

Begründung

zum Bebauungsplan Rahlstedt 114/Farmsen-Berne 32

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137). Da das Planverfahren bereits vor dem Inkraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 3/95 am 5. Juli 1995 mit der Ergänzung vom 2. Mai 1996 (Amtlicher Anzeiger 1995 Seite 1641, 1996 Seite 1185) eingeleitet. Im Rahmen dieser Ergänzung wurde das Plangebiet als Ergebnis der zwischenbehördlichen Abstimmung vor der öffentlichen Auslegung um Flächen westlich des Rahlstedter Weges, östlich des Kupferdammes erweitert, um in diesem Bereich die äußere Erschließung sicherzustellen, sowie für den Bereich westlich der Straße Am Lehmberg (Flurstücke 5580, 123, 122, 121 und 3709 der Gemarkung Altrahlstedt) aufgehoben, weil planerisch keine Veränderungen des Bestandes vorgesehen sind. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 10. August 1995 und 2. Mai 1996 (Amtlicher Anzeiger 1995 Seite 1834, 1996 Seite 1129) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Eine Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen konnte auf der Grundlage der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Zudem konnten einige Änderungen ohne erneute Beteiligung der Öffentlichkeit vorgenommen werden, da es sich hierbei nur um redaktionelle Änderungen handelt bzw. die entsprechenden Maßnahmen gemäß § 33 des Baugesetzbuchs über Vorweggenehmigungen im Einvernehmen mit den Betroffenen bereits realisiert worden sind.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan dient der Erfüllung des Wohnungsbauprogramms des Senats. Im Herbst 1993 wurde die in Rahlstedt zwischen der Scharbeutzer Straße und der Timmendorfer Straße gelegene Boehn-Kaserne von der Bundeswehr geräumt. Dadurch wurde die Konversion der etwa 27 ha großen Fläche von militärischer Nutzung in zivile Wohnnutzung möglich.

Die ehemalige Kaserne stellt mit ihrer zentralen Lage zwischen den Schnellbahnstationen Farmsen (U1) und Rahlstedt (S4) ein bedeutendes Flächenpotential der Hamburger Stadtentwicklung dar. Die an den Schnellbahnhaltestellen bestehenden Dienstleistungs- und Versorgungszentren sowie die nahe gelegenen Grünzüge und Erholungsgebiete der Wandse und Berner Au prädestinieren dieses Gebiet für den Wohnungsbau. Die Senatskommission für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr beschloss am 23. Juni 1994, die Flächen der ehemaligen Boehn-Kaserne für Wohnungen und wohnungsnahe Arbeitsplätze planerisch vorzubereiten; sie wurden in das Wohnungsbaufortprogramm des Hamburger Senats aufgenommen.

Eine gutachterliche Untersuchung ergab, dass die vorhandenen Kasernengebäude aus den 30-iger Jahren unter Berücksichtigung der Förderrichtlinien nicht kosten- und funktionsgerecht zum Wohnen umgenutzt werden können. Außerdem soll durch die Neubebauung eine Wertung des Quartiers als Wohnen in Kasernen/ Mietskasernen vermieden werden.

Planungsrechtlich wird das Ergebnis eines kooperativen Entwurfsfindungsverfahrens umgesetzt, an dem vier Architekten und zwei Landschaftsplaner beteiligt waren. Aus den aus diesem Entwurfsfindungsverfahren resultierenden Bebauungsvarianten wurde der Funktionsplan für den Bebauungsplan Rahlstedt 114/ Farmsen-Berne 32 entwickelt.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von etwa 1.500 Wohneinheiten auf ca. 12 ha Bauland geschaffen. An der Scharbeutzer Straße werden etwa 1,3 ha gemischte Nutzungen (Gewerbe und Wohnen) angesiedelt. Fünf ehemalige Kasernengebäude werden erhalten und als Kerngebiet zur Unterbringung einer Polizeistation, tertiärer Arbeitsstätten und sozialer und kultureller Einrichtungen festgesetzt. Über Grünflächen, Grünzüge und städtische Freiräume wird ein Flächenverbund zwischen den Niederungen der Wandse und der Berner Au hergestellt, in den öffentlich zugängliche Wege geführt werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie Grünflächen, die mit Grünzügen von überörtlicher Bedeutung in Verbindung stehen, dar. Der Rahlstedter Weg und der Kupferdamm sind als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) ist im Landschaftsprogramm die Fläche der ehemaligen Boehn-Kaserne als Milieu „Etagenwohnen“, Milieu „Verdichteter Stadtraum“, Milieu „Parkanlage“, Milieu „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“, Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ sowie der Rahlstedter Weg als auch der Kupferdamm als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Die Niederungen der Wandse und der Berner Au bilden im Freiraumverbundsystem Landschaftsachsen, die über das Milieu „Parkanlage“, das Milieu „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ und „Grüne Wegeverbindungen“ verbunden sind. Als weitere milieuübergreifende Funktion wird der „Schutz oberflächennahen Grundwassers/ Stauwassers“ dargestellt. Das Artenschutzprogramm stellt entsprechend die Biotopentwicklungsräume „Städtisch geprägte Bereiche“ (12), „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a), „Parkanlage“ (10a), „Sportanlage“ (10d) und den Rahlstedter Weg sowie Kupferdamm als „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) dar.

Das „Freiraumverbundsystem/ Versorgungsanalyse“ weist auf den Flächen nordöstlich der ehemaligen Boehn-Kaserne zwischen Alter Zollweg und Bargteheider Straße (B 75) für die Freiraumverbesserung und die wohnungsnahe Erholung die hohe Dringlichkeitsstufe aus.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bebauungspläne

- Der Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) weist für den überwiegenden Teil des Plangebiets eine für besondere Zwecke vorbehaltene Fläche (Kaserne) sowie nördlich und nordwestlich dieser Fläche Wohngebiet (W 2 o) aus.
- Der Bebauungsplan Rahlstedt 96 vom 15. Januar 1993 (HmbGVBl. S. 12) weist für den vom Bebauungsplan Rahlstedt 114/ Farmsen-Berne 32 (nordöstliches Plangebiet) überplanten Bereich reines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise (höchstens zwei Wohnungen in Wohngebäuden/ nur Einzelhäuser zulässig) mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 aus.
- Der Bebauungsplan Rahlstedt 21 vom 2. Februar 1970 (HmbGVBl. S. 46) weist für den vom Bebauungsplan Rahlstedt 114/ Farmsen-Berne 32 (östliches Plangebiet) überplanten Bereich reines Wohngebiet in maximal zweigeschossiger geschlossener Bauweise und nicht überbaubare Flächen sowie Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Bundeswehr) aus.
- Der Teilbebauungsplan 544 vom 20. September 1957 (HmbGVBl. S. 412) weist nördlich der Scharbeutzer Straße einen schmalen Streifen als neue Straßenflä-

che sowie nördlich dieser einen Streifen als von jeglicher Bebauung freizuhalten-
de Fläche aus.

Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Hecken. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Altlasten

Zwischen den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummern ⑩ , ⑪ und ⑬ wurden im Umfeld von ehemaligen Tankstellen mit insgesamt fünf Dieseltanks und zwei Vergaserkraftstofftanks im Untergrund (Volumen jeweils etwa 20.000 l) und südwestlich des Bebauungsquartiers mit der Ordnungsnummer ②b , südlich von zwei Ölwechselrampen mit zwei Altöltanks im Untergrund (etwa 3000 l Fassungsvermögen) Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Diese Bereiche sind im Rahmen der Baumaßnahmen zwischenzeitlich saniert worden.

Der Geschossfangsand im östlichen Plangebiet, im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ②3 wurde untersucht und fachgerecht entsorgt.

Auf eine zeichnerische Darstellung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastend sind (vgl. § 9 Absatz 5 Nummer 3 Baugesetzbuch), wurde nach der öffentlichen Auslegung verzichtet, da diese Bereiche infolge der Sanierungsmaßnahmen frei von Belastungen sind. Von einer erneuten Bürgerbeteiligung konnte abgesehen werden, da es sich hierbei nur um eine Kennzeichnung handelt, die keine verfahrensmäßigen Konsequenzen nach sich zieht.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Programmplan Rahlstedt (1974)

Der Programmplan stellt für das ehemalige Kasernengelände Flächen bzw. Standorte für Gemeinbedarfseinrichtungen (Bundeswehreinrichtung) dar. Für die übrigen Flächen innerhalb des Plangebiets wird reines und allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 bzw. 0,3 dargestellt.

3.2.2 Vorgesehene Stadtbahn

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat die Möglichkeit der Einführung eines modernen Stadtbahnsystems untersucht und in diesem Zusammenhang ein etwa 40 km langes „Kernnetz“ entwickelt, das die Grundlage für die gegenwärtig noch ausstehende Entscheidung bzgl. der Realisierung des Vorhabens darstellt. Ein wesentlicher Bestandteil des „Kernnetzes“ ist die vom S-Bahnhof Rahlstedt nach Westen, über die Scharbeutzer Straße führende Tangentiallinie in Richtung Farmsen, Steilshoop und City Nord. Ein möglicher Flächenbedarf, der sich auf der Nordseite der Scharbeutzer Straße ergeben könnte, ist im südlichen Bereich der Baugebiete mit den Ordnungsnummern ① , ⑬ und ⑳ durch Kennzeichnung eines ca. 10 m breiten Streifens als unverbindliche Vormerkung berücksichtigt.

3.2.3 Lärmtechnische Untersuchung

Ende 1995 wurde eine lärmtechnische Untersuchung vorgenommen, um die Lärmbelastungen insbesondere durch den Straßenverkehr sowie den Schienenverkehr (geplante Stadtbahn) für das Plangebiet zu ermitteln.

3.3 Bestand

3.3.1 Bebauung, Nutzung

Die meisten baulichen Anlagen auf dem ehemaligen Kasernengelände sind abgerissen worden, nachdem Vorweggenehmigungen nach § 33 Baugesetzbuch für die Errichtung von Wohngebäuden sowie Gemeinbedarfseinrichtungen erteilt worden sind. Die Wohngebäude (Geschosswohnbauten sowie die Reihenhäuser und Stadtvillen) und das Gebäude auf dem Mischgebiet nördlich der Scharbeutzer Straße sind bereits errichtet und bewohnt. Das Wohngebiet wird jeweils über zwei Zufahrten von der Timmendorfer Straße (östlich Alter Zollweg und westlich Carlssonweg) und der Scharbeutzer Straße erschlossen. Östlich des Sportplatzes parallel zur Ahrenshooper Straße und im Eckbereich von Scharbeutzer Straße/Rahlstedter Weg stehen insgesamt noch fünf ehemalige und zu erhaltende Kasernengebäude (Flurstücke 6397, 6398, 6166 und 6169), unter anderem ehemals genutzte Mannschaftsunterkünfte und Stabsgebäude in dreigeschossigen, aus den 1930-iger Jahren stammende Backsteingebäude mit hohem Satteldach. In einem zwei- und dreigeschossigen Gebäude waren Einrichtungen zur Versorgung der Mannschaften (Wirtschaftsbereich, Kantine) untergebracht. Ein weiteres Gebäude der Bundeswehr befindet sich am Rahlstedter Weg 89 - die sog. Kommandantenvilla-; zur Zeit wird dieses Gebäude durch einen eingetragenen Verein als Kindergarten genutzt.

Der zentrale von großkronigen Linden umrahmte Exerzierplatz bildet das Zentrum des neuen Wohngebiets und war ursprünglich mit einer etwa 60 cm dicken Betonplatte versiegelt (Fläche etwa 2 ha); im Rahmen der baulichen Tätigkeiten ist dieser Platz zwischenzeitlich entsiegelt worden.

Die ehemaligen Bundeswehreinrichtungen, wie z.B. zwei Tankstellen, sieben Auf-fahrrampen für Reparaturzwecke, diverse Mannschaftsunterkünfte, ein Schießstand sind der neuen Wohnbebauung sowie dem Schulneubau auf der westlichen Ge-meinbedarfsfläche gewichen.

Im Westen des Kasernengeländes liegt im Übergang zur angrenzenden zwei- und dreigeschossigen Wohnbebauung am Alten Zollweg ein Bundeswehrsportplatz (Flurstück 6151), der durch den zwischenzeitlich erfolgten Rückbau der Umlaufbahn sowie eines südlichen Teilbereichs in seinen Ausmaßen reduziert worden ist. Süd-westlich angrenzend, liegt eine vom Rahlstedter Weg anfahrbare Stellplatzanlage, die teilweise mit einer Asphaltdecke versehen ist und durch den Kindergarten sowie Sportplatzbesucher genutzt wird.

Im östlichen Bereich des Kasernengeländes lag der Sanitätsbereich und eine Sport-halle mit einer etwa 2,6 ha großen Frei- und Übungsfläche, die zu den nördlich und östlich gelegenen Wohngrundstücken an der Timmendorfer Straße und der Straße Am Lehmberg sowie der Sierksdorfer Straße überleitet. Die Sporthalle ist zwischen-zeitlich modernisiert worden und wird weiterhin für sportliche Zwecke genutzt.

Unmittelbar südlich an die Timmendorfer Straße angrenzend, befinden sich ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser auf relativ großflächig geschnittenen Grundstücken von rund 800 m² bis 1.500 m² Größe.

Am Rahlstedter Weg und am Alten Zollweg sind im Westen des Plangebiets zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und zweigeschossige Reihenhäuser, süd-lich des Kreuzungsbereichs Alter Zollweg/Timmendorfer Straße fünf Grundstücke mit eingeschossigen Gebäuden der ersten Siedlungsgeneration.

Die innerhalb des Plangebiets ausgewiesenen Grünflächen müssen teilweise noch hergerichtet werden. Fertiggestellt ist der Rodelberg im östlichen Plangebiet ein-schließlich des daran angrenzenden Spielplatzes sowie die im Westen des Plange-biets befindliche Fläche für die Wasserwirtschaft, die als Ruderalbrache angelegt ist.

Das im Eckbereich der Straßen Kupferdamm/ Rahlstedter Weg befindliche Misch-gebiet weist im Bestand Wohnbebauungen und gewerblich orientierte Nutzungen auf.

3.3.2 Umgebung des Plangebiets

Nördlich der Timmendorfer Straße sind in direkter Nachbarschaft zueinander zwei- geschossige Reihenhäuser, eine Erwerbsgärtnerei und zwei- bis dreigeschossige

Mehrfamilienhäuser angeordnet. Nördlich der Timmendorfer Straße/östlich des Carlssonwegs befinden sich neben viergeschossigen Mehrfamilienhäusern Einzelhausgrundstücke mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden. Östlich des Kasernengeländes prägen zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser das räumliche Erscheinungsbild.

Die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind östlich der Birkenallee mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern, westlich der Birkenallee mit zweigeschossigen Reihenhäusern und zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie westlich der Berthold-Schwarz-Straße mit Einfamilienhäusern bebaut.

3.3.3 Flächen von archäologischer Bedeutung

In der direkten Nachbarschaft des Plangebiets auf der nördlichen Seite der Timmendorfer Straße befindet sich eine urgeschichtliche Siedlung, deren Ausdehnung nicht bekannt ist. Sie kann in das Plangebiet hineinreichen. Weiterhin spricht die Nähe der Wandse für ur- und frühgeschichtliche Besiedlungsreste im Plangebiet. Auf die in einem etwa 100 m breiten Streifen südlich der Timmendorfer Straße sowie auf der bisherigen Grünfläche im Ostteil des ehemaligen Kasernengeländes mit „(c)“ - Archäologische Vorbehaltsfläche vorgenommene Kennzeichnung, die nach der ersten öffentlichen Auslegung zunächst in die Planzeichnung aufgenommen worden ist, wurde verzichtet, da die Abteilung Bodendenkmalpflege der Kulturbehörde bei den bereits durchgeführten Baumaßnahmen bei allen Erd- und Abbrucharbeiten auf den gekennzeichneten Vorbehaltsflächen nach § 16 des Hamburger Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 267), beteiligt worden ist. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

3.3.4 Geologie, Grundwasserhaushalt, Boden

Der Untergrund besteht aus überwiegend sandigem Geschiebelehm, der mit zunehmender Tiefe in überwiegend sandigen Geschiebemergel übergeht.

In Tiefen zwischen 1,2 m und 2,6 m unter Geländeniveau steht oberflächennahes Grundwasser (Stauwasser) an. Bezogen auf Normalnull (NN) liegen diese Stauwasserhorizonte bei 26,9 m über NN im Osten und 21,6 m über NN im Westen des Plangebiets.

Vom Stadtklima der Rahlstedter Siedlungsbereiche abweichende lokalklimatische Besonderheiten oder wesentliche klimatische Regenerationsfunktionen des Plangebiets liegen nicht vor.

Das Kasernen-Gelände ist eine nach Westen geneigte Ebene mit einem Höhenunterschied von rund 12 m. Es fällt von 35 m über NN im Nordosten auf 23 m über NN im Westen des Plangebiets ab.

3.3.5 Bestand von Vegetation und Freiflächen

Etwa 51 v.H. (13,8 ha) des ehemaligen Kasernengeländes sind vor den planungsrechtlich zu sichernden Baumaßnahmen durch folgende unversiegelte Grünflächen geprägt:

- Sportplatz (etwa 1,3 ha) im Westen des Plangebiets,
- Übungsfläche im Nordosten des Plangebiets, eine etwa 2,6 ha große Wiesenfläche,
- Grünflächen an den Rändern des Exerzierplatzes.

