der Besonnungsdauer für die o.g. Gebäude bewegt sich je nach Geschoss im Bereich von einer Stunde. Die größte Veränderung der Besonnungssituation entsteht für die Gebäude Fischers Allee Nr. 48 und 50, weil diese Bauten bisher nur von der zweigeschossigen Lagerhalle (vgl. Kapitel 3.5) des Pharmaunternehmens verschattet wurden. Nach bestehendem Planrecht wäre jedoch ein viergeschossiger Ausbau dieser Halle in einer Grundstückstiefe von bis zu 25 m möglich, der in der Besonnungsstudie nicht berücksichtigt wurde. Eine Mindestbesonnungsdauer von etwa zwei Stunden ist sichergestellt. Ähnliche Belichtungsverhältnisse wie für die bestehende Bebauung auf der Ostseite der Fischers Allee nach Realisierung der Neubebauung sind im Bereich der innerstädtischen dichten Bebauung, in die das Vorhaben eingefügt wird, bereits vorhanden. Bisher befindet sich die bestehende Wohnnutzung auf der Ostseite der Fischers Allee, insbesondere im Schatten der zweigeschossigen Lagerhalle, im Vergleich zu dem umgebenden städtebaulichen Gefüge in einer privilegierten Situation. Gleiches gilt für das Gebäude auf der Westseite der Fischers Allee mit der Haus-Nr. 61. Die durch das Vorhaben verursachte zusätzliche Verschattung der bestehenden Nutzungen entspricht eher dem Normalfall und wird deshalb im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar bewertet. Die Besonnungssituation auf den direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücken im Norden (Schulen) und im Westen (Friedhof) werden nur unwesentlich bzw. im Süden (Wohnnutzung) gar nicht verändert.

Für die Beurteilung der Belichtungssituation der neuen Wohnbebauung sind nur die nach Westen ausgerichteten Wohnungen der Straßenrandbebauung relevant, weil diese im Hinblick auf die Belichtung am ungünstigsten liegen. Für diese Wohnungen wird im ersten und zweiten Geschoss der Straßenrandbebauung durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit Gebäudehöhen gewährleistet, dass mindestens 2 Stunden Besonnung möglich sind. Für weitere Wohnungen der Straßenrandbebauung, für die "Durchwohnen" geplant ist, kann von einer fast ganztägigen Besonnung ausgegangen werden. Die nur nach Westen ausgerichteten Wohnungen der Häuser 1.2 und 2.2 ("Parkwohnen") können nachmittags 2,5 Stunden besonnt werden. Einzelne Zimmer von evtl. Dementenwohnungen (Haus 1.2) (vgl. Kapitel 6.1.3) könnten nur nach Osten ausgerichtet sein. Für diese Wohnungen bzw. Zimmer wird durch die Festsetzung der Baugrenzen und der Gebäudehöhen auch eine Besonnungsdauer von mindestens zwei Stunden zur Tag- und Nachtgleiche am 21. März / 23. September ermöglicht; gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet. Für die Dementenwohnungen sind außerdem zusätzliche Freiflächen (außerhalb des Geltungsbereichs) sowie Gemeinschaftsräume auf der Westseite des Gebäudes geplant. In den Wohnungen in den Wohnhöfen, in denen "durchgewohnt" wird, ist durch die Festsetzung der Baugrenzen und der Gebäudehöhen eine Mindestbesonnung von 5 Stunden zur Tag- und Nachtgleiche möglich. Dabei sind

sowohl die bestehenden Schuppen auf dem Friedhofsgelände als auch die vorhandene und geplante Bebauung auf den südlich angrenzenden Nachbargrundstücken berücksichtigt.

Außerdem sind dem Durchführungsvertrag Schemagrundrisse beigelegt, wodurch eine im Hinblick auf die Besonnung möglichst ideale Grundrissgestaltung sichergestellt wird.

Weil durch die Festsetzung der Baugrenzen und der Gebäudehöhen für alle Wohnnutzungen eine Besonnungsdauer von mindestens zwei Stunden zur Tag- und Nachtgleiche am 21. März/23. September ermöglicht wird, sind gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse insgesamt gewährleistet. Die Mehrzahl der neuen Wohnungen wird mehr als fünf Stunden besonnt. Die Besonnung am 21. März / 23. September ist über das ganze Jahr gesehen eine "Durchschnittssituation": Im Winter erhält die Bebauung aufgrund des niedrigeren Sonnenstands weniger Licht; im Sommer hingegen mehr Licht.