Die ehemalige Übungsfläche im Nordosten des Plangebiets (ca. 2,6 ha große Wiesenfläche), verschiedene Grünflächen um die bereits abgebrochenen Kasernengebäude und die Fläche des ehemaligen Schießstandes sind bereits der neuen Wohnbebauung einschließlich deren Außenanlagen (u.a. Grünflächen, offene Oberflächenentwässerung) gewichen.

Auf diesen Grünflächen stehen rund 700 Großbäume. Häufige Baumarten sind Winterlinde, Birke, Berg-, Spitz-, Feld- und Silber-Ahorn, Hainbuche und Robinie.

Im Baumgutachten zum Bebauungsplan Rahlstedt 114/ Farmsen-Berne 32 werden etwa zwei Drittel dieser Bäume als „zu erhalten“ eingestuft, davon etwa die Hälfte als „unbedingt zu erhalten, wegen der großen Bedeutung für das Umfeld“.

Zu diesen unbedingt zu erhaltenden Bäumen zählen:

- rund 100 etwa 20 m hohe Linden als Einfassung des Exerzierplatzes,
- Bäume und Gehölzgruppen am Südrand des Plangebiets,
- Baumreihen im Nordostwinkel der ehemaligen Übungsfläche,
- diverse über das Kasernengebiet verteilte größere Einzelbäume.

Auf den unversiegelten Flächen um und an den Gebäuden der Baugebiete ②a und ②b und auf den Randflächen des Exerzierplatzes befinden sich Rasen- bzw. mit stellenweise dichten Strauchgruppen.

Das Landschaftsbild des Kasernengeländes wird geprägt von älteren Großbäumen, insbesondere von den Lindenreihen um den Exerzierplatz sowie den großen Ahornen südlich des Exerzierplatzes.

4. Planinhalt

4.1 Reines Wohngebiet

Die um die zentral gelegene Grünfläche (Parkanlage/ Spielplatz) bzw. östlich der Wohnsammelstraße A (= Ahrenshooper Straße) angeordneten reinen Wohngebiete sind durch einen hohen Ausnutzungsgrad der baulichen Dichte gekennzeichnet. Dies führt in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), teilweise zu einer Überschreitung der zulässigen Obergrenzen.

In den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummern ③ bis ⑫, ⑭ bis ⑰, ⑲ sowie ⑳ bis ㉔ wurde die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, um das höchstmögliche Maß der baulichen Verdichtung entsprechend der Baunutzungsverordnung ausschöpfen zu können.

Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ③ bis ⑥:

Die Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ③ bis ⑥ (Flurstücke 6176, 6177, 6179, 6181) sollen als viergeschossig bebaute, nach Norden offene, blockartige Höfe ausgebildet werden. Die Gebäudefassaden zur Timmendorfer Straße beziehen sich auf die Bebauungsstruktur nördlich der Straße. Ein straßenbegleitender Baukörper soll nicht entstehen. Die überbaubare Fläche verdeutlicht diese Zielsetzung, indem die Zeilenköpfe mit einer Bebauungstiefe von 15 m zur Vermeidung kasernenartiger Strukturen ausgewiesen werden. Die zusammenhängend überbaubaren Flächen ermöglichen einen vor- und rückspringenden Baukörperverlauf. Allein die der öffentlichen Parkanlage zugewandten Gebäudefassaden sind durch eine Baulinie definiert, weil durch eine geradlinige Gebäudekante der angrenzende Freiraum stärker betont und gefasst werden kann. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Geschossflächenzahl im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ③ von 1,4 auf 1,5 erhöht. In den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummern ④ bis ⑥ hingegen wurden diese Werte von 1,4 auf 1,3 reduziert. Die festgesetzte Geschossflächenzahl weicht für das Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ③ mit 1,5 von den festgesetzten Geschossflächenzahlen für die Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ④ bis ⑥ deutlich ab, weil für die

notwendige Erschließung der Parkanlage öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden mussten und dadurch die Grundstücksgröße des Quartiers ③ geringer ist als die der Quartiere ④ bis ⑥ wurde. Damit wird für alle vier Quartiere eine einheitliche Baukörperstruktur ermöglicht. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des seinerzeit geltenden § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet. Anregungen hierzu sind nicht eingegangen.

Gesunde Wohnverhältnisse sind trotz der hohen Bebauungsdichte gewährleistet, da durch die Ausweisung von zwei großen Grünflächen im zentralen sowie im östlichen Plangebietsbereich (Parkanlage mit Spielplatz) Lebensbedingungen geschaffen werden, die einen hohen Erholungs- und Aufenthaltswert aufweisen und somit keine Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan, der Teil des von Senat beschlossenen Wohnungsbauprogramms ist, mit insgesamt ca. 1.500 Wohneinheiten dafür Sorge getragen, dass der bis Ende der 1990iger Jahre bestehende Wohnraummangel erheblich entschärft werden konnte. Zudem liegen die Wohnbauflächen in guter Erreichbarkeit der S- und U-Bahnlinien, so dass die hohe bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke gerechtfertigt ist.

Eine geschlossene Bauweise wurde festgesetzt, um im Falle einer Grundstücksteilung innerhalb der Blockstrukturen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichten zu können.

Die Festsetzung von drei öffentlichen Verkehrsflächen als Stichstraßen rechtswinklig von der Timmendorfer Straße sichert die Belegenheit in die Tiefe der Baugrundstücke, um Eigentumsteilungen zuzulassen und notwendige öffentliche Parkplätze nachzuweisen.

Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ⑦ und ⑧:

Der langgestreckte, durch großkronigen Baumbestand definierte, ehemalige Exerzierplatz wird symmetrisch an den beiden Kopfseiten durch reine Wohngebiete begrenzt und durch zwingend festgesetzte siebengeschossige Punkthäuser mit einer Bebauungstiefe von 16 m räumlich gegliedert. Die zwingende Festsetzung der Geschosshöhen soll eine einheitliche Höhe der Baukörper sichern. Die architektonische Prägnanz der Baukörper wird durch ein Staffelgeschoss erhöht. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und entspricht somit der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Um einen möglichst optimalen Grünflächenanteil in diesem Bereich zu gewährleisten, werden die Baugebiete bis auf 6 m Abstand zu den Gebäudefassaden reduziert. Daraus ergibt sich rechnerisch eine Geschossflächenzahl von 1,6 und demzufolge eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Ab-

satz 1 der Baunutzungsverordnung zugunsten eines durchgrüntes Wohnumfeldes und gleichzeitig auch, um den Bezug zu den öffentlichen Straßen und Wegebeziehungen herstellen zu können. Diese besondere städtebauliche Zielsetzung erfordert die Überschreitung des baulichen Nutzungsmaßes. Trotz dieser höheren Bebauungsdichte werden durch die Ausweisung von zwei großen Grünflächen im zentralen sowie im östlichen Plangebietsbereich (Parkanlage mit Spielplatz) gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und ein hoher Erholungs- und Aufenthaltswert geschaffen. Somit sind keine Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Infolge der geringfügigen Erhöhung des baulichen Nutzungsmaßes ergeben sich keine nennenswerten Verkehrsbelastungen (u.a. des fließenden Verkehrs bzw. durch Stellplatzmangel), so dass die Bedürfnisse des Verkehrs hinreichend befriedigt sind. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die Festsetzungen der offenen Bauweise sowie der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern aufgehoben, weil die Baufläche als Quadrat mit einer Kantenlänge von 16 m für ein einzelnes, freistehendes Haus ausreichend bestimmt wird. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Um den Bezug der Wohngebäude zu den unmittelbar angrenzenden Grünflächen herzustellen, werden diese Grünflächen als private Grünflächen ausgewiesen. Zudem soll ein unmittelbarer barrierefreier Übergang zwischen den Wohngebäuden und der privaten Grünfläche gewährleistet werden, indem auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Baukörpern und den Grünflächen Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze ausgeschlossen werden.

Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ⑨ bis ⑫ :

Südlich der zentral gelegenen Parkanlage sollen nach Süden geöffnete Blockstrukturen mit maximal vier Geschossen (drei Vollgeschosse und – aus gestalterischen Gründen - ein Staffelgeschoss), in geschlossener Bauweise entstehen. Eine parallel zur Parkanlage festgesetzte Baulinie soll die raumbestimmende Fassade der Baukörper sicherstellen. Die Festsetzung der Dreigeschossigkeit mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss orientiert sich dabei an der Höhenentwicklung der übrigen Geschosswohnhäuser, die maximal mit einer Viergeschossigkeit versehen sind. Die Flächenausweisung ist vorgenommen worden, um eine möglichst variable Gebäudeanordnung in den Bebauungsquartieren ⑨ bis ⑫ zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,4 für die äußeren Bebauungsquartiere (Flurstücke 6184

und 6190/6192) sowie mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 für die inneren Bebauungsquartiere (Flurstücke 6185/6186 und 6187/6188) festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung geringfügig überschritten. Diese Überschreitung ist erforderlich, um einen möglichst großen Freiflächen- und Durchgrünungsanteil in den jeweiligen Baublöcken gewährleisten zu können. Die Überschreitung des baulichen Nutzungsmaßes ist auch durch den in der 1990iger Jahren bestehenden Wohnraum-mangel erforderlich, da dieser Bebauungsplan Teil des vom Senat beschlossenen Wohnungsbauprogramms gewesen ist. Trotz dieser höheren Bebauungsdichte werden durch die Ausweisung von zwei großen Grünflächen im zentralen sowie im östlichen Plangebietsbereich (Parkanlage mit Spielplatz) gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und ein hoher Erholungs- und Aufenthaltswert geschaffen. Somit sind keine Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Infolge der geringfügigen Erhöhung des baulichen Nutzungsmaßes ergeben sich keine nennenswerten Verkehrsbelastungen (u.a. des fließenden Verkehrs bzw. durch Stellplatzmangel), zudem sind die verkehrlichen Belange durch die nordsüdgerichteten Stichstraßen der Kühlungsborner Straße mit den beidseitig angeordneten Stellplätzen die Bedürfnisse des Verkehrs hinreichend befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Die unterschiedlichen Geschossflächenzahlen ergeben sich aus der asymmetrischen Anordnung der nordsüdgerichteten Teilflächen der Kühlungsborner Straße (E 1, E 2 und E 3), wodurch die vier Bebauungsquartiere unterschiedliche Freiflächenanteile erhalten.

Für die beiden äußeren Bebauungsquartiere wird die Öffnung der Blockinnenbereiche durch eine Baugrenzziehung in Form von Zeilenköpfen mit einer Bebauungstiefe von 15 m festgesetzt. Im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ⑨ wird der westliche Baukörper verkürzt, um einen mächtigen Ahorn mit einem Stammumfang von 60 cm und einem Kronendurchmesser von 12 m zu erhalten.

In den beiden mittleren Bebauungsquartieren wurde auf die Ausbildung von Zeilenköpfen verzichtet, um eine größere Flexibilität bei der Stellung von Baukörpern zu ermöglichen.

Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ⑭ :

Für die auf dem Flurstück 6207 vorgesehenen viergeschossigen Mehrfamilienwohnhäuser ist eine 19 m tiefe überbaubare Fläche ausgewiesen. Dabei orientiert sich die Beschränkung auf vier Vollgeschosse an den Gebäudehöhen der benachbarten

Geschosswohnungsbauten, um so ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten. Die Gebäudetiefe ermöglicht variable Gebäudestrukturen durch Vor- und Rücksprünge. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt und schöpft somit die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung aus.

Die in den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummern ⑭ und ⑮ ausnahmsweise Zulässigkeit eines fünften Vollgeschosses ist auf ein Viertel der Gebäudegrundfläche beschränkt (vgl. § 2 Nummer 5). Damit wird zusätzlich zum Verschwenken der Fassaden eine Gebäudegestaltung durch Staffelung der Höhen möglich.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde anstelle einer geschlossenen Bauweise eine offene Bauweise festgesetzt, um überlange Gebäudefronten zu vermeiden. Um gleichzeitig Flexibilität durch Gebäudelängen von über 50 m zu ermöglichen, wurde außerdem in der Planzeichnung die Gebäudelänge für die Baugebiete ⑭ und ⑮ auf maximal 60 m beschränkt. Zudem soll ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild der Baukörper zu der teilweise gegenüberliegenden geschlossenen Bebauung des Quartiers mit der Ordnungsnummer ⑥ erreicht werden. Mit dieser Änderung soll ein einheitlicher Straßenraum ohne bauliche Unterbrechung entstehen und möglichst große, rückwärtige Freiflächen geschaffen werden können.

Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ⑮ bis ⑰ :

Die städtebauliche Konzeption sieht für den Bereich innerhalb der Flurstücke 6361, 6362 und 6210 eine dreigeschossige, offene Bebauung mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss vor. Die Gebäudehöhe orientiert sich dabei an der überwiegend im zentralen Plangebiet vorhandenen Gebäudehöhe von maximal vier Geschossen und soll somit ein einheitliches Erscheinungsbild sicherstellen. Die offene Bauweise ist festgesetzt worden, um aufgelockerte Bebauungsstrukturen zu ermöglichen. Es sollen maximal zehn Stadthäuser und ein Baukörper als Sonderform auf annähernd quadratischen Grundrissen mit einer Gebäudetiefe von 16 m entstehen. Durch architektonische Vielfalt wird eine abwechslungsreiche Gestaltung der Dach- und Gebäudeformen angestrebt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt, dabei können insgesamt zehn Stadthäuser mit Einzelgrundflächen von 240 m² entstehen. Nach der öffentlichen Auslegung wurden die überbaubaren Tiefen der ursprünglich quadratischen überbaubaren Flächen in Nord-Süd-Richtung von 16 m auf 15 m reduziert. Zudem wurde auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäu-

sen verzichtet, um die Abstandsflächen zwischen den Stadthäusern zu vergrößern, weil die fast quadratische Baufläche von 16 m x 15 m für ein einzelnes Haus ausreichend bestimmt wurde. Des weiteren wurden im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer (15) die nördliche und die zentrale überbaubare Fläche zu einer 32 m x 16 m großen überbaubaren Fläche zusammengefasst, so dass zu der auf dem Flurstück 2837 nördlich vorhandenen großkronigen Eiche ein Abstand von etwa 13 m gesichert wird. Diese an der südlichen Grenze des Flurstücks 2837 stehende Eiche wurde darüber hinaus mit einem Erhaltungsgebot einschließlich Ersatzpflanzverpflichtung belegt (siehe auch Ziffer 4.13). Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des seinerzeit geltenden § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Die auf dem Baufeld (20) angrenzende Sporthalle wird überwiegend durch die Bewohner des neuen Stadtquartiers genutzt. Diese Anlage wird daher vorwiegend fußläufig frequentiert, so dass eine Verkehrslärmbelästigung dieses Wohnquartiers durch zu- und abfahrende Kraftfahrzeuge über die Nienhagener Straße nicht zu erwarten ist.

Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer (19) :

Innerhalb des Flurstücks 6213 sind in offener Bauweise viergeschossige, straßenparallele Mehrfamilienwohnhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Die Festsetzung einer offenen Bauweise ist getroffen worden, um einen ansprechenden Straßenraum mit möglichst hohem Grünanteil zu ermöglichen. Die Gebäudehöhe ist in Anlehnung an die im zentralen Plangebietsbereich geplanten Gebäude mit maximal vier Geschossen vorgesehen, zum anderen dient sie als bewusste städtebauliche Betonung zum südlich angrenzenden Reihenhausbereich und soll des weiteren die gewünschte soziale Durchmischung des neuen Wohngebiets mit möglichst unterschiedlichen Wohnformen gewährleisten. Die überbaubare Fläche wird bandartig mit einem Abstand von etwa 4 m zur Straßenbegrenzungslinie und mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt, in der sich mit Vor- und Rücksprüngen städtebauliche Akzente entwickeln können. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Diese wurde nach der öffentlichen Auslegung von 1,2 auf 1,0 reduziert, um die Abstandsflächen zum Quartier (21) vergrößern zu können. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Für die rückwärtigen Grundstücksflächen werden Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze ausgeschlossen, um in diesem Bereich eine Obstwiese anlegen zu können.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist für die Anlage einer offenen Oberflächenentwässerung eine unverbindliche Vormerkung dargestellt. Parallel zu dieser ist ein Arbeits- und Schauweg vorgesehen.

Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ②① bis ②⑥ :

Diese Wohngebiete sind für Reihenhäuser vorgesehen, die im Funktionsplan in nord- und süderschlossene Reihenhausezeilen unterteilt werden und aufgrund ihrer unterschiedlichen Grundrissanordnungen verschiedene Hausbreiten aufweisen. Die Ausweisung von Reihenhäusern ist vorgesehen worden, um eine sozial ausgewogene Durchmischung des neuen Wohngebiets mit möglichst unterschiedlichen Wohnformen zu ermöglichen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und orientiert sich damit an der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Nach der öffentlichen Auslegung wurde statt einer drei- eine zweigeschossige Reihenhausebebauung mit einer von 1,0 auf 0,7 reduzierten Geschossflächenzahl festgesetzt, um eine zu massive Bebauung zu vermeiden. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Die nördlich auf dem Baufeld ②⑩ bereits vor Errichtung der Wohnbebauungen vorhandene Sporthalle sowie das geplante Kindertagesheim werden überwiegend von den Bewohnern des neuen Stadtquartiers genutzt und daher überwiegend fußläufig frequentiert. Die Sporthalle dient nur ausnahmsweise für Wettkampfveranstaltungen von Sportvereinen, so dass eine Verkehrslärmbelästigung angrenzender Wohnbereiche (insbesondere die Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ②① und ②②) durch zu- und abfahrende Kraftfahrzeuge über das Nienhagener Straßen-Erschließungssystem nicht zu erwarten ist bzw. zeitlich eng begrenzt ist.

Die Baugebiete sind durch stichstraßenartig, in Ost-West-Richtung verlaufende Wohnwege erschlossen. Um Grundstücksteilungen zu ermöglichen, werden die Wohnwege als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Anordnung der Wohngebäude ist so gewählt worden, dass deren gärtnerisch zu gestaltende Außenbereiche einander zugewandt sind. Die östlich der Bebauungsquartiere ②②, ②④ und ②⑥ (tlw.) befindlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einem Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen festgesetzt worden, um den dort vorhandenen Baumbestand nicht zu gefährden.

Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ②⑧ und ②⑨ :

Diese Bebauungsquartiere umfassen die Grundstücke unmittelbar südlich der Timendorfer Straße und westlich der Straße Am Lehmberg. Sie sind bestandsentsprechend in zweigeschossiger offener Bauweise mit einer ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt worden. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich, unter Berücksichtigung ausreichender Erweiterungsmöglichkeiten, am Bestand. Die Tiefe der überbaubaren Fläche beträgt im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ②⑧ 22 m und im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ②⑨ 30 m. Planerisches Ziel ist, auf jedem dieser Grundstücke nur ein Hauptgebäude zu ermöglichen, um so straßenabgewandte, ungestörte Gartenbereiche zu erhalten. Die Grundflächenzahl ist mit 0,25 bestandsentsprechend festge-

setzt worden, die Geschossflächenzahl wurde nach der öffentlichen Auslegung von 0,8 bestandsgerechter auf 0,6 reduziert. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Die überbaubare Fläche im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ⑳ ist straßenparallel mit einem Abstand von ca. 6 m zur Timmendorfer Straße festgesetzt, so dass die Vorgartenflächen und die hinteren Gartenbereiche nicht überbaubar sind. Diese Flächen sind gemäß § 9 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung in der Fassung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 489, 492), gärtnerisch zu gestalten. Der westliche Bereich dieses Bebauungsquartiers (Flurstücke 2830 bis 2837) stößt mit den rückwärtigen Grundstücksgrenzen an die Neubaugrundstücke der dreigeschossigen Stadthäuser (Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ⑮ bis ⑰). Die Neubebauung nimmt durch Nutzungsart, Gebäudehöhe und -anordnung Rücksicht auf die vorhandenen Einfamilienhäuser, so dass nachbarliche Konflikte ausgeschlossen sind. Durch Anpflanzungen ist ausreichend Schutz gegen Einblicke aus den Neubauten geschaffen worden. Bei den auf den hinteren Grundstücksteilen der Flurstücke 2834, 2833 und 3830 vorhandenen Baulichkeiten, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, handelt es sich um untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, die auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden können.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ⑱ :

Die östlich der Boltenhagener Straße gelegene Fläche im Eingangsbereich zum Neubaugebiet (Flurstück 6214) hat einen Lagevorteil aufgrund ihrer Größe und leichten Anfahrbarkeit von der Scharbeutzer Straße aus (ohne Wendenotwendigkeit) für versorgende Funktionen und Dienstleistungen. Auch die Nähe zu den gewerblich orientierten Bereichen entlang der Scharbeutzer Straße mit dem Mischgebiet (Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ⑬) der Ausweisung eines Mischgebiets sowie eines allgemeinen Wohngebiets soll u.a. die versorgenden Funktionen bis in das Plangebiet hinein ermöglichen. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung als viergeschossiges allgemeines Wohngebiet deutlich. Die in den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummern ⑭ und ⑱ ausnahmsweise Zulässigkeit eines fünften Vollgeschosses ist auf ein Viertel der Gebäudegrundfläche beschränkt (vgl. § 2 Nummer 5). Damit soll einerseits eine variable Gebäudehöhengestaltung, aber auch eine größtmögliche, mit dem umliegenden Wohnumfeld verträgliche Ausnutzung des zentral gelegenen Grundstücks, ermöglicht werden.

Die Tiefe der überbaubaren Fläche beträgt 19 m und lässt ausreichende Raumtiefen für Ladennutzungen und durch Vor- und Rücksprünge die Entstehung variabler Gebäudestrukturen zu. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt worden. Die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommene Reduzierung der Geschossflächenzahl von 1,2 auf 1,0 ist erfolgt, weil die konkrete Planung ergab, dass eine höhere Geschossflächenzahl nicht erforderlich ist. Zudem wurde nach der öffentlichen Auslegung anstelle einer geschlossenen Bauweise eine offene Bauweise festgesetzt, um überlange Gebäudefronten zu vermeiden. Um gleichzeitig Flexibilität durch Gebäudelängen von über 50 m zu ermöglichen, wurde außerdem in der Planzeichnung die Gebäudelänge für die Baugebiete ⑭ und ⑱ auf maximal 60 m beschränkt. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ⑳ :

Dieses Baugebiet (Flurstück 6215) stellt städtebaulich die Ausbildung eines Stadtplatzes als Eingangsbereich in die neue Wohnsiedlung dar, der durch den zur Scharbeutzer Straße hin orientierten Freiraum mit entsprechender Aufenthaltsqualität gekennzeichnet ist. Darüber hinaus wird durch die Ausweisung eines Gehrechtes mit fußläufiger Verbindung von der Scharbeutzer Straße zur Nienhagener Straße die schnelle Erreichbarkeit städtebaulich betont.

Die besondere Lagegunst entlang der Scharbeutzer Straße sowie in direkter Nachbarschaft zum westlich angrenzenden Mischgebiet mit seinen gewerblichen Nutzungen rechtfertigen aus städtebaulicher Sicht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets. Damit wird eine angemessene Versorgung, insbesondere der Wohnbevölkerung des Neubaugebiets mit Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben etc. erreicht, wobei der Einzugsbereich der Läden auch die angrenzenden vorhandenen Wohngebiete umfassen kann. Die Ausweisung einer geschlossenen Bauweise, die im straßenzugewandten Bereich 13 m breite viergeschossige Baukörper vorsieht, ist getroffen worden, um den Straßenraum des Eingangsbereichs zum neuen Wohnquartier eindeutig zu fassen und städtebaulich zu betonen.

Um der zentralen Versorgungsfunktion des Eingangsbereichs gerecht zu werden, sind im westlichen und östlichen Teil der überbaubaren Fläche 9 m breite, eingeschossige rückseitige Anbauten für Einzelhandelsbetriebe erforderlich. Deshalb wurde nach der öffentlichen Auslegung eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 vorgenommen, die Geschossflächenzahl konnte von 1,2 auf 1,1 geringfügig reduziert werden. Die Erhöhung des baulichen Nutzungsmaßes ist notwendig, um der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (U- und S-Bahnanschluss) ausreichend Rechnung zu tragen. Trotz dieser höheren Bebauungsdichte werden durch die Ausweisung von zwei großen Grünflächen im zentralen sowie im östlichen Plangebietsbereich (Parkanlage mit Spielplatz) gesun-

de Wohnverhältnisse gewährleistet und ein hoher Erholungs- und Aufenthaltswert geschaffen. Somit sind keine Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Infolge der geringfügigen Erhöhung des baulichen Nutzungsmaßes ergeben sich keine nennenswerten Verkehrsbelastungen (u.a. des fließenden Verkehrs bzw. durch Stellplatzmangel), so dass die Bedürfnisse des Verkehrs hinreichend befriedigt sind. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen. Infolge der Erhöhung der Grundflächenzahl konnte auf die im § 2 Nummer 9 der öffentlichen Auslegefassung festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Nummern 1 und 3 der Baunutzungsverordnung um 100 v.H. verzichtet werden. Zudem wurde nach der öffentlichen Auslegung die Bebauungstiefe für den viergeschossigen Gebäudeteil von 16 m auf 13 m reduziert. Die Baulinie im Zusammenhang mit einer 3 m breiten, straßenzugewandten Arkaden-Festsetzung entfiel vollständig, weil die konkrete Planung ergab, dass eine Gebäudetiefe von 13 m den vorgesehenen Wohnungstypen angemessener ist und die Ausbildung von Arkaden in ganzer Gebäudelänge zu teuer wird. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Für Stellplätze, die für die hier vorgesehenen Läden in der Regel als offene Stellplätze benötigt werden, sind keine Flächen festgesetzt. Planerischer Leitgedanke ist, im Rahmen der Ausführungsplanung einen Teil der rückwärtig vorgesehenen offenen Oberflächenentwässerung durch Stellplatzanlagen zu überbauen. Da dies aber nur im konkreten Zusammenhang mit der tatsächlich beabsichtigten Nutzung geschehen kann, sind Ausweisungen im Bebauungsplan nicht sinnvoll. Die Stellplätze können auch Teile der als überbaubar dargestellten Fläche sowie Bereiche des Stadtplatzes beanspruchen; Detailplanungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

Die Einfahrt in den Siedlungsbereich hinein wird durch die zwingende Festsetzung von 3 m breiten Arkaden mit einer lichten Höhe von 3 m im Straßenraum (Ahrensburger Straße) betont. Dabei sollen die Gebäudeköpfe die Funktion eines Eingangsportes übernehmen. Die Fläche unter den Arkaden ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Eine Verbindung für Fußgänger ist im mittleren Teil des Bebauungsquartiers zu den nördlich angrenzenden Reihenhaushäusern vorgesehen. Dieser Weg soll durch ein 5 m breites Gehrecht zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg gesichert und als Durchgang mit einer lichten Höhe von 4 m in der viergeschossigen Randbebauung ausgebildet werden.

Die Fläche zwischen dem 13 m breiten, viergeschossigen Gebäudeteil und der Scharbeutzer Straße im Süden soll als städtischer Freiraum gestaltet werden. Die Detailplanung wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgen.

Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ③① bis ③③ :

Sämtliche Grundstücke entlang der Straßen Rahlstedter Weg und Alter Zollweg sind bereits bebaut, insofern sind die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiets in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bestandsentsprechend vorgenommen worden. Die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet sichert auch die versorgenden Funktionen, die in diesem Bereich entstanden sind. Die Dreigeschossigkeit ist als Höchstmaß festgesetzt worden, um eine nicht erwünschte Höhenentwicklung der Gebäude zu verhindern. Ein am Alten Zollweg 207 befindliches eingeschossiges Gebäude (Flurstück 14) im Baugebiet mit der Ordnungsnummer ③② stammt aus den Anfängen der Besiedlung dieses Raumes. Zum Erhalt der bestehenden Gebäudeform ist aus stadtbildprägenden Gründen im vorderen Bereich nur ein Vollgeschoss festgesetzt worden.

Bei den auf den hinteren Grundstücksteilen der Flurstücke 2675, 14 und 2843 vorhandenen Baulichkeiten, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, handelt es sich um untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, die auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden können.

Teilflächen dieser Quartiere sind als notwendige Erweiterungsflächen für die Rad- und Gehwege auf den östlichen Seiten der Straßen vorgesehen.

Eine Lärmbeeinträchtigung des Bebauungsquartiers mit der Ordnungsnummer ③① durch die südlich angrenzende Schullnutzung ist nicht zu erwarten, da dieser Bereich nur für die Aufstellung von Pavillons, die außerdem zeitlich auf etwa 10 Jahre begrenzt ist, vorgesehen ist. Auch von der auf dem Flurstück 6169 vorhandenen Kindertagesheimnutzung kann kein erheblicher Störgrad ausgehen, da die freien Aufenthaltsbereiche vom Gebäude des Kindertagesheims gegenüber den Wohnnutzungen abgeschirmt werden.

4.3 Mischgebiet

Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ⑬ :

Auf den parallel zur Scharbeutzer Straße gelegenen Flurstücken 6202 bis 6205 ist eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben in viergeschossiger Bauweise vorgesehen. Die gewerblichen Nutzungen sollen zur Scharbeutzer Straße hin ausgerichtet sein. Die mögliche Wohnnutzung soll sich in einer Breite von 15 m zur Kühlungsborner Straße hin orientieren und ist damit durch die vorgelagerten, gewerblichen Nutzungen vom Straßenverkehrslärm der Scharbeutzer Straße abgeschirmt. Als Vorsorge vor schädlichen Emissionen durch Verkehrslärm werden Wohnnutzungen im südlichen, zur Scharbeutzer Straße hin ausgerichteten Teil,

ausgeschlossen. Daher ist in § 2 Nummer 2 festgesetzt, dass u.a. Wohnnutzungen auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen unzulässig sind.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Geschossflächenzahl von 1,4 und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit wird – im Hinblick auf die Geschossflächenzahl – das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Bau-nutzungsverordnung überschritten. Diese Überschreitung ist deshalb erforderlich, um im unmittelbaren Einzugsbereich der vorgesehenen Stadtbahn sowie einer Haltestelle – entsprechend dem Dichtemodell als stadtentwicklungsplanerische Zielvorgabe – eine höhere bauliche Verdichtung zur Scharbeutzer Straße erzielen zu können. Auch die Lagegunst zu vorhandenen U- und S-Bahnlinien sowie die Nähe zum Eingangsbereich des neuen Wohngebiets rechtfertigen die hohe bauliche Dichte, die im übrigen eine Pufferfunktion zwischen künftiger Stadtbahn und Wohnbebauung erfüllt. Trotz dieser höheren Bebauungsdichte werden durch die Ausweisung von zwei großen Grünflächen im zentralen sowie im östlichen Plangebietsbereich (Parkanlage mit Spielplatz) gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und ein hoher Erholungs- und Aufenthaltswert geschaffen. Somit sind keine Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Infolge der geringfügigen Erhöhung des baulichen Nutzungsmaßes ergeben sich keine nennenswerten Verkehrsbelastungen (u.a. des fließenden Verkehrs bzw. durch Stellplatzmangel), so dass die Bedürfnisse des Verkehrs hinreichend befriedigt sind. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen. Die Baugrenze verläuft überwiegend straßenparallel zur Scharbeutzer Straße, lediglich im Bereich der vier als erhaltenswert eingestuften Bäume auf den Flurstücken 6202 (tlw.) und 6203 (tlw.) ist ein Versprung der Baugrenze ausgewiesen worden, um ausreichende Lebensbedingungen für die Bäume zu sichern.

In einem Bebauungskonzept wurde eine blockartige, viergeschossige Baukörperausweisung entwickelt, die die Charakteristik der nördlich gelegenen Wohnhöfe nachvollzieht. Der Bebauungsplan sieht eine Flächenausweisung vor, um auf der schmalen Fläche einer gewerblichen Nutzung keine weiteren einschränkenden Vorschriften entgegenzustellen. Nutzungsbedingt kann es innerhalb des Mischgebiets zu unterschiedlicher Konzentration der Bebauung kommen. Wünschenswert ist die Verdichtung zum Stadtplatz hin, um auch im Westen des Platzes eine deutliche Raumkante zu erhalten. Eine Gewerbegebietsausweisung wurde nicht vorgenommen, um die angestrebte enge Durchmischung von Wohnen und Arbeiten innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten und um Konflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, die u.a. auch zu einer Einschränkung der Gewerbeausübung führen können, zu vermeiden.

Darüber hinaus sind auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von

Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Mit dieser Nutzungsgliederung bleibt die Durchmischung für das Bebauungsquartier insgesamt erhalten. Durch den Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen soll der Erhalt gewerblich nutzbarer Flächen vor Verdrängung geschützt werden. Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch spätere mögliche Umnutzung, insbesondere durch Spielhallen und Geschäftsräume zum Zweck sexueller Darstellungen, würde einen Verlust für den zentralen Bereich ergeben. Die Gefahr einer Verdrängung von Einrichtungen kann auch dadurch gegeben werden, dass die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe, weil derartige Betriebe vielfach nicht an Ladenschlusszeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden.

Insgesamt stellt der Ausschluss dieser Nutzung eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist. Insbesondere die Zielsetzung der Schaffung eines neuen, attraktiven Wohngebiets mit Nahversorgungsfunktionen, u.a. mit Gütern des täglichen Bedarfs, könnte durch die Zulässigkeit von Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung maßgeblich gefährdet werden. Zudem ist der Ausschluss notwendig, um die beabsichtigte städtebauliche Funktion dieses Gebiets vor Beeinträchtigungen, die sich aus dem Besucherverkehr oder sonstigen negativen Begleiterscheinungen (z.B. Lärm in den Abend- und Nachstunden, vielfach „reißerisch“ aufgemachte Reklame) ergeben können, zu schützen.

Von der Scharbeutzer Straße aus sind Gehwegüberfahrten wegen der vorgesehenen Stadtbahntrasse ausgeschlossen. Die Erschließung des Bebauungsquartiers erfolgt im rückwärtigen Bereich des Bebauungsquartiers über die Kühlungsborner Straße.