6.4 Lärm- und Geruchsemissionen

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde geprüft, inwieweit Straßenverkehrslärm bzw. Hafentlärm auf die geplanten Wohnnutzungen einwirken kann und ob bestehende Gewerbebetriebe durch die neue Wohnnutzung in ihrer betrieblichen Entwicklung eingeschränkt werden könnten.

Abgesehen vom direkten Randbereich stark befahrener Straßen wird in Altona im Bereich eines Bandes, das nördlich durch die Linie etwa vom Othmarscher Kirchenweg über Bleickenallee - Ehrenbergstraße zum Nobistor begrenzt wird, mit einem allgemeinen Straßenverkehrspegel um die 50 dB(A) gerechnet. Einschließlich des Hafentlärms ergibt das einen Schallpegel von höchstens 53 dB(A). Im Hinblick auf diesen Schallpegel kann jedenfalls davon ausgegangen werden, dass durch die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet tagsüber gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Das Plangebiet befindet sich in einer verkehrsberuhigten Gegend abseits der Straßen mit Durchgangsverkehr. Von Straßen mit Durchgangsverkehr werden die neuen Gebäude zudem durch bestehende Baublöcke abgeschirmt. Für einen Teil der zu realisierenden Wohnnutzungen wird darüber hinaus durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ein lärmgeschützter Blockinnenbereich geschaffen. Der auf das Plangebiet emittierte Hafentlärm wird tags im Wesentlichen durch den Straßenverkehrslärm überlagert. Die Anlagengeräusche aus dem Hafen bedeuten tags daher keine zusätzliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung.

Nachts ist der Hafentlärm die relevante Lärmquelle. Im Lärminderungsplan Hamburg-Altona werden 48 dB(A) im Park südlich des Geltungsbereichs bei durchschnittlichem Umschlagbetrieb im Hafen ermittelt. Bezüglich des Hafentlärms ist aber die besondere Situation einer Großgemengelage (Hafennutzung kontra Wohnnutzung jeweils an den gegenüberliegenden Uferseiten der Elbe) sowie die innerstädtische Lage (Großstadt) zu berücksichtigen. Die akustischen Auswirkungen des Hafens sind in den gesamten südlichen Wohnbereichen von Ottensen und Altona-Altstadt wahrnehmbar. Auf Grund der bereits bestehenden Vor-

belastung durch den Hafenzlärn hat die geplante Wohnnutzung im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme in diesem Bereich eine höhere Gewerbelärnbelastung hinzunehmen. Zudem müssen bei der Beurteilung der Wohnqualität alle die Wohnnutzung beeinflussenden Determinanten berücksichtigt werden. Dazu gehören u.a. Hafenzflair, Urbanität, Funktionsmischung im lebendigen Umfeld sowie ein hochwertiges städtebauliches Konzept. Unter Annahme von 49 dB(A) in der Nacht als planerischer Orientierungswert nach dem Hamburger Leitfaden "Lärn in der Bauleitplanung" (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Juni 2004), bleiben gesunde Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung des Hafenzlärns auch nachts gewahrt.

Für die Gewerbebetriebe im Hafen wird durch den Bebauungsplan auf Grund der, insbesondere südlich des Plangebiets, bereits bestehenden Wohnnutzungen keine zusätzliche Konfliktverschärfung der Großgemengelage hervorgerufen, die zu einer Beeinträchtigung betrieblicher Nutzungsmöglichkeiten im Hafengebiet führen könnte.

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein Schulhof sowie ein Schulsportplatz, auf dem ein Bewegungsangebot für Kinder und Jugendliche in Form von zwei Tischtennisplatten und zwei Basketballkörben vorhanden ist. Die Nutzung der Spielfläche soll zukünftig auch für Kinder aus dem Plangebiet möglich sein. Lärnemissionen aus dem Schul- und Spielbetrieb sind im Bereich der geplanten Wohnnutzungen hinzunehmen, da Schulen und Spielplätze als zum Wohnen gehörende infrastrukturelle Folgenutzungen und soziale Einrichtungen keine unzumutbaren Auswirkungen auf Wohnnutzungen haben. Darüber hinaus treten die Emissionen nur in zeitlich begrenzten Intervallen auf. Gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Abraumplatz für Grünabfälle des Friedhofs. Nach Geruchs-Immissionsrichtlinie dürfen Gerüche bei der Festsetzung von Wohngebieten an nicht mehr als 10% der Jahresstunden wahrnehmbar sein. Das entspricht etwa 36 Tagen. Wahrnehmbare Geruchsemissionen könnten im vorliegenden Fall nur durch die Lagerung von Rasenschnitt und dem Auftreten von heißen und sehr feuchten Wetterverhältnissen sowie Westwind eintreten. Die geruchsverursachende Gärung tritt nicht sofort ein. Auf Grund der Hamburger Klimaverhältnisse können bei einer regelmäßigen Abholung der Grünabfälle erhebliche Geruchsbelästigungen ausgeschlossen werden. Für das Bebauungsplan-Verfahren ist eine Konfliktverschärfung durch das Heranrücken von Wohnbebauung im Hinblick auf die Geruchssituation nicht zu erwarten.

6.5 Oberflächenentwässerung

Wegen der vorhandenen Bodenverhältnisse (Geschiebelehm, Geschiebemergel) war eine Versickerung bereits vor Realisierung des Vorhabens kaum möglich (vgl. Kapitel 4.2.3.1); zudem bestand im Geltungsbereich ein Versiegelungsanteil von etwa 95%. Als Vorflut für die bestehende Nutzung diente das Mischwassersiel innerhalb der Straße Fischers Allee. Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse bezüglich der Versickerung und der engen räumlichen Verhältnisse ist auch nach Realisierung des Vorhabens eine Ableitung des

Regenwassers in offenen Mulden bzw. Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich.

Im Rahmen der Ausführungsplanung wird im Hinblick auf die bestehenden Sielkapazitäten geprüft, ob das aus der Neubebauung anfallende Oberflächenwasser durch Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken zwischengespeichert werden kann; sollte sich im Rahmen des Bauantrags zeigen, dass die Siele keine Kapazitäten mehr haben, muss das Regenwasser verzögert und mengenmäßig begrenzt in das Mischwassersiel in der Fischers Allee eingeleitet werden.

Die erforderlichen Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken und die zulässigen Einleitmengen in das Mischwassersiel werden im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung geregelt.

6.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.6.1 Baum- und Landschaftsschutz

Im Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich entlang der Fischers Allee erhaltenswerte Stiel-Eichen als Straßenbäume. Planungsziel ist es, möglichst viele Bäume in die Freiflächengestaltung einzubinden. Auf Grund der geplanten Tiefgaragenzufahrten können jedoch nicht alle Bäume entlang der Fischers Allee erhalten werden.

Es ist vorgesehen, entfallende Straßenbäume innerhalb des Geltungsbereichs wieder als Straßenbäume zu ersetzen.

6.6.2 Begrünungsmaßnahmen

Der Geltungsbereich wird durch eine Tiefgarage unterbaut. Außerdem führt die Überbauung und Versiegelung des Gebiets zu einer lokalen Veränderung der aktuellen Nutzungsstrukturen, des Ortsbilds, der Bodenfunktionen und der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Beeinträchtigungen sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, soweit planerisch möglich, vermieden oder minimiert werden. Außerdem sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln. Um für die Neuplanung innerhalb des Geltungsbereichs den geplanten Wohnnutzungen angemessene Freiflächenqualitäten zu sichern, die auf dem Grundstück wegen der bisherigen gewerblichen Nutzung nicht erforderlich waren, und den Wohnungen private und gemeinschaftliche Freiflächen zuzuordnen, werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind großkronige Bäume zu verwenden. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Einzelbäume können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 10).

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs werden entsprechend der Freiflächenplanung zwei Einzelbäume in der Planzeichnung festgesetzt, um die auf dem

Friedhofsgelände vorhandenen Grünstrukturen (Baumreihe aus Platanen und Zwischen-Linden) aufzunehmen, diese zu ergänzen und die neue Wohnbebauung in das westlich angrenzende Umfeld einzubinden. Die Baumgruppen sind jeweils mit Rücksicht auf die überbaubaren Flächen an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs angeordnet, so dass sie die größten Frei- und Gartenflächen in diesem Bereich durch ihr Grünvolumen prägen und gleichzeitig die Baukörper nicht erheblich verschatten. Außerdem ist die Baumart so zu wählen, dass sie möglichst lichtdurchlässig ist. Die beiden großkronigen Bäume in den jeweiligen Wohnhöfen werden ein identifikationsstiftendes Merkmal dieser öffentlichen Räume. Um ausreichende Spielräume für die Konkretisierung der Freiflächenplanung im Freiraumplan, z.B. im Hinblick auf Möblierung, zu ermöglichen, können geringfügige Abweichungen der festgesetzten Anpflanzungen zugelassen werden. Diese Spielräume sind auch im Hinblick auf die Ausarbeitung der Tiefgaragenplanung einschließlich möglicher Substratüberdeckung erforderlich (s.u.).