Die überbaubare Fläche ist im Bereich der Boltenhagener Straße mit einer 3 m breiten Arkade, deren lichte Höhe 3 m beträgt, festgesetzt worden, um die Funktion eines durchgehenden, von der Fahrbahn abgesetzten Gehwegs zu ermöglichen. Die 3 m breite Arkaden-Festsetzung wurde in ihrer Länge in Verbindung mit der östlich angrenzenden Bebauungstiefe des Gebäudes von 16 m auf 13 m reduziert; darüber hinaus wurden die entlang der nördlichen und südlichen Begrenzung der Arkaden-Festsetzung verlaufenden Baugrenzen durch Baulinien ersetzt. Die Baulinien sollen die besondere städtebauliche und architektonische Bedeutung als Eingangsbereich in das neue Wohnquartier gewährleisten. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsquartiers ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes vorgesehen. Die Detailplanung und Ausgestaltung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (siehe hierzu auch Ziffer 4.7).

Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ③⁰ :

Dieses Quartier im Eckbereich der Straßen Kupferdamm/ Rahlstedter Weg (Flurstücke 4168 tlw., 4166 tlw. und 2703) wird als dreigeschossiges Mischgebiet in offener Bauweise ausgewiesen. Die Dreigeschossigkeit orientiert sich am gegenüberliegenden Gebäudebestand des Rahlstedter Weges und soll einen räumlich prägnanten Abschluss dieses Eckbereichs bilden. Die Mischgebietsausweisung ist vorgenommen worden, um im direkten Einflussbereich der Kreuzung versorgende Funktionen für die Bevölkerung zu stärken. Mittelfristig ist auch außerhalb des Plangebiets entlang des Rahlstedter Weges eine Verdichtung der Bebauung und eine Weiterentwicklung der eingeschossigen älteren Gebäude voraussehbar. Die offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ist bestandsorientiert vorgenommen worden und soll Raum für eine Freiflächengestaltung bieten. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung ist daher nicht voll ausgeschöpft worden.

Teilflächen dieses Quartiers sind als notwendige Erweiterungsflächen für die Rad- und Gehwege auf den östlichen Seiten der Straßen vorgesehen.

4.4 Kerngebiet

Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ②a und ②b :

Die westlich der Ahrenshooper Straße ausgewiesenen zwei Baugebiete sind durch die zu erhaltenden vier Gebäude der ehemaligen Boehn-Kaserne charakterisiert; sie sollen für zivile Zwecke umgenutzt werden. Das Baugebiet wird zur Förderung wohnungsnaher Arbeitsplätze, insbesondere im Dienstleistungsbereich und anderer im Kerngebiet zulässiger Nutzungen, als Kerngebiet festgesetzt. Im § 2 Nummer 1 ist festgesetzt, dass im Kerngebiet Einkaufszentren, großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen sind. Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig.

Mit diesen Nutzungsbeschränkungen sollen bereichsuntypische Fehlentwicklungen verhindert und wohnungsnahe, zukunftsorientierte Arbeitsplätze geschaffen bzw. erhalten werden. Ein Verlust dieser Nutzungsvielfalt hätte zwangsläufig auch ein nachteilige Auswirkungen für das gesamte Wohnquartier zur Folge. Großflächige Handels- und Einzelhandelsbetrieben sollen aufgrund negativer Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Stadtteilen des Bezirksamtsbereiches (Einkaufszentren Rahlstedt, Farmsen und Tonndorf sowie kleinere Nahversorgungszentren im Einzugsbereich des Plangebiets) ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen soll den Erhalt bzw. die Entwicklung insbesondere von Einzelhandelsgeschäften, die eine Nahversorgungsfunktion für die dort ansässige Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfüllen sollen, sicherstellen. Spielhallen und Geschäftsräume für sexuelle Darstellungen werden von ihren Betreibern in der Regel sehr personalexintensiv geführt. Deshalb können höhere Mieten bzw. Pachten als von anderen Betrieben gezahlt werden. Dadurch besteht die Gefahr der Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben durch spätere Umnutzung von Verkaufsflächen durch Spielhallen und Sexartikelläden. Ihr Ausschluss soll dem drohenden Verlust der städtebaulich angestrebten Vielfalt von gewerblichen Nutzungen, die wohnungsnahe, zukunftsorientierte Arbeitsplätze bieten, verhindern.

Insgesamt stellt der Ausschluss dieser Nutzung eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist. Darüber hinaus ist der Ausschluss notwendig, um die beabsichtigte städtebauliche Funktion dieses Gebiets vor Beeinträchtigungen, die sich aus dem Betrieb von Vergnügungsstätten oder aus dem Besucherverkehr oder sonstigen Begleiterscheinungen (z.B. Lärm in den Abend- und Nachstunden, vielfach „reißerisch“ aufgemachte Reklame) ergeben können, zu schützen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestandsentsprechend mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,4 festgesetzt. Die Festsetzung eines viergeschossigen Kerngebiets in geschlossener Bauweise orientiert sich ebenfalls am Bestand. Die geschlossene Bauweise wird zur Sicherung der Gebäudestruktur bei möglichen Grundstücksteilungen festgesetzt. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Geschossflächenzahl von 1,2 auf 1,4 bestandsgerecht erhöht. Zudem wurde nach der öffentlichen Auslegung eine Teilfläche des Kerngebiets des Bebauungsquartiers mit der Ordnungsnummer (2b) , auf dem sich das ehemalige Offizierskasino befand, der westlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Jugendeinrichtungen“ (einschließlich der Trägerschaft des Vereins „Voll in Bewegung e.V.“) zugeordnet. Aufgrund der zusätzlichen Flächen für die Kindertagesheimnutzung und des damit verbundenen erhöhten Stellplatzbedarfes wurde ein Teilbereich der in der Ahrenshooper Straße ausgewiesenen Fläche für Gemeinschaftsstellplätze statt der Kerngebietsfläche der

Fläche für den Gemeinbedarf zugeordnet. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Der historische Wachhaus-Vorbau im nördlichen Abschnitt der Ahrenshooper Straße soll als untergeordneter Bauteil, der das neue Wohngebiet nicht mehr prägenden Kasernennutzung erhalten werden, weil er die Eingangssituation des neuen Siedlungsbereichs betont. Zur Sicherung dieses Vorbaus, der sich auf der Straßenverkehrsfläche befindet, wird eine 4 m breite Arkade mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m festgesetzt.

4.5 Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule, Sporthalle, Kindertagesstätte und Jugendeinrichtung

Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ①:

Der südwestliche Bereich des Plangebiets zwischen der Sportplatzanlage und der Straßenkreuzung Rahlstedter Weg/Scharbeutzer Straße ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Zur Versorgung der Wohnungsneubaugebiete sollen hier eine zweizügige Grundschule sowie Kindertages- und Jugendeinrichtungen geschaffen werden.

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule (Freie und Hansestadt Hamburg)“, zwischen Scharbeutzer Straße und der vorgesehenen Oberflächenentwässerung, ist knapp 1 ha groß. Sie ist für den baulichen Regelbedarf der Schule vorgesehen. Für die Schule werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es ist eine Flächenausweisung für die überbaubaren Flächen vorgenommen worden, damit die Baukörperanordnung flexibel gestaltet werden kann.

Für die nördlich der Schulfläche ausgewiesene Kindertagesstätte und Jugendeinrichtung ist eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß vorgesehen. Dabei soll ein auf dem Flurstück 6397 befindliches Kasernengebäude erhalten und für die Gemeinbedarfsnutzung umgebaut werden. Die Grundflächenzahl von 0,2 orientiert sich dabei weitgehend am baulichen Bestand und lässt großzügig bemessene Freiflächen für spielende Kinder zu.

Für die westlich der Schulfläche auf dem Flurstück 6169 vorgesehene Gemeinbedarfsfläche ist eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß sowie eine Grundflächenzahl

von 0,2 vorgesehen. Diese Kindertagesheimnutzung steht sowohl Kindern aus dem Plangebiet selbst sowie angrenzenden Wohngebieten zur Verfügung.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die Flächen für den Schulbedarf und für Kindertagesstätten neu geordnet. Im einzelnen handelt es sich dabei um folgende Änderungen:

- Die auf dem Flurstück 6169 - ursprünglich 5781 - (Rahlstedter Weg 89) befindliche alte Offiziersvilla ist nach der öffentlichen Auslegung anstelle der ursprünglichen Schulnutzung als Ersatz für das ehemalige Kindertagesheim des Christlichen Jugend- und Sozialdienstes e.V. an der Timmendorfer Straße angekauft worden und beinhaltet 60 Kindertagesheimplätze mit Erweiterungsmöglichkeiten. Die Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte (FHH)“ festgesetzt.
- Die nördlich des Flurstücks 6169 liegende Fläche, für die bisher fast ausschließlich die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte (FHH)“ vorgesehen war, wird der Zweckbestimmung „Schule“ zugeordnet, um dort den Spitzenbedarf der Schule durch die auf etwa 10 Jahre begrenzte Aufstellung von Pavillons abdecken zu können. Ursprünglich sollte die Abdeckung des Spitzenbedarfs auf der südlich des Sportplatzes angrenzenden Gemeinbedarfsfläche vorgenommen werden. Für diese Fläche ist nunmehr die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Jugendeinrichtung (Freie und Hansestadt Hamburg)“ festgesetzt worden. Das auf dieser Fläche befindliche ehemalige Offizierskasino soll zu einer mit einer 60 Plätze umfassenden Kindertages- und Jugendbildungsstätte umgebaut werden.
- Die zwischen den beiden Gemeinbedarfsnutzungen gekennzeichnete 5 m breite unverbindliche Vormerkung für die vorgesehene Oberflächenentwässerung wurde im nordwestlichen Bereich der für den Spitzenbedarf vorgesehenen Schulfläche bis an den Rahlstedter Weg verlängert.
- Die Gemeinbedarfsfläche wurde im Norden bis an die Ahrenshooper Straße um eine Teilfläche erweitert, die bislang dem Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ②b zugeordnet gewesen war. Ferner wurde die östlich des ehemaligen Offizierskasinos in der Ahrenshooper Straße liegende Fläche für Gemeinschaftstellplätze teilweise der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet.
- Die nördliche Baugrenze der Schulfläche wurde in ihrem gesamten Verlauf bis auf 5 m an die Begrenzung der gekennzeichneten unverbindlichen Vormerkung für die offene Oberflächenentwässerung heranrückend nach Norden verschoben, um eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Gebäudestellung zu ermöglichen. Für

drei nördlich dieser Baugrenze befindliche Bäume wurde auf ein Erhaltungsgebot mit Anpflanzungsverpflichtung verzichtet, um einen größeren Spielraum bei der Freiflächenplanung zu erhalten.

- Die südwestliche Baugrenze der Schulfläche wurde durchgängig straßenparallel in einem Abstand von ca. 4 m heranrückend zur Fahrbahnkante des Rahlstedter Wegs ausgewiesen, um so eine größere Flexibilität hinsichtlich der Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu erhalten.

Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Die Zuwegung für die Schule sowie für die Kindertagesstätte und Jugendeinrichtung (u.a. Flurstück 6397) ist ausschließlich über die Ahrenshooper Straße geplant. Für die westlich der Schule befindliche Kindertagesstätte (Flurstück 6169) ist eine Anfahrbarkeit nur über den Rahlstedter Weg möglich. Die für die Schulnutzung notwendigen maximal 20 Stellplätze werden auf der Schulfläche hergerichtet bzw. nachgewiesen. Eine Mitbenutzung der Stellplätze durch benachbarte Gemeinbedarfseinrichtungen ist außerhalb der Schulzeiten möglich (siehe auch Ausführungen zur Doppelnutzung mit dem Spiel- und Sportplatz - Ziffer 4.13).

Aufgrund der Lage am Randes des Plangebiets mit guter Anfahrbarkeit durch Pkw's bzw. guter fußläufiger Erreichbarkeit durch die aus dem Plangebiet kommenden Schüler ist eine Lärmbeeinträchtigung angrenzender Wohngebiete durch die Schulnutzung bzw. durch an- und abfahrende Pkw's (max. 40 Pkw's pro Tag) nicht gegeben. Auch die für die Pausenzeiten vorgesehenen freien Aufenthaltsbereiche sind so angeordnet, dass eine Lärmbeeinträchtigung angrenzender Wohngebiete durch die Anordnung des Schulgebäudes vom Lärm abgeschirmt werden. Darüber hinaus trägt das 3 m breite Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern zu einer optischen Abschirmung der Schulnutzung gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung des Baugebiets mit der Ordnungsnummer ③¹ bei.

Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ②⁰ :

Für die im östlichen Plangebiet gelegene Gemeinbedarfsfläche sind zwei bauliche Nutzungen mit getrennten überbaubaren Flächen für eine vorhandene Sporthalle und eine Kindertagesstätte bestimmt. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte (FHH)“ werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sporthalle (FHH)“ ist bestandsentsprechend mit 0,5 ausgewiesen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ②⁰ für die bestehende Sporthalle statt einer „Höhe der baulichen Anlage“ (HA) von 10 m als Höchstmaß bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche in eine „Gebäudehöhe (GH) von 10 m als Höchst-

maß“ festgesetzt. Im Falle eines Neubaus werden so die nachbarlichen Belange zur Wohnbebauung gewahrt und mögliche Beeinträchtigungen durch einen zu hohen Baukörper vermieden. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Mit den Gemeinbedarfsnutzungen sind keine unverträglichen Verkehrslärmbeeinträchtigungen angrenzender Wohngebiete – insbesondere für das Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ②② - zu erwarten, da diese Einrichtungen überwiegend von den Bewohnern der neuen Wohnquartiere selbst aufgesucht werden und daher zu Fuß erreichbar sind. Deshalb wird kein nennenswerter, zusätzlicher Pkw-Verkehr entstehen. Zudem beschränken sich mögliche An- und Abfahrzeiten auf einen begrenzten Zeitraum. Das Aufsuchen der Sporthalle durch Vereinsmitglieder und den damit verbundenen zusätzlichen Pkw-Bewegungen kann durch entsprechende zeitliche Beschränkungen für die Sporthallennutzung auf ein für die angrenzenden Bewohner verträgliches Maß reduziert werden. Für die notwendigen Stellplätze ist zwischen Sporthalle und Kindertagesstätte eine Stellplatzanlage vorgesehen, die maximal 36 Stellplätze für beide Nutzer zur Verfügung stellen kann. Die Ausgestaltung und genaue Lage werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

Auf der für eine Nutzung als Kindertagesstätte (Freie und Hansestadt Hamburg) vorgesehenen Fläche ist eine dritte Kindertageseinrichtung für 140 Plätze errichtet und in Betrieb genommen worden. Vorgesehen sind zusätzlich 40 Hortplätze in der Schule und 20 Plätze Pädagogischer Mittagstisch. Zusammen mit den 3 Kindertagesheim-Nutzungen ist damit der Bedarf aus dem Neubaugebiet abgedeckt.

4.6 Blockheizkraftwerk

Im Interesse einer wirtschaftlich effizienten Wärmeversorgung des Neubaubereichs und aus umwelt- und ressourcenschonenden Gründen soll die Neubebauung an ein Blockheizkraftwerk angeschlossen werden. Deshalb wird in § 2 Nummer 7 festgesetzt, dass die Neubebauung an ein Blockheizkraftwerk - Fernwärmenetz anzuschließen ist. In Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für leichtes Heizöl, gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig.

Das Blockheizkraftwerk soll auf der Basis der Kraft-Wärme-Kopplung arbeiten. Die Errichtung eines zentralen Heizkraftwerks bringt für das neue Wohngebiet eine erhebliche Reduzierung an Schadstoffimmissionen gegenüber dezentralen Einzelheizungen und somit geringere Umweltbelastungen. Feuerstätten für leichtes Heizöl, sowie gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen sind nur in Bereichen zulässig, in denen das Wärmeversorgungsnetz nicht geplant

und realisiert wird. Damit werden die energiepolitischen Vorgaben des Senats, möglichst Kraftwärmekopplung aus Blockheizkraftwerken zu verwenden, umgesetzt.

Das Blockheizkraftwerk soll Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ②b in einem der vorhandenen und zu erhaltenden Kasernegebäude untergebracht werden. Die Fläche hat einen direkten Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Ahrenshooper Straße), um die gelegentlich notwendige Erreichbarkeit für Lastkraftwagen zu gewährleisten. Eine eigene Fläche wird für das Blockheizkraftwerk nicht ausgewiesen, da diese Anlage im Kerngebiet allgemein zulässig ist und so im Rahmen der Detailplanung in den Gesamtzusammenhang eingepasst werden kann.

Für die nach der öffentlichen Auslegung erfolgte redaktionelle Änderung der Festsetzung war eine Bürgerbeteiligung entbehrlich.