Im Vorhabengebiet sind über die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume hinaus, zehn kleinkronige Bäume oder Sträucher zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 11).

Die Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern erfolgt zum Einen zur Sicherung eines gestalterisch wirksamen Grünanteils im Stadtraum und zum Anderen zur Sicherung eines Anteils an kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung, die Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Insekten und Vögel bietet. Temperaturextreme werden gemildert und Stäube sowie Schadstoffe ausgekämmt. Auch der Wasserabfluss wird verzögert. Die Einzelbäume werden ein identifikationsstiftendes Merkmal der privaten und halböffentlichen Wohnhöfe.

Die Dächer der mit "(A)" bezeichneten überbaubaren Flächen sind auf mindestens einem Drittel der jeweiligen überbaubaren Fläche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 9).

Die Dächer der Terrassen- und Gartenhäuser sowie der beiden Gebäude für Parkwohnen werden gestaffelt und als Flachdächer ausgeführt. Dachbegrünung ist für die obersten Dächer vorgesehen, weil sie einsehbar sind und nicht als Dachterrassen genutzt werden. Die Prozentsätze berücksichtigen die mögliche Ausbildung der Staffelgeschosse nach § 2 Nummer 3 (vgl. Kapitel 6.1.4). Die Begrünung belebt die Dachlandschaft und unterstützt die gestalterische Einbindung der Gebäude in die Umgebung. Für die Dächer der darunter liegenden Geschosse wird keine Dachbegrünung festgesetzt, weil sie als wohnungsbezogene Terrassen genutzt werden. Die Begrünung von Dachflächen schafft ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tiere wie Insekten und Vogelarten und trägt in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zur Vernetzung von Lebensräumen bei. Im Vergleich zu harten Bedachungen reduzieren begrünte Dächer die Reflektion, die Wärmeentwicklung sowie Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaften übernehmen sie klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld.

Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Aufbaustärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung mit Sedumarten, Kräutern und Gräsern ermöglicht.

Die Tiefgarage ist mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für Wohnhöfe, Wege, Terrassen, Freitreppen und Kleinkinderspielplätze. Für anzupflanzende kleinkronige Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 6 m² die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats mindestens 60 cm betragen. Bei Verwendung von großkronigen Bäumen ist auf einer Fläche von mindestens 6 m² je Baum eine Unterbauung mit Tiefgaragen nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 12).

Auf den durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen wird die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sichergestellt. Die Festsetzung einer Mindestdeckstärke für den Substrataufbau ist erforderlich, um Sträuchern und Bäumen je nach Wuchsgröße geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen (Wurzelaum, Wasserversorgung). Auf Grund konstruktiver Anforderungen an die Tiefgarage und des erforderlichen Ausgleichs von Höhenunterschieden im Gelände sind höhere Mindestdeckstärken nicht möglich. Als Vegetationsstandort bestehen auch durch die Tiefgaragenbegrünung positive Auswirkungen auf die Temperaturverhältnisse und das Kleinklima. Um genügend Spielräume für die Gestaltung der urbanen Außen- und Freiräume, z.B. durch Terrassen und halböffentliche, von der Hofgemeinschaft nutzbare Räume für Kinderspiel, Kommunikation und Aufenthalt vorzuhalten, werden die hierfür erforderlichen Flächen von einer zwingenden Begrünung ausgenommen. Um für großkronige Bäume ausreichende Wuchsbedingungen, insbesondere im Hinblick auf die Standsicherheit, zu sichern, werden unterhalb großkroniger Bäume Tiefgaragen ausgeschlossen, so dass die Bäume einen Zugang zum natürlichen Boden haben.

Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 13).

Die Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze wird festgesetzt, damit sich die Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und eine Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt bieten. Außerdem wird langfristig der gebietstypische Charakter der vorhandenen Vegetation erhalten. Entsprechende Pflanzgrößen bei Jungbäumen stellen bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung von Baugebieten sicher. Zudem treten bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auf.

Weitere Regelungen zu Art und Qualität der Bepflanzungen sind im Freiraumplan und im Durchführungsvertrag.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ottensen 55 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten zu tragen.

Außerdem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herrichtung und dauerhaften Pflege der vorgesehenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

8 Aufhebung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ottensen 55 wird der Baustufenplan Ottensen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) und der Fluchtlinienplan Ottensen 57 vom 8. Januar 1895 aufgehoben.

9 Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 9.200 m² groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen etwa 900 m² benötigt.

9.2 Kostenangaben

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

ANLAGE

städtebauliches Konzept