4.7 Straßenverkehrsflächen, Geh- und Leitungsrecht, unverbindliche Kennzeichnung vorgesehener Wege

4.7.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über ein öffentliches Straßennetz, bestehend aus den nord-süd-verlaufenden Wohnsammelstraßen (Ahrenshooper Straße und Boltenhagener Straße) den querverlaufenden Anliegerstraßen (Kühlungsborner Straße und Nienhagener Straße), von befahrbaren Wohnhöfen (Teilflächen der Kühlungsborner Straße [E 1 bis E 3], Teilflächen der Timmendorfer Straße [F 1 bis F 3] sowie Teilflächen der Nienhagener Straße [G 1, G 2 und H 1]) und von Wohnwegen (Teilflächen der Nienhagener Straße [H 2 bis H 7]) erschlossen. Jeweils 11 m breite sackgasenartig ausgeformte Straßen (Teilflächen des Saßnitzer Weges und der Boltenhagener Straße) umschließen die zentral gelegene Parkanlage; innerhalb dieser Straßenverkehrsflächen ist eine unverbindliche Kennzeichnung einer vorgesehenen

Oberflächenentwässerung dargestellt, die ihre Fortführung in den Nord-Süd verlaufenden Straßenverkehrsflächen finden. Die Ahrenshooper Straße als auch die Boltenhagener Stichstraße haben keine Erschließungsfunktion, sondern sollen die Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge über Notzufahrten sicherstellen.

Außerdem sind Fuß- und Radwege zur Schaffung von kurzen Wegeverbindungen und für Spaziergänge vorgesehen. Auf Höhe des Baugebiets mit der Ordnungsnummer ⑫ ist im Bereich der Straßenfläche der Boltenhagener Straße auf der Westseite eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze für dieses Baugebiet festgesetzt. Weiter nördlich sind auf den Straßenverkehrsflächen unverbindliche Vormer-

kungen für die vorgesehene offene Oberflächenentwässerung gekennzeichnet. Im südlichen Abschnitt der Boltenhagener Straße wird eine Breite von 18,5 m festgesetzt; in diesem Bereich wird die Befahrbarkeit nicht durch Gemeinschaftsstellplätze und dergleichen eingeschränkt.

Die zweite Nord-Süd-Verbindung wird im Westen durch die Ahrenshooper Straße in einer Breite von 22 m bzw. 22,5 m gesichert. Die Straße mündet im Süden in die Scharbeutzer Straße. Dieses Teilstück ist in einer Breite von 21,5 m ausgewiesen und beinhaltet im östlichen und westlichen Bereich jeweils den benachbarten Baugebieten zugehörige Gemeinschaftsstellplätze. Im mittleren und nördlichen Bereich der Ahrenshooper Straße sind im Westen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen, im östlichen Bereich ist eine unverbindliche Vormerkung einer vorgesehenen Oberflächenentwässerung gekennzeichnet.

Die 27 m breite Kühlungsborner Straße liegt parallel zur Scharbeutzer Straße zwischen der Boltenhagener Straße und der Ahrenshooper Straße und erschließt außer Geschosswohnungsbauten der Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ⑨ bis ⑫ das Mischgebiet des Bebauungsquartiers mit der Ordnungsnummer ⑬. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind insgesamt paarweise acht Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt worden, die den einzelnen Wohnquartieren bzw. dem Mischgebiet zugeordnet worden sind. Im südlichen Bereich der Straßenverkehrsfläche sind Flächen für eine vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichnet.

Die zentral gelegene Parkanlage wird im Nordwesten und im Südosten über 11 m breite öffentliche Verkehrsflächen an das Erschließungssystem der Boltenhagener Straße und der Ahrenshooper Straße angebunden.

Die Nienhagener Straße (Flurstück 6377) erschließt - von der Boltenhagener Straße ausgehend - bündelartig das östliche Plangebiet. Die Breite der Nienhagener Straße reicht von 10 m bis 16 m. Im nördlichen Querverlauf sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche zwei Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung für das Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ⑲ festgesetzt worden. Diese Straße ist die Hauptverbindung für das Erschließungssystem der Reihenhausbebauung und das nördlich angrenzende Gebiet mit Stadtvillen, bestehend aus den Teilbereichen der Nienhagener Straße (befahrbare Wohnhöfe G 1, G 2, H 1 und teilweise befahrbaren Wohnwegen (H 2 bis H 7). Aufweitungen und Verengungen der öffentlichen Verkehrsfläche und das Heranrücken der überbaubaren Flächen bis an die Verkehrsfläche gliedern den Straßenraum der Anliegerstraße in Segmente, die zur Beruhigung des Verkehrsflusses und zur Orientierung innerhalb des Bereichs dienen. Die Wohnhöfe sind konzeptionell breiter angelegt als die Wohnwege. Die nördlichen Teilstücke der Nienhagener Straße (Wohnhöfe G 1 und G 2) weisen in ihrem Verlauf

eine Breite zwischen 7 m und 17 m (Kehrenbereich), der Wohnhof H 1 als ein östliches Teilstück der Nienhagener Straße eine Breite von 7 m bis 20 m (Kehrenbereich) auf. Die Breiten sind erforderlich, um eine Befahrbarkeit von Rettungs- und Müllfahrzeugen sowie die Unterbringung von Pkw-Stellplätzen zu gewährleisten. Die Wohnwege umfassen dagegen geringere Breiten (zwischen 6 m und 11 m im Kehrenbereich) aufgrund der Unterbringung von Pkw-Stellplätzen auf den Wohngrundstücken selbst.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden nördlich der Teilstücke der Nienhagener Straße (G1 und G2), südlich des Bebauungsquartiers mit der Ordnungsnummer (28) zur Abschirmung gegenüber den Wohngebieten mit den Ordnungsnummern (15) bis (17) eine 2,5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Infolge dessen mussten die Teilbereiche der Nienhagener Straße (G 1 und G 2) der Länge nach entsprechend nach Süden verkürzt werden, um so Raum für das Anlegen der Gemeinschaftsstellplätze zu erhalten. Zudem wurde im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer (21) (reines Wohngebiet) nördlich der überbaubaren Fläche eine nicht befahrbare, 6 m breite Straßenverkehrsfläche (Teilbereich der Nienhagener Straße - H 7 -) ausgewiesen, um dort ein Regenwasser- sowie ein Schmutzwassersiel unterzubringen; die nördliche Baugrenze wurde entsprechend um 2 m nach Süden verschoben. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Die Erschließung der Bebauungsquartiere mit Geschosswohnungen (Ordnungsnummern (3) bis (6) und (9) bis (12) nördlich und südlich der zentralen Grünfläche erfolgt durch Teilbereiche der Timmendorfer Straße (F 1 bis F 3) und Teilbereiche der Kühlungsborner Straße (E 1 bis E 3). Die nördlich der Grünfläche ausgewiesenen Teilbereiche der Timmendorfer Straße weisen Breiten zwischen 7 m (im Bereich der beidseitig anzulegenden Gemeinschaftsstellplätze für die angrenzenden Wohngebiete) und 14 m bzw. 17 m im Kehrenbereich auf. Die südlich der Parkanlage ausgewiesenen Teilbereiche der Kühlungsborner Straße sind in ihrem befahrbaren Bereich in einer Breite von 7 m - in diesem Bereich flankiert durch die anzulegenden Gemeinschaftsstellplätze - und 20 m im Kehrenbereich ausgewiesen.

Die Scharbeutzer Straße dient der Erschließung des Plangebiets von Süden. Die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Scharbeutzer Straße ist um 3 m bzw. 5 m nach Norden verschoben worden, um hier die Voraussetzungen für einen neuen Rad- und Gehweg sowie Linksabbiegespuren zu schaffen. Gehwegüberfahrten in das Plangebiet sind nicht zugelassen, um einer möglichen Realisierung der im Plan als unverbindliche Kennzeichnung vorgesehenen ÖPNV-Trasse (Stadtbahn) nicht entgegenzustehen.

Das westliche Plangebiet wird über die Straßen Kupferdamm, Alter Zollweg und Timmendorfer Straße erschlossen. Der Alter Zollweg erschließt in seinem stichstraßenartig gestalteten Bereich einen Teil der Wohngebiete mit den Ordnungsnummern ③② und ③③. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Straßenverkehrsfläche der Stichstraße im Bereich der Wendeanlage um ca. 4 m nach Südwesten vergrößert, um eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und dergleichen mit einem Wendekreisdurchmesser von 20 m zu schaffen. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Der Kupferdamm und der Rahlstedter Weg müssen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit für die Anlage von Rad- und Gehwegen im Kreuzungsbereich zum Rahlstedter Weg verbreitert werden. Dazu sind Einschnitte in private Grundstücksflächen notwendig.

Die Südseite der Timmendorfer Straße zwischen den Einmündungen der Ahrenshooper Straße und der Pfefferstraße (außerhalb des Planbereichs) soll verbreitert werden. Die Timmendorfer Straße ist von der Verkehrsfunktion im Hamburger Straßennetz eine Anliegerstraße und dient somit überwiegend der Erschließung der angrenzenden Quartiere und Grundstücke. Die Timmendorfer Straße muss zukünftig mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung durch die Bewohner der neuen Quartiere und durch die Nutzer der Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindertagesheime, Sporthalle, Schule etc. rechnen. Deshalb ist im Hinblick auf die für eine Anliegerstraße zu geringen Querschnitte der Fahrbahnen und Gehwege sowie fehlender Sicherheitsstreifen und öffentlicher Besucherstellplätze ein entsprechender Ausbau der Timmendorfer Straße planungsrechtlich zu sichern, um der verkehrsplanerischen Vorsorgeverpflichtung nachzukommen. Die bisherige Breite von nur ca. 5,15 m reicht für den Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Lkw nicht aus und soll daher auf 5,5 m verbreitert werden. Dazu ist die südliche Straßenbegrenzungslinie der Timmendorfer Straße im Bereich der Einzelhausgrundstücke um 1,5 m nach Süden verschoben worden, um im Straßenraum Platz für zusätzliche öffentliche Parkplätze zu schaffen. Für eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ist die vorhandene Fahrbahnbreite unbedingt erforderlich. Dies bedeutet ebenfalls, dass zukünftig die Fahrbahn der Timmendorfer Straße nicht durch erforderliche öffentliche Parkplätze eingeschränkt werden darf. Eine Fahrbahnverbreiterung ist wegen der südlichen Baumreihe nur nach Norden hin möglich. Zudem sind die öffentlichen Parkplätze für Besucherverkehre des Umfeldes auf öffentlichem Grund nachzuweisen. Auf Höhe der Straße Am Lehmberg 29 (östlicher Plangebietsbereich) soll die vorhandene Straßenbreite von ca. 7 m bis 8 m auf eine Breite von 13 m geändert werden. Die südliche Fortführung der Straße Am Lehmberg ist bereits entsprechend ausgebaut.

Die unverbindliche Vormerkung für die Stadtbahntrasse ist in der Planzeichnung nördlich der Scharbeutzer Straße als Fläche für den öffentlichen Personennahverkehr gekennzeichnet worden.

4.7.2 Geh- und Leitungsrecht

Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Rad- und Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden. Die Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten; Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8).

Nach der öffentlichen Auslegung wurde in § 2 Nummer 8 sowie in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans die Festsetzung von Fahrrechten ersatzlos gestrichen, weil sich herausgestellt hatte, dass alle erforderlichen Anfahrbarkeiten durch die öffentliche Verkehrserschließung gewährleistet wird. Darüber hinaus wurde in der textlichen Festsetzung die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, öffentliche unterirdische Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, aufgehoben, weil die Unterhaltung der Anlagen durch Grunddienstbarkeiten gewährleistet wird.

Zudem wurden nach der öffentlichen Auslegung südlich der Teilbereiche der Tim mendorfer Straße (F 2 und F 3) sowie nördlich der Teilbereiche der Kühlungsborner Straße (E 1 und E 2) jeweils 5 m breite Leitungsrechte festgesetzt. Das südlich gelegene Leitungsrecht wurde durch eine unverbindliche Vormerkung als „vorgesehener Weg“ in einer Breite von 4 m gekennzeichnet und stellt somit eine Querverbindung zwischen den Straßenverkehrsflächen der Ahrenshooper Straße und der Boltenhagener Straße her. Das nördlich der Parkanlage gekennzeichnete Leitungsrecht wurde durch ein Gehrecht anstelle der Aufnahme einer unverbindlichen Vormerkung als „vorgesehener Weg“ ergänzt. Diese Fußwegeverbindung (Saßnitzer Weg) führt den Ost-West verlaufenden Teilbereich der Ahrenshooper Straße fort. Die Leitungsrechte werden benötigt, um elektrische Leitungen der HEW für die Beleuchtung des öffentlichen Weges verlegen zu können. Zudem sind hier Fernwärmeleitungen, Sielleitungen der Hamburger Wasserwerke sowie Telekommunikationsleitungen untergebracht.

Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Um das Plangebiet für die Bewohner mit Fußgängerwegen zu erschließen, sind folgende Wegeverbindungen als Gehrechte vorgesehen:

Das Gehrecht durch das Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ⑮ stellt eine wesentliche Fußwegeverbindung zum Erschließungssystem der Nienhagener Straße (H 2) in das Reihenhausquartier her. Parallel zum Oberflächenentwässerungsgraben verläuft westlich ein Arbeits- und Schauweg, der auch als Wegebeziehung genutzt werden kann. Für die Fußwegquerverbindung von der zentralen Parkanlage zur Kindertagesstätte und Sporthalle im Osten des Plangebiets ist zwischen der Boltenhagener Straße und dem Teilbereich der Nienhagener Straße (H 2) entweder ein Gebäudedurchgang mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m vorzusehen oder eine Lücke zwischen den Gebäuden freizuhalten. Für die Fläche ist ein 3 m breites Gehrecht zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg für die Anlage eines allgemein zugänglichen Geh- und Radweges festgesetzt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden folgende Änderungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgenommen:

- Im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ⑮ (allgemeines Wohngebiet) wurde statt des 3 m breiten Durchgangs mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ein Durchgang ausschließlich mit Gehrechten sowie einer lichten Höhe von mindestens 3 m festgesetzt.
- Im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ⑳ (allgemeines Wohngebiet) wurde das in Verlängerung der von Norden nach Süden verlaufenden Nienhagener Straße festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in ein ausschließliches 5 m breites Gehrecht, für die Allgemeinheit umgewandelt. Dafür wurde das entlang der östlichen Grenze dieses Bebauungsquartiers festgesetzte 6 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vollständig aufgehoben.

Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

4.7.3 Unverbindliche Kennzeichnung vorgesehener Wege

Straßenunabhängige Querbeziehungen für Fußgänger und Radfahrer werden neben den festgesetzten Gehrechten auch über unverbindliche Vormerkungen als „vorgesehener Weg“ gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um folgende Wegeverbindungen:

Von Nordwest nach Südost ist ein Rad- und Fußweg querverlaufend durch die Parkanlage als vorgesehener Rad- und Fußweg im Bebauungsplan als unverbindliche Kennzeichnung aufgenommen worden.

Nördlich der Sporthalle verbindet ein 3 m breiter Weg innerhalb der Parkanlage die Nienhagener Straße mit der Timmendorfer Straße in Richtung der nördlich außerhalb des Plangebiets liegenden Pfefferstraße. Dieser Weg soll die Kindertagesstätte, die Sporthalle, die Parkanlage und den Spielplatz auch für den nördlich anschließenden Wohnbereich verbinden und damit die Erreichbarkeit der neuen Erholungs- und Freiflächen für die Bewohner aus der Umgebung des neuen Stadtquartiers sichern. Diese Wegeverbindung wird als Abzweigung im Osten parallel zur Plangebietsgrenze in südliche Richtung bis zum Teilbereich der Nienhagener Straße (H 6) straßenunabhängig fortgeführt. Die Wegeverbindung wird anschließend über die Nienhagener Straße über ein 5 m breites Gehrecht durch das viergeschossige Gebäude im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ②⑦ zur Scharbeutzer Straße fortgeführt. Im Bereich des vorgesehenen Baukörpers ist ein Gebäudedurchgang mit einer lichten Höhe von mindestens 4 m zu ermöglichen oder eine Lücke zwischen den Gebäuden freizuhalten.

Nördlich der Sport- und Spielanlage ist ein vorgesehener Weg innerhalb einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) von der Stichstraße Alter Zollweg zur Ahrenshooper Straße als unverbindliche Kennzeichnung dargestellt und soll eine Querverbindung zur zentralen Parkanlage („grüne Mitte“) herstellen. Dieser „grüne“ Weg

übernimmt die im Landschaftsprogramm dargestellte Funktion einer grünen Wegeverbindung vom Berner Au Grünzug im Westen zu den Grünflächen im Bereich der neuen Wohnbauflächen, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt sind.

4.8 Flächen für Stellplatzanlagen, Abfallbehälter

Das städtebauliche Konzept sieht für die Neubebauung auf dem ehemaligen Kasernengelände Stellplätze als ebenerdige Anlagen vor.

Für die Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ③ bis ⑥ sind entlang der Nord-Süd gerichteten Teilbereiche der Timmendorfer Straße (F 1 bis F 3) ebenerdige Stellplätze und an der Timmendorfer Straße Stellplätze und Standplätze für Abfallbehälter ausgewiesen. Diese Flächen sind den Bebauungsquartieren als Gemeinschaftsanlagen zugeordnet.

Für die Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ⑨ bis ⑫ sind ebenfalls entlang der Nord-Süd gerichteten Teilbereiche der Kühlungsborner Straße (E 1 bis E 3) und in der Kühlungsborner Straße ebenerdige Stellplätze ausgewiesen. Diese Flächen sind den Bebauungsquartieren als Gemeinschaftsanlagen zugeordnet.

Die Festsetzung von Stellplätzen in Gemeinschaftsanlagen soll eine einheitliche Gestaltung bei möglichst geringem Flächenverbrauch in den Bebauungsquartieren gewährleisten.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf die Festsetzung, dass in den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummern ③ bis ⑫, ⑭ bis ⑲ und ⑳ außerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze weitere Stellplätze nur als Tiefgaragen zulässig sind, gestrichen, um Mietpreissteigerungen durch die höheren Baukosten für Tiefgaragenplätze zu vermeiden. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ⑭ sind entlang der Timmendorfer Straße Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen und diesem Bebauungsquartier zugeordnet. Weitere Stellplätze können in Tiefgaragen vorgesehen werden.

In den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummern ⑱ und ⑲ sind ebenerdige Stellplätze sowohl in der Boltenhagener Straße als auch in der Nienhagener Straße als Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen und entsprechend zugeordnet worden. In den Bebauungsquartieren können weitere Stellplätze nur in Tiefgaragen angelegt werden, da die rückwärtigen Grundstücksflächen für Mietergärten genutzt und künftig als Obstwiese angelegt werden sollen.

In den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummern ⑦ und ⑧ sind keine ebenerdigen Stellplätze vorgesehen, um das grüne Wohnumfeld dieser Quartiere im Zusammenhang mit dem zentralen städtischen Freiraum („grüne Mitte“) zu erhalten. Notwendige Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen.

Wie für die Quartiere mit Geschosswohnungsbauten wurden in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung auch die Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ②a, ②b, ⑬, ⑱ und ⑲ als Grundstücke, für die Gemeinschaftsstellplätze bestimmt sind, umgrenzt. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

In den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummern ㉑ bis ㉖ sind Stellplätze auf den Eingangsseiten der Reihenhäuser möglich. Diese Flächen mussten daher nicht durch anzulegende Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen werden. Die nördlichen Reihenhäuser im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ㉑ liegen unmittelbar am nicht befahrbaren Teilbereich der Nienhagener Straße (H 7), so dass auf der angrenzenden Fläche Stellplätze und Standplätze für Abfallbehälter diesen Reihenhäusern als Gemeinschaftsanlagen zugeordnet werden mussten.

Im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ②⑦ sind für Stellplätze, die für die hier vorgesehenen Läden in der Regel als offene Stellplätze benötigt werden, keine Flächen festgesetzt. Planerischer Leitgedanke ist es im Rahmen der Ausführungsplanung einen Teil der rückwärtig vorgesehenen offenen Oberflächenentwässerung durch Stellplatzanlagen zu überbauen. Da dies aber nur im konkreten Zusammenhang mit der tatsächlich beabsichtigten Nutzung geschehen kann, sind Ausweisungen im Bebauungsplan nicht sinnvoll. Eine Stellplatzanlage könnte auch innerhalb der als überbaubar dargestellten Fläche realisiert bzw. auch auf dem Stadtplatz vorgesehen werden; die Details müssen im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt werden.

Im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ⑬ (Mischgebiet) sind ebenerdige Stellplätze in der Kühlungsborner Straße und in der Ahrenshooper Straße vorgesehen, die dem Mischgebiet zugeordnet werden. Weitere Stellplätze sind in der ausgewiesenen überbaubaren Fläche möglich, deren Lage sich im Rahmen der Ausführungsplanung ergeben wird.

In den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummern ②a und ②b (Kerngebiet) sind wegen der zu erhaltenden ehemaligen Kasernenbauten Stellplatzflächen nur innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Ahrenshooper Straße möglich. Diese Flächen sind als Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen und dem Kerngebiet zugeordnet.

In den bestehenden Baugebieten am Kupferdamm, Rahlstedter Weg, Alter Zollweg, Timmendorfer Straße und Am Lehmweg sind keine Festsetzungen für Stellplätze und Garagen erforderlich.

Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen durch Anlagen nach §19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung reicht in verschiedenen Bebauungsquartieren mit Geschosswohnungen nicht aus, um die erforderlichen Stellplätze unterzubringen. Deshalb wird in § 2 Nummer 9 festgesetzt, dass in den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummern ③ bis ⑫, ⑭ bis ⑲ sowie ⑳ die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Nummern 1 und 3 der Baunutzungsverordnung um 100 v.H. überschritten werden kann. Diese textliche Festsetzung wurde nach der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert, nunmehr findet diese Regelung aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 für das Baugebiet mit der Ordnungsnummer ②⑦ keine Anwendung mehr. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Die Überschreitungsregelung ist notwendig, da wegen der hohen baulichen Dichte und der erforderlichen Unterbringung von Kinderspiel- und Freizeitflächen für ebenerdige Stellplätze nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Da eine Grund-

flächenzahl von 0,4 festgesetzt ist, kann im ungünstigen Fall eine maximale Versiegelung von 80 v.H. der Baugrundstücke erfolgen.

Für die quer verlaufenden Abschnitte der Nienhagener Straße (G 1, G 2, H 1 bis H 7), in die Müllfahrzeuge wegen fehlender Wendemöglichkeiten nicht hineinfahren können, sind in den Eckbereichen der Wohnsammel- und Anliegerstraßen Standplätze für Abfallbehälter planungsrechtlich gesichert. Die endgültige Lage kann bei der Baudurchführung von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen. Daher wird in § 2 Nummer 6 festgesetzt, dass geringfügige Abweichungen von Lage und Größe der Fläche für Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter zugelassen werden können.

4.9 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

Die Parkanlage auf der Fläche des ehemaligen Exerzierplatzes hat im städtebaulichen Entwurf eine zentrale Funktion. Diese „grüne Mitte“ ist der prägnanteste Bereich der öffentlichen Freiräume. Der durch die geschlossenen Lindenreihen gebildete Rahmen wird räumlich durch die viergeschossige Bebauung umfasst. Dieses Konzept zwingt die direkt angrenzenden Fassaden in eine Flucht parallel zum Platz. Aus diesem Grunde sind die bebaubaren Flächen auf der dem Platz zugewandten Seite mit einer Baulinie fixiert worden.

Die zwingende Festsetzung kann dazu führen, dass notwendige Vorbauten, wie z.B. Treppenhäuser oder wichtige gestalterische Fassadenvor- oder Rücksprünge von Baulinien oder Baugrenzen abweichen müssen. Nach § 2 Nummer 3 dürfen daher Baulinien und Baugrenzen um bis zu 1 m überschritten und Baulinien um bis zu 2 m unterschritten werden. Die Länge der abweichenden Fassadenabschnitte darf insgesamt 50 vom Hundert (v.H.) der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien, die im Zusammenhang mit Arkaden festgesetzt sind. Die Vorschrift in § 2 Nummer 3 Satz 1 wurde nach der öffentlichen Auslegung insofern ergänzt, dass nunmehr nicht nur Baulinien, sondern auch Baugrenzen um bis zu 1 m überschritten werden dürfen, um so Spielraum zur Errichtung von Vorbauten zu ermöglichen. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Für die Geschosswohnbauten und Reihenhäuser kann es notwendig werden, dass untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände, auch über die festgesetzten überbaubaren Flächen hinaus, hergerichtet werden müssen. Deshalb ist in § 2 Nummer 4 festgesetzt, dass in den Bebauungsquartieren ③ bis ②⑦ eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände um bis zu 2,5 m auf einer Breite von jeweils maximal 6 m zulässig ist. Die Breite dieser möglichen Überschreitung wird auf maximal 6 m begrenzt, damit die städtebaulich gewollte Lage des Gebäu-

des durch eine Überschreitung der Baugrenze nicht überprägt wird. Diese textliche Festsetzung wurde nach der öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Die in den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummern ⑭ und ⑮ ausnahmsweise Zulässigkeit eines fünften Vollgeschosses ist auf ein Viertel der Gebäudegrundfläche beschränkt. Damit wird zusätzlich zum Verschwenken der Fassaden eine Gebäudegestaltung durch Staffelung der Höhen möglich.

Außerhalb der Festsetzungen ist durch die Vorhabenträger ein Gestaltungsrahmen entwickelt worden, der übergreifend auf das gesamte Neubauquartier bezogene Gestaltung der Gebäude und Freiflächen sichert.

4.10 Grünflächen

4.10.1 Parkanlage

Der Bebauungsplan sichert planungsrechtlich auch die Flächen für Erholung und Freizeit. Als Richtwert wird von der Umweltbehörde ein Anteil an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen von 6 m²/Einwohner bei einer Mindestgröße von 1 ha vorgegeben. Im Plangebiet sind rund 19.200 m² festgesetzt. In Relation zu voraussichtlich 4.200 Einwohnern sind damit 76 v.H. des Bedarfs gedeckt.

Für die nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete soll die Möglichkeit geschaffen werden, die neuen Grünflächen mitzubenutzen. Sie ermöglichen den benachbarten Bereichen neue Spazierwege und Erholungsflächen. Besondere Bedeutung erhält der schmale Weg zur Timmendorfer Straße, in Höhe der Pfefferstraße (Flurstücke 4545, 126 und 127). Zur Verwirklichung der planerischen Leitgedanken ist diese Verbindung für Fußgänger und Radfahrer unverzichtbar.

Mit der Planung wird die im Flächennutzungsplan vorgesehene Grünfläche innerhalb des neuen Wohngebiets umgesetzt, die mit den Grünflächen des Wandse Grünzuges im Südosten in funktionalem und ökologischem Zusammenhang steht. Im Landschaftsprogramm wird diese Grünfläche durch eine grüne Wegeverbindung vom Berner Au Grünzug verknüpft. Dies geschieht durch einen Wanderweg, der von einer dichten Begrünung begleitet wird. Er führt vom Süden des Plangebiets in die Boltenhagener Straße, verläuft schräg über die zentrale Parkanlage, quert die Ahrenshooper Straße und leitet in die Parkanlage nördlich der Sport- und Spielanlage weiter. Über die Stichstraße Alter Zollweg führt er dann weiter nach Westen.

Der ehemalige Exerzierplatz ist im Rahmen der Wohnungsbaumaßnahmen zwischenzeitlich entsiegelt worden. In seinem zentralen Bereich ist zur Sicherung der wohnortnahen Grünflächenversorgung die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorgenommen worden. Durch Verknüpfung mit den südlich angrenzenden privaten Grünflächen soll der Charakter einer großzügigen Parkanlage für den unmittelbaren Bedarf der Neubebauung geschaffen werden.

Eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Freie und Hansestadt Hamburg) ist im nordöstlichen Planbereich festgesetzt.

Als Wegeverbindung zwischen der Ahrenshooper Straße und der Stichstraße Alter Zollweg ist eine Parkanlage (FHH) nördlich der Sport- und Spielanlage ausgewiesen. In dieser Fläche stehen Bäume, die mit einem Erhaltungsgebot mit Ersatzpflanzverpflichtung belegt worden sind. Im südlichen Bereich der Grünfläche ist zur Sicherung der Wegeverbindung eine unverbindliche Kennzeichnung für einen vorgesehenen Weg vorgenommen worden.

4.10.2 Spielplatz und Fläche für Aufschüttungen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen der zentral gelegenen Parkanlage und der Fläche für Aufschüttungen sind Bereiche von insgesamt 6.200 m² als Kinderspielplätze festgesetzt. Auf ihnen wird der öffentliche Bedarf für das gesamte Plangebiet gedeckt. Bezogen auf voraussichtlich 4.200 Einwohner ist der Richtwert der Umweltbehörde von 1,5 m²/Einwohner damit zu 95 v.H. erfüllt. Zusätzlich mindert das hier gesicherte Spielplatzangebot das Defizit an Freiflächen in den nordöstlich anschließenden Wohnbereichen. Große zusammenhängende Flächen sind für die Spielplatznutzung besser vorzubereiten und einzurichten, als mehrere kleine Flächen. Auf dem ehemaligen Exerzierplatz sind zwei Spielplatzflächen, auf denen Spielgeräte vorgesehen sind, symmetrisch an der Nord- und Südflanke angeordnet. Die Parkanlage zwischen der Spielplatzflächen dient Freizeit- und Erholungszwecken der Anwohner. Lärmbeeinträchtigungen für angrenzende Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten, da die Abstandsflächen zwischen Spielplatznutzung und den Wohnnutzungen mit ca. 30 m großzügig bemessen sind. Darüber hinaus sind diese Spielplatzflächen so klein bemessen, dass eine Wohnbeeinträchtigung durch spielende Kinder nicht zu befürchten ist.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden statt einer Spielplatzfläche zur besseren Zuordnung zu den Wohnquartieren im Norden und Süden zwei Spielplätze im Bereich der zentral gelegenen Grünfläche ausgewiesen. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Eine weitere Spielplatzfläche, die insbesondere auch älteren Jugendlichen zur Verfügung stehen soll, befindet sich als Dreiecksfläche inmitten der im nordöstlichen Plangebietsbereich ausgewiesenen öffentlichen Parkanlage. Um die im Funktionsplan angestrebte Errichtung eines Spiel- und Rodelberges zu erzielen, wird in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Diese im Funktionsplan als „Spielberg“ bezeichnete Fläche ist zu einem Hügel aufzuschütten, dessen maximale Höhe bei 15 m über dem gegenwärtigen Geländeniveau liegt. Die Oberflächenentwässerung dieses Berges soll über offene Mulden erfolgen und wird im Zuge der Grünflächenplanung geregelt. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Spielplatzfläche um die Fläche für Aufschüttungen verkleinert, da aufgrund der vorgesehenen Mitbenutzung dieser Spielplatzfläche durch die südlich angrenzende Kindertagesstätte die Spielgeräte zum Gefahrenausschluss und zur Begrenzung des Unterhaltungsaufwandes auf ebener Fläche aufgestellt werden müssen. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Eine Lärmbeeinträchtigung der nördlich und östlich des Spiel- und Rodelberges befindlichen Wohnbebauungen durch spielende Kinder ist durch die im Mittel ca. 40 m entfernt liegenden Wohnbebauungen nicht gegeben. Zudem tragen der bestehende Baumbestand sowie die vorgesehene Hangbepflanzung zu einer weiteren Abschirmung dieser Nutzungen bei, so dass darüber hinaus auch ein Sichtschutz entsteht.

Um eine Gefährdung der dort spielenden Kinder und eine Belastung des Bodens oder Grundwassers durch kontaminiertes Material auszuschließen, muss der dort aufzuschüttende Bodenaushub den Anforderungen der Umweltbehörde an Flächen, die einer empfindlichen Nutzung dienen sollen, genügen.

4.10.3 Private Grünfläche

Im Westen und Osten der zentralen Parkanlage sind um die Baugebiete mit den Ordnungsnummern ⑦ und ⑧ mit jeweils vier Stadtvillen private Grünflächen festgesetzt, um den Charakter der „grünen Mitte“ durch großzügige öffentliche und private Grünbereiche mit fließenden, einheitlich gestalteten Übergängen zu stärken. In den angrenzenden Flächen bis an die Wohnbauten heran werden untergeordnete Nebenanlagen und Stellplätze ausgeschlossen, um eine durchgängige Herrichtung gärtnerisch gestalteter Freiflächen zu gewährleisten. Städtebauliche Zielsetzung ist ein einheitlicher Flächeneindruck von öffentlicher Parkanlage, privater Grünfläche und reinem Wohngebiet.

4.11 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die ursprünglich mit einer Betonplatte versiegelte Fläche des ehemaligen Exerzierplatzes (Flurstück 5783 tlw.) ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-

lung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die in der öffentlichen Auslegung vorgenommene – mit „ „ festgesetzte - planungsrechtliche Bindung zur Entsiegelung dieses Bereiches sollte eine fachgerechte, der zukünftigen Nutzung entsprechende Entsiegelung des Platzes sicherstellen. Auf diese Festsetzung konnte nach der öffentlichen Auslegung verzichtet werden, da die Entsiegelung des Platzes im Rahmen der Wohnbaumaßnahmen zeitnah im Einvernehmen mit dem Bauträger realisiert worden ist. Auf eine erneute Bürgerbeteiligung konnte daher verzichtet werden.

In § 2 Nummer 24 ist festgesetzt, dass für Ausgleichsmaßnahmen die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummern ③ bis ⑲ sowie ⑳ bis ㉓ zugeordnet wird; damit ist sichergestellt, dass die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen etc. auf die Vorhabenträger bzw. Eigentümer der Neubaugrundstücke umgelegt werden können. Die Maßnahmenfläche ist zusätzlich mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz versehen.

4.12 Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen

Auf der westlich der Sport- und Spielanlage als nachrichtliche Übernahme gekennzeichneten Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen (Flurstück 6152) befindet sich das Regenrückhaltebecken der ehemaligen Kaserne. Es wurde saniert und wird im Rahmen der vorgesehenen offenen Oberflächenentwässerung Regenwasser speichern, vorreinigen und geregelt an den Vorfluter ableiten. Nördlich der überbaubaren Fläche der für die Deckung des Spitzenbedarfs der Schule zur Verfügung stehenden Fläche besteht eine Leitung, die das Regenrückhaltebecken mit dem Siel im Rahlstedter Weg verbindet.

4.13 Fläche für Sport- und Spielanlagen

Der bestehende Sportplatz im Westen des Plangebiets (Flurstück 6151) wird weitestgehend erhalten, eine südliche Teilfläche des Sportplatzes soll im Hinblick auf die Gemeinbedarfsnutzung mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Jugendeinrichtung (FHH) als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Die übrige, überwiegende Fläche des bestehenden Sportplatzes wird als Fläche für Sport- und Spielanlagen ausgewiesen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde diese Fläche geringfügig nach Norden erweitert, um so eine Anbindung für eine Betriebszufahrt (Pfleegeräte) des Sportplatzes an die Stichstraße Alter Zollweg zu ermöglichen und die Zuwegung zur Ahrenshooper Straße zu schaffen. Infolge dieser Änderung musste auch die nördlich ausgewiesene Parkanlage entsprechend reduziert werden. Für die Versorgung der Anlage ist gelegentlich die Anfahrbarkeit von LKW's über den nördlich der Sport- und Spielanlage vorhandenen Wanderweg notwendig. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Eine weitere Zuwegung für Fußgänger soll von der Ahrenshooper Straße ausgehend nördlich des

vorhandenen Gebäudes des Flurstücks 6397 (Fläche für den Gemeinbedarf) zum Sportplatz geführt werden.

Eine Ende 1995 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass mit der Sportnutzung keine Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnnutzung verbunden sind.

Bei der Untersuchung der Sport- und Spielflächen wird davon ausgegangen, dass überwiegend Fußball gespielt wird, der Trainingsbetrieb täglich oder mindestens an drei von vier Tagen pro Woche in den Nachmittags- und Abendstunden stattfindet und Punktspiele am Wochenende mit geringem Zuschaueranteil stattfinden.

Mit diesen Annahmen geht von den sportlichen Aktivitäten keine lärmtechnisch relevante Störung aus.

Die für die Sportplatznutzung notwendigen Stellplätze sollen in Doppelnutzung mit der Schule auf dem Schulgrundstück untergebracht werden. Ihre genaue Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt werden müssen.

4.14 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.14.1 Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Hecken. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Soweit erhaltenswerte Bäume für die städtebauliche Situation und für das Landschaftsbild maßgebend von Bedeutung sind, ist im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt.

4.14.2 Begrünungsmaßnahmen

Folgende Bäume werden aufgrund ihrer stadtbildprägenden Bedeutung (aufgrund ihrer Größe und Lage innerhalb des neuen Wohngebiets sowie des Erhalts eines Mindestmaßes an Durchgrünung) mit einem Erhaltungsgebot mit Ersatzpflanzung belegt. Es handelt sich hierbei um folgende Bäume:

- die Lindenreihen, die im Bereich der Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ⑦ und ⑧ und der zentralen Parkanlage den ehemaligen Exerzierplatz einfassen,
- die Bäume, die am Nord- und Ostrand der Parkanlage im Nordosten des Plangebiets stehen,

- der große Ahorn im Südwesten des Bebauungsquartiers mit der Ordnungsnummer ⑨,
- die Bäume am Nordrand der Spiel- und Sportanlage und in dem dort gelegenen, als Parkanlage ausgewiesenen Grünstreifen,
- die an der Ostgrenze des Plangebiets in den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummern ②② und ②④ stehenden Bäume und Baumgruppen,
- die Bäume in dem Bebauungsquartier mit den Ordnungsnummer ②⑨ befindlichen zwei Bäume auf Höhe der Flurstücke 4545 und 127.

Im Falle einer Ersatzpflanzung ist diese möglichst dort vorzunehmen, wo der abgängige Baum gestanden hat. Diese Regelung soll insbesondere die Nachprüfbarkeit der Ersatzpflanzverpflichtungen sicherstellen.

Die Lage der Verkehrsflächen wurde nach Möglichkeit so gewählt, dass die vorhandene stadtbildprägenden großen Laubbäume erhalten werden können.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- die im südlichen Bereich des Flurstücks 2837 befindliche Eiche (zwischen den Baugebieten mit den Ordnungsnummern ⑮ und ⑳) wurde mit einem Erhaltungsgebot einschließlich Ersatzpflanzverpflichtung belegt, da dieser Baum aufgrund seiner stadtbildprägenden Bedeutung als erhaltenswürdig eingestuft worden ist;
- für drei Birken wurde das Erhaltungsgebot einschließlich Ersatzpflanzverpflichtung nördlich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule – FHH“ aufgehoben, da diese Bäume als nicht erhaltenswürdig eingestuft worden sind.

Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Gemäß den Vorgaben des abgestimmten Funktionsplans ist eine einheitliche und zusammenhängende Gestaltung für den Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes (Bereiche der zentralen Parkanlage, Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ⑦ und ⑧ und angrenzender Abschnitte der Boltenhagener Straße und der Ahrenburger Straße) vorgesehen. Gemäß diesen Vorgaben soll die neue Parkanlage auf dem ehemaligen Exerzierplatz einschließlich des Spielplatzes mit Ausnahme der Wege und der Spieleinrichtungen als Blumenwiese mit kleinkronigen, hochstämmigen Blütenbäumen angelegt werden. Dementsprechend sollen auch die privaten Grünflächen und die nicht überbauten Grundstücksflächen der Punkthochhäuser auf dem ehemaligen Exerzierplatz mit Ausnahme der Wege, der Spieleinrichtungen und Gärten für die Erdgeschosswohnungen als Blumenwiese mit kleinkronigen, hochstämmigen Blütenbäumen gestaltet werden. Auf visuelle Barrieren zwischen den privaten und öffentlichen Freiflächen soll verzichtet werden, um den Raumeindruck des von Linden gerahmten einheitlich gestalteten Exerzierplatzes zu erhalten.

zes nicht zu zerstören. Um visuelle Grenzen zwischen Park- und Baugebiet weitestgehend zu vermeiden, sollten ggf. erforderliche Aufhöhungen für die Erdgeschossterrassen der Punkt-Häuser auf dem Baugrundstück mit Mauern oder Böschungen abgefangen werden. Zur harmonischen Einbindung in das Landschaftsbild des Parks sollten diese Mauern oder Böschungen begrünt werden.

Die Straßenraumgestaltung des am ehemaligen Exerzierplatz verlaufenden mittleren Abschnitts der Boltenhagener Straße und des Saßnitzer Weges soll mit der Parkgestaltung korrespondieren und so auf den angrenzenden, aber von der Straße nicht einsehbaren Park, hinweisen.

Für die Wohnungen mit Erdgeschossbezug soll ein wohnungsbezogener Garten mit mindestens 30 v.H. begrünter Gartenfläche angelegt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsgebote übernehmen strukturierende und gliedernde Funktionen innerhalb der Wohnbebauung mit abschirmender Wirkung. Aufgrund der Gehölzzartenzusammensetzung und Ausbildung der Pflanzungen bieten sie auch Lebensräume für baum- und heckenbewohnende Vögel und Insekten.

Im einzelnen sind folgende textliche Festsetzungen getroffen worden:

In § 2 Nummer 11 Satz 1 ist vorgeschrieben, dass für festgesetzte Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen standortgerechte Laubbäume zu verwenden sind. Nur so kann eine optimale Entwicklung der verwendeten Gehölze und die Entwicklung adäquater Lebensräume auch für in der Stadt wildlebende Tierarten erreicht werden (siehe auch Pflanzenliste im Anhang).

Im Bereich der Kindertagesheim-Nutzungen sollten zur Vorbeugung vor gesundheitlichen Gefahren folgende Pflanzen, deren Früchte schwach giftig sind, nicht verwendet werden:

- Magnolien (*Magnolia spec.*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Schnellball (*Viburnum opulus*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

In § 2 Nummer 11 Satz 2 müssen großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm, in 1 m über dem

Boden gemessen, aufweisen. Die Mindestpflanzgrößen werden festgesetzt, damit die Bäume bereits zum Pflanzzeitpunkt eine gegen Vandalismus gefeierte Robustheit haben und sich schnell dem Grünbestand gestalterisch angleichen und klimatisch und lufthygienisch wirksam werden können.

In § 2 Nummer 11 Satz 3 ist vorgeschrieben, dass im Kronenbereich der Bäume eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen ist, um so entsprechende Standortverhältnisse vorhalten zu können, die Bedingungen für eine langfristige Entwicklung der Bäume gewährleisten. Die offene Vegetationsfläche ist mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen, um ein schnelles Austrocknen der Baumscheibe verhindern zu können. Durch das Freihalten der Baumscheibe bleibt der Boden offenporig und leicht durchwurzelbar, wodurch die Standortbedingungen für die Bäume verbessert werden. Des weiteren nimmt der Boden das Niederschlagswasser zur Versorgung der Bäume auf.

In § 2 Nummer 12 ist festgesetzt, dass für die zu pflanzenden Baumreihen großkronige Bäume in einem Abstand von bis zu 20 m zu verwenden sind. Damit soll das angestrebte Erscheinungsbild einer Baumreihe gewährleistet werden. Die Option eines Baumabstandes innerhalb der Baumreihe von bis zu 20 m ermöglicht, die Baumreihe so zu gestalten, dass eine ausreichende Belichtung benachbarter Gebäude und deren Anleiterbarkeit seitens der Feuerwehr nicht behindert werden.

In § 2 Nummer 13 ist geregelt, dass für die zu erhaltenden Baumreihen und Gehölzgruppen bei Abgang einzelner Gehölze Ersatzpflanzungen so vorzunehmen sind, dass der Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Wenn Charakter, Eigenart und Erscheinungsbild bei Baumreihen bzw. Baumgruppen nicht wesentlich verändert und die Standortbedingungen der weiteren zu erhaltenden Gehölze nicht wesentlich beeinträchtigt werden, könnte bei Erforderlichkeit der Standort nachzupflanzender Bäume geringfügig verändert werden.

Zur Entwicklung einer möglichst optimalen Einbindung der Wohnbebauung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild der benachbarten Bereiche und als Stütze für die deutlich beeinträchtigten Naturhaushaltsfaktoren ,Tier- und Pflanzenwelt und Boden reichen die umfangreichen Erhaltungsgebote für den Gehölzbestand nicht aus. Deshalb werden für die Wohnbauflächen, für die öffentlichen und privaten Grünflächen und für die Misch- und Kerngebietsflächen Anpflanzgebote festgesetzt. Damit soll trotz der hohen Bebauungsdichte ein grünes Erscheinungsbild der Siedlung sichergestellt werden.

Die Anpflanzgebote beinhalten Maßnahmen für Einzelbäume, Baumreihen und flächenhafte Pflanzungen. Im einzelnen werden folgende zeichnerische Festsetzungen für die nachstehend aufgeführten Gebiete getroffen:

Gemeinbedarfsflächen und Sport- und Spielanlage:

Der Sportplatz ist zur harmonischen Einbindung in die angrenzenden Wohngebiets- und Kerngebietsflächen im Westen bis an die Parkanlage im nördlichen Bereich mit einem 5 m breiten Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher und im Osten mit einem 3 m breiten Anpflanzungsgebot für Baumreihen mit Ersatzpflanzungsgebot zu versehen.

Um Konflikte mit dem angrenzenden Wohngebiet mit der Ordnungsnummer ③¹ zu vermeiden, sind für die Kindertagesstätte („Voll in Bewegung e.V.“) an den nord-westlichen Grundstücksgrenzen Anpflanzungen für Bäume und Sträucher in einer Breite von 3 m erforderlich. Eine weitere Anpflanzung im Bereich des angrenzenden Kerngebiets befindet sich aufgrund der nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche nicht mehr im Grenzbereich dieser Flächen. Dieses 5 m breite Anpflanzgebot ist nach der öffentlichen Auslegung in den neuen Übergangsbereich der Schul- und Mischgebietsnutzungen verlegt worden. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Für die Kindertagesstätte im östlichen Plangebietsbereich ist eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur optischen Abschirmung des angrenzenden, außerhalb des Plangebiets befindlichen Wohngebiets, festgesetzt worden.

Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ③ bis ⑥ und ⑭ :

Im Bereich südlich der Straßenbegrenzungslinie der Timmendorfer Straße und den nördlichen Grundstücksgrenzen der für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehenen Wohngebietsflächen wird ein 1 m breites Anpflanzungsgebot festgesetzt, um eine Abschirmung der Wohngebiete zur Timmendorfer Straße zu gewährleisten. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die östliche Begrenzung der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer ⑭ um 5 m nach Westen verschoben; im neu entstandenen Bereich zwischen der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und der östlichen Grundstücksgrenze (zum Flurstück 2837) wurde eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Das Anpflanzungsgebot ist erforderlich, um eine Abschirmung der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zur benachbarten Wohnbebauung zu gewährleisten.

Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ⑦ und ⑧ sowie zentrale Parkanlage:

Um die im städtebaulichen Gefüge markante Figur des von Linden eingerahmten Exerzierplatzes zu stärken, werden Anpflanzungsgebote zum Füllen der Lücken in den vorhandenen Lindenreihen und entsprechend dem Funktionsplan Anpflanzgebote für eine zweite äußere Einfassung durch Linden im Bereich der Boltenhagener Straße und Ahrenshooper Straße festgesetzt.

Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ⑮ bis ⑰

Entlang der nördlichen Grenzen dieser Bebauungsquartiere wurde nach der öffentlichen Auslegung eine 2,5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um den Übergang zu den benachbarten Gartengrundstücken an der Timmendorfer Straße als Abschirmung zu gestalten; die nördlich der Nord-Süd verlaufenden Teilbereiche der Timmendorfer Straße (G 1 und G 2) ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze wurden entsprechend um 2,5 m nach Süden verschoben. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Neben diesen zeichnerischen Festsetzungen werden durch textliche Festsetzungen weitere Begrünungsmaßnahmen getroffen. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahmen:

In § 2 Nummer 19 ist festgesetzt, dass die rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen der Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ⑱ und ⑲ als zusammenhängende Obstwiese anzulegen und mit hoch- oder halbstämmigen Obstgehölzen zu bepflanzen sind. Für die Bepflanzung sollen die für Hamburg typischen alten Obstsorten verwendet werden, wie z.B. Altenländer und Horneburger Pfannkuchenapfel, Finkenwerder Sommerprinz bzw. Herbstprinz, Martiniapfel, Altenländer Glockenapfel, Wilstedter Apfel, Weiße Glaskirsche, Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Hauszwetsche. Diese Sorten sind gut an das Hamburgische Klima angepasst, wenig krankheitsanfällig und müssen nicht mit Pestiziden gespritzt werden und stellen wertvolle Lebensräume für Insekten und Vögel dar.

Die nachstehend aufgeführten Festsetzungen sind zur Mindestbegrünung von Bau- und Erschließungsflächen mit folgenden positiven Auswirkungen getroffen worden:

- Schaffung neuer Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen innerhalb der stark anthropogen überformten Siedlungsbereiche,
- Einbindung der Bebauung in bestehende Orts- und Landschaftsbildstrukturen,

- Erhöhung der Wohn- und Freiraumqualitäten in den eng dimensionierten Wohnhöfen.

Im Einzelnen:

Damit eine weitgehende Eingrünung der Stellplatzflächen erreicht wird und die Bäume auf lange Sicht einen ausreichenden Lebensraum erhalten, wird in § 2 Nummer 14 festgesetzt, dass auf Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Ziel dieser Festsetzung ist die Begrünung von Stellplatzanlagen mit Großbäumen, um so eine Staub- und Schadstoffbindung zu erreichen, zusätzlichen Sonnenschutz, Beschattung der Befestigungsflächen, eine Verbesserung des Kleinklimas und des Stadtbildes.

Um in Verbindung mit der Verwendung von standortgerechten Arten eine abwechslungsreiche, gut strukturierte Gartenbepflanzung mit vielfältigen Nahrungs- und Lebensräumen für Tiere und Pflanzen zu erzielen, wird in § 2 Nummer 15 festgesetzt, dass in den Wohngebieten mindestens 20 v.H. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit standortgerechten Stauden und Gehölzen zu bepflanzen sind. Für je 250 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 500 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu verwenden. Bäume, die nach § 2 Nummer 20 zu pflanzen sind, werden angerechnet.

Aufgrund ihres monotonen, großflächigen Erscheinungsbildes und ihrer meist zweckbetonten, fensterlosen Fassaden stören Parkpaletten und Dachstellplätze meist empfindlich das Stadt- und Landschaftsbild einer Wohnsiedlung. Um ein harmonisches Einfügen von Parkpaletten und Parkhäuser in das für das Plangebiet angestrebte grün geprägte Stadt- und Landschaftsbild zu gewährleisten und als Teilausgleich der Bodenversiegelung ist in § 2 Nummer 16 vorgeschrieben, dass Dachstellplätze und Parkpaletten mit Rankhilfen (z.B. Rankgerüsten) zu umgeben und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Die Baudichte bedingt im Plangebiet einen Versiegelungsgrad von über 50 v.H. und damit einen vergleichsweise geringen Anteil an unversiegelten, begrünbaren Freiflächen. Um das Planungsziel eines neuen, gut durchgrünten Stadtteils zu erreichen und um weitere Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, ist ein hoher Anteil zu begrünender vertikaler Flächen erforderlich. Die Fassadenbegrünung dient zudem als Trittstein für verschiedene Tierarten, die somit leichter von einem Lebensraum zum anderen gelangen können. Des weiteren erhalten große, fensterlose Fassaden durch die Fassadenbegrünung eine Struktur und gliedern sich besser in das Stadt- bzw. Landschaftsbild. Deshalb ist in § 2 Nummer 18 festgesetzt, dass Fassaden von Parkpaletten und Parkhäusern, Stützen der Schutzdächer von Stellplätzen, fensterlose Gebäudefassaden sowie Außenwände, deren Tür- und Fensterabstand mindestens 5 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu ver-

wenden. Die Festsetzung eines Pflanzabstands entlang der Außenränder soll eine schnelle flächige Begrünung und damit optische Wirksamkeit ermöglichen.

Diese textliche Festsetzung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert; der ursprüngliche Pflanzabstand von mindestens 3 m wurde auf mindestens 5 m erhöht. In Anbetracht des Defizits an Ausgleichsflächen sind Fassadenbegrünungen zwar auch schon bei Tür- und/oder Fensterabständen von 1 m wünschenswert und technisch ohne Probleme möglich. Um jedoch genügend Gestaltungsspielraum für die architektonische Detailplanung zu lassen, bezieht sich die verbindliche Festsetzung nur auf einen relativ großen Tür- und/oder Fensterabstand von mindestens 5 m. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

In § 2 Nummer 17 ist vorgesehen, dass Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen. Mit dieser Festsetzung wird eine gute und dauerhafte Vitalität der Pflanzen gewährleistet. Zudem können Dachbegrünungen im Sommer durch den Vegetationsaufbau Maximaltemperaturen mildern und je nach Umfang des Bewuchses als Staubfilter dienen. Sie speichern bis zu 80% des jährlich anfallenden Niederschlagswassers bzw. führen es bei starken Regenfällen verzögert ab und leisten somit einen Beitrag zur Entlastung der Kanalisation. Des weiteren können sie teilweise einen Beitrag des durch die Bebauung resultierenden Verlustes von Boden und Vegetation teilweise ausgleichen.

Die in der Auslegefassung in § 2 Nummer 19 (jetzt Nummer 17) getroffene Festsetzung zur durchwurzelbaren Überdeckung von Tiefgaragen wurde insofern modifiziert, dass nun keine Unterscheidung mehr zwischen Tiefgaragen in Innenhöfen und Tiefgaragen unter Wohngebäuden erfolgt. Statt einer mindestens 1,2 m bzw. 0,6 m starken durchwurzelbaren Überdeckung wurde in § 2 Nummer 17 Satz 1 grundsätzlich ein 0,5 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau festgesetzt. Darüber hinaus wurde in § 2 Nummer 17 Satz 2 die Festsetzung getroffen, dass soweit Bäume angepflanzt werden, auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen muss.

Da im Plangebiet der vorgesehene Anteil an unversiegelten, nutzbaren Freiflächen gering ist, ist es wichtig, dass sich die verbleibenden Freiräume optimal für Freizeit- und Erholungszwecke und als Ausgleichsflächen zur Stützung des Naturhaushalts eignen. Das gilt ganz besonders für die Innenhöfe des hoch verdichteten Geschosswohnungsbaus, unter denen im Funktionsplan Tiefgaragen vorgesehen sind. Hier ist eine hochwertige Grünausstattung, eine vielfältige Bepflanzung mit Gehölzen und Stauden und die Möglichkeit gärtnerischer Betätigung unverzichtbar.

Die in der Planzeichnung dargestellte Wegeverbindung am Ostrand der Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ②② , ②④ , ②⑥ und ②⑦ soll als quartiersbezogene grüne Wegeachse dienen. Um die dafür erforderliche Grünausstattung sicherzustellen, wird in § 2 Nummer 21 festgesetzt, dass entlang der vorgesehenen Wegeverbindung am Ostrand der Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ②② , ②④ , ②⑥ und ②⑦ je 15 m Weglänge ein Baum zu pflanzen ist; vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Anordnung der Bäume, ob als Reihe oder in Gruppen, ob links oder rechts des Weges, bleibt der nachfolgenden Detailplanung überlassen.

In § 2 Nummer 20 ist festgesetzt, dass entlang der Teilbereiche der Nienhagener Straße (H 1 bis H 6) auf den Bauflächen je 10 m Straßenlänge mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen ist. Mit der Eingrünung dieser Wegeverbindungen, Wohnhöfe bzw. Wohnwege, soll eine räumliche Fassung und maßvolle Betonung in Form von Grüngestaltung dieser weitgehend versiegelten Flächen gewährleistet werden bei gleichzeitiger, wenn auch nur geringfügiger Aufwertung der Grünbilanz.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren:

- Die ursprünglich in § 2 Nummer 16 getroffenen Festsetzung, dass Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu 10 Grad sowie Dächer von Nebengebäuden (z.B. für Abstellzwecke) und Schutzdächer von Stellplatzanlagen (Carports) mit Ausnahme technischer Aufbauten und Verglasungen extensiv zu begrünen oder als nutzbare begrünte Dachgärten anzulegen oder als nutzbare begrünte Dachgärten anzulegen sind, wurde nach der öffentlichen Auslegung ersatzlos gestrichen. Durch die mögliche Abweichung der Dachneigung lässt sich diese Festsetzung in der Praxis nicht durchsetzen und würde daher nicht zu einem wesentlichen Ausgleichsbeitrag für die Grünbelange beitragen.
- Die in der Auslegefassung in § 2 Nummer 7 getroffene Festsetzung, dass zwischen reinen Wohngebieten und angrenzenden Grünflächen Einfriedigungen nur als Hecken mit einer Höhe von maximal 1 m zulässig sind, ist mangels Rechtsgrundlage entfallen.
- Die ursprünglich in § 2 Nummer 20 Satz 3 getroffene Festsetzung zur Begrünung in den Teilbereichen der Kühlungsborner Straße (E 1 bis E 3), der Timmendorfer Straße (F 1 bis F 3) sowie der Nienhagener Straße (G 1 und G 2), der Nordfassaden des Mischgebiets sowie der Ostfassaden des Kerngebiets wurde ersatzlos gestrichen, um genügend Gestaltungsspielraum für die architektonische Detailplanung zu lassen, die besonders sorgfältig an den straßenzugewandten Fassaden durchgeführt werden soll.

4.15 Maßnahmen zur Sicherung des Boden- und Wasserhaushalts, Oberflächenentwässerung

Damit die zum Teil aufwendigen Bemühungen, den wertvollen Baumbestand zu erhalten, nicht durch Grundwasserabsenkungen infolge der Baumaßnahmen in Frage gestellt werden, ist in § 2 Nummer 22 festgesetzt, dass bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des pflanzenverfügbaren Bodenwassers führen, unzulässig sind.

Kurzzeitige Grundwasserabsenkungen während der Bauphasen müssen durch ausreichende Bewässerung des Baumbestandes ausgeglichen werden.

Das Plangebiet erhält eine offene Oberflächenentwässerung, um u.a. die Verdunstungsrate und Versickerungsrate für Niederschlagswasser zu erhöhen und die Selbstreinigungskraft von in den Gräben lebenden Pflanzen zu nutzen. Dazu ist wichtig, dass das in der Stadt ohnehin stark belastete Niederschlagswasser nicht zusätzlich durch Schwermetalle belastet wird. Deshalb sollte die Verwendung von Blei- und Kupfermaterialien an Dächern und Regenrinnen vermieden werden. Teere auf Heißbitumenbasis und mit Schutzanstrichen versehene Zinke können wegen ihrer geringen Toxizität verwendet werden.

In § 2 Nummer 23 ist vorgeschrieben, dass auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Damit soll eine Minimierung der Versiegelung erreicht werden, um so natürlichen Bodenorganismen Lebensmöglichkeiten einzuräumen und eine natürliche Bewässerung der unmittelbar an die Wegeflächen angrenzenden Vegetationsflächen erfolgen kann. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind deshalb unzulässig.

Der Bebauungsplan sieht für die Oberflächenentwässerung ein Grabensystem vor, das im Wesentlichen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und am östlichen Rand der Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern ⑱ und ⑲ als unverbindliche Vormerkung eingetragen ist. Es leitet das Oberflächenwasser in offenen Gräben zum vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken (siehe Ziffer 4.12) westlich des Sportplatzes, wobei das natürliche Geländegefälle von Ost nach West die Fließrichtung bestimmt. Grundstücke, die nicht durch die offene Oberflächenentwässerung entwässert werden, sollen über Leitungen an die Gräben angeschlossen werden.

4.16 Bodenverunreinigungen

Auf der Fläche der ehemaligen Boehn-Kaserne wurden zur Abklärung von Bodenverunreinigungen großflächig Untersuchungen durchgeführt. Weiterhin bestand der Verdacht auf Ablagerung von Kampfmitteln, so dass vor Beginn von Abriss- und Baumaßnahmen umfangreiche Bodensondierungen durch den Kampfmittelräumdienst vorgenommen werden mussten.

Auf der Fläche der Boehn-Kaserne wurden 70 Sondierbohrungen bis in eine Tiefe von maximal 4 m niedergebracht und 27 Schürfen angelegt. An 48 Bodenproben wurden die Gehalte des Bodenmaterials an Arsen, Blei, Zink, Kupfer, Mineralölkohlenwasserstoffe und an ausgesuchten Proben zusätzlich die Gehalte an EOX (extrahierbare organische Halogenkohlenwasserstoffe), PCB (polychlorierte Biphenyle) und BTXE-Aromaten (einkernige aromatische Kohlenwasserstoffe) bestimmt.

Im Nahbereich der Kraftstofftanks und der Altölrampe weist der Boden mit Werten bis maximal 12.300 mg/kg Boden sanierungsrelevante Gehalte für Mineralölkohlenwasserstoffe auf. Weiterhin war der Auffangsand und teilweise der Oberboden des Schießstandes mit Schwermetallen belastet. Die übrigen Untersuchungsparameter waren in allen Proben unauffällig.

Die Bereiche der Altölrampe, der Kraftstofftanks und zum Teil des Schießstandes wurden nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Plan gekennzeichnet.

Der verunreinigte Boden bzw. Auffangsand des Schießstandes wurde im Zuge der Baumaßnahmen ausgekoffert und nach den abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt. Ferner wurde im Rahmen der Baumaßnahmen sichergestellt, dass im Zuge der Baumaßnahmen bei Auftreten von bodenuntypischen Gerüchen, Verfärbungen oder Beimengungen das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirkes zu benachrichtigen gewesen wäre.

Die festgestellten Bodenbelastungen standen den geplanten Ausweisungen nicht entgegen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet. Deshalb konnte von einer Kennzeichnung der belasteten Böden nach der öffentlichen Auslegung abgesehen werden, da bereits im Rahmen der Realisierung der Wohnbebauung die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Von einer Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs konnte daher abgesehen werden, da eine Betroffenheit von Bürgerbelangen nicht gegeben ist.

4.17 **Lärmschutzmaßnahmen**

Das Plangebiet ist durch die Timmendorfer Straße im Norden, dem Alten Zollweg und dem Rahlstedter Weg im Westen sowie die Scharbeutzer Straße im Süden umschlossen. Eine im Dezember 1995 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung ergab für das Plangebiet, dass insbesondere in den Bereichen Rahlstedter Weg und Alter Zollweg hohe Immissionen vorhanden sind, die die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) sowohl tags als auch nachts für die angrenzende Wohnbebauung erheblich überschreiten. Aktiver Lärmschutz - wie die Anlage von Wänden und Wällen - scheidet wegen unzureichender Schutzwirkung, nicht zur Verfügung stehender Flächen und aus Gründen der Stadtbildgestaltung aus.

An der Scharbeutzer Straße liegen die Immissionspegel für die der Straße abgewandten Nordseiten der Bebauung durch die Abschirmung der Gebäude selbst sehr viel niedriger. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden an den Gebäuden im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sowohl am Tage als auch in der Nacht unterschritten.

An der Timmendorfer Straße und innerhalb des Plangebiets werden die Grenzwerte für Wohngebiete überall unterschritten.

An den südlichen/ südwestlichen Fassaden der Grundschule und der Kindertagesstätte wird im Kreuzungsbereich der Straße Rahlstedter Weg/ Scharbeutzer Straße der Grenzwert am Tage überschritten.

Aus den dargelegten Gründen sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude notwendig. Es wird daher in § 2 Nummer 10 festgesetzt, dass entlang Scharbeutzer Straße, Rahlstedter Weg und Alter Zollweg in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume sowie auf den Gemeinbedarfsflächen und in den Mischgebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 489, 492), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im

Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

4.18 Bodenordnungsgebiet

Die Nordhälfte des Baugebiets mit der Ordnungsnummer ⁽²⁹⁾ (Teilflächen der Flurstücke 4545, 126, 127 sowie Teilflächen der Timmendorfer Straße und der Straße Am Lehmbergweg) ist Teil eines vorgesehenen Bodenordnungsgebiets. Zur Realisierung einer 3 m breiten Grünverbindung von der Timmendorfer Straße zur südwestlich des Baugebiets befindlichen Parkanlage sind die Grundstücke für diese Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen daher bei Bedarf in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren neu gestaltet werden.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch den ehemaligen Kasernenstandort (Gebäude, Schießstände u.a.) haben sich Vorbelastungen von Natur und Landschaft ergeben. Gleichwohl stellt die durch diesen Plan ermöglichte Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, durch den die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigt wird.

Für die Faktoren Lokalklima, Oberflächengewässer und Grundwasser sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Für die Faktoren Landschaftsbild, Boden, Tier- und Pflanzenwelt verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind.

- | | |
|----------------------------------|---|
| * Faktor Landschaftsbild: | Mehr als 70% des vorhandenen naturnahen Gehölzbestandes werden entfernt. |
| * Faktor Boden: | Die Baumaßnahmen verursachen erhebliche Bodenbewegungen, Verdichtungen und zusätzliche Versiegelungen. |
| * Faktor Tier- und Pflanzenwelt: | Es findet ein erheblicher Eingriff statt, da der Großteil des Lebensraumes durch Überbauung und Versiegelung verloren geht. |

Die aufgeführten Beeinträchtigungen werden gemindert durch die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässiger Bauweise von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf

den privaten Grundstücksflächen. Der Verlust von Lebensräumen für wildlebende Tier- und Pflanzenarten wird durch die Begrünungsfestsetzungen im Baugebiet gemindert.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird die Entsiegelung des ehemaligen Exerzierplatzes und dessen Entwicklung zu einem naturnahen Quartierspark vorgesehen.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Abwägung sind die nach Ausführung der Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vertretbar, da mit dem Bebauungsplan Wohnbedarf der Bevölkerung befriedigt werden soll und Hamburg auf Grund seiner flächenmäßigen Begrenzung über alternative Flächenangebote nur eingeschränkt verfügt.

Darüber hinaus könnten die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch die vorgesehene offene Oberflächenentwässerung gemindert werden.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit in einem einheitlichen Bodenordnungsverfahren neu geordnet werden, soweit dies nicht durch andere Maßnahmen im ausreichenden Umfange erreicht worden ist.

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um:

- Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),
- Bebauungsplan Rahlstedt 96 vom 15. Januar 1993 (HmbGVBl. S. 12)
- Bebauungsplan Rahlstedt 21 vom 2. Februar 1970 (HmbGVBl. S. 46)
- Teilbebauungsplan 544 vom 20. September 1957 (HmbGVBl. S. 412)

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der

Fassung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1696), zuletzt geändert am 27. Dezember 2000 (BGBl. I S. 2048, 2052), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 11. April 2000 (HmbGVBl. S. 78), verbindlich festgesetzt.

Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert am 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2111), haben kann.

Die verbindliche Festsetzung der unverbindlich vorgemerkten Stadtbahnanlagen erfolgt in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren nach § 28 des Personenbeförderungsgesetzes in der Fassung vom 8. August 1990 (BGBl. I S. 1691), zuletzt geändert am 26. August 1998 (BGBl. I S. 2521, 2544).

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 329.850 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 63.900 m², davon neu etwa 46.000 m², auf öffentliche Grünflächen etwa 25.400 m², davon neu etwa 25.400 m² (Parkanlagen 19.200 m², Kinderspielflächen 6.200 m²), auf private Grünflächen neu etwa 8.000 m², auf reine Wohngebietsflächen etwa 122.550 m², davon neu etwa 105.250 m², auf allgemeine Wohnbauflächen 38.750 m², davon neu etwa 15.450 m², auf Mischgebietsflächen etwa 17.700 m², davon neu etwa 15.400 m², auf Kerngebietsflächen neu etwa 8.850 m², Fläche für wasserrechtliche Maßnahmen 3.050 m², auf Flächen für den Gemeinbedarf etwa 29.250 m² (Schule 18.450 m², Kindertagesstätten 8.000 m², Sporthalle 2.800 m²), Fläche für Sport- und Spielanlagen 12.400 m².

Für die Realisierung des Bebauungsplans müssen noch etwa 45.870 m² für den Straßenbau und etwa 28.500 m² für öffentliche Grünflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten entstehen durch Straßen- und Siedlungsmaßnahmen, durch die Herrichtung der Oberflächenentwässerung, durch den Wegebau innerhalb der öffentlichen Grünflächen und deren Ausgestaltung.

Die Kosten für die Herrichtung und Pflege der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundeigentümer geregelt worden.