

Begründung zum Bebauungsplan Rotherbaum 29

Vom 15.12.2005

1.	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2.	Anlass der Planung	2
3.	Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1.	Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.2.	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.3.	Angaben zum Bestand	4
4.	Umweltbericht	5
5.	Planinhalt und Abwägung	5
5.1.	Allgemeines Wohngebiet	5
5.2.	Kerngebiet	6
5.3.	Gestalterische Anforderungen	7
5.4.	Erhaltungsbereiche	7
5.5.	Lärmschutz	8
5.6.	Tiefgaragen	9
5.7.	Straßenverkehrsflächen	9
5.8.	Gehrecht	9
5.9.	Fachinformationssystem Boden	9
5.10.	Begrünungsmaßnahmen	12
5.11.	Oberflächenentwässerung	13
6.	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	13
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung	13
8.	Aufhebung bestehender Pläne	13
9.	Flächen- und Kostenangaben	13

1. Grundlage und Verfahrensablauf

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E2/99 vom 12. August 1999 (Amtl. Anz. S. 2282) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie zwei öffentliche Auslegungen haben nach den Bekanntmachungen vom 5. Oktober 1999, 23. August 2001, 25. März 2004 und 5. April 2004 (Amtl. Anz. 1999, S. 2905; 2001, S. 3274 und 2004 S. 676, 749) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gebiets südwestlich der Grindelallee geschaffen werden.

Den Entwicklungszielen für das Universitätsviertel entsprechend soll das Angebot an innerstädtischen Wohnungen erweitert, die Ansiedlung von Arbeitsstätten gefördert und die Grindelallee städtebaulich aufgewertet werden.

Die stadtbildprägende Altbebauung soll durch die Festsetzung städtebaulicher Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs geschützt werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Neben der als Hauptverkehrsstraße hervorgehobenen Grindelallee ist eine Schnellbahntrasse mit Haltestelle dargestellt. Ebenfalls als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben sind die Rentzelstraße sowie die Bundesstraße zwischen den Straßen Edmund-Siemers-Allee und „An der Verbindungsbahn“.

Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm das Milieu „verdichteter Stadtraum“ und die milieübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt den Biotopentwicklungsraum „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Verbindliche Bauleitplanung

Der Durchführungsplan D 221 vom 9. Mai 1960 (HmbGVBl. S. 320), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 514), weist differenzierte Baukörper in W 4 g bzw. L 2 g-Ausweisung aus. Darüber hinaus sind eingeschossige Garagenanlagen festgesetzt.

Fachinformationssystem Boden

Im Plangebiet befinden sich sechs Flächen, die im hamburgischen Fachinformationssystem Altlasten geführt werden. Darüber hinaus haben sich aus Recherchen Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen in einem Hinterhof ergeben. Des Weiteren befindet sich außerhalb des Plangebietes ein zu betrachtender Schwermetallrastermesspunkt aus dem Schwermetallrasteruntersuchungsprogramm des Ordinariates für Bodenkunde der Universität Hamburg aus dem Jahre 1984 (vgl. Ziffer 5.9).

- Fläche im Bodenzustandsverzeichnis 6436 - 251/00 (Flurstück 205, ca. 371 qm, gelegen An der Verbindungsbahn / Grindelallee)
Hinweise auf einen Produktionsstandort haben sich nicht bestätigt, ein Altlastenverdacht besteht daher nicht.
- Fläche im Bodenzustandsverzeichnis 6436 - 104/00 (Flurstück 204, ca. 186 qm, gelegen An der Verbindungsbahn)
Hinweise auf einen Produktionsstandort haben sich nicht bestätigt, ein Altlastverdacht besteht daher nicht.
- Tankstellenfläche 6436 - 180/00 (Flurstück 978, ca. 1151 qm, gelegen Bundesstr. / Rentzelstr.)
Auf dem Flurstück befindet sich seit 1965 eine Tankstelle. Im Zuge von Umbauarbeiten wurde im Jahre 1996 der Untergrund der Tankstelle auf Bodenverunreinigungen untersucht. Die dabei ermittelten Bodenverunreinigungen wurden durch einen Bodenaustausch beseitigt.
- Altlastenverdachtsfläche 6436 - 008/00 (Flurstück 629, ca. 3382 qm, Sauerberghof)
Die ca. 3.382 qm große Fläche deckt den gesamten Sauerberg-Hof ab. Dieses Grundstück wird nachweislich seit 1922 gewerblich genutzt, u. a. durch Kfz-Gewerbe, Apparatebau, Lackierbetriebe und Motorinstandsetzungsunternehmen. Aus historischen Recherchen und Bodenuntersuchungen ergaben sich keine planrelevanten Bodenverunreinigungen.
- Tankstellenfläche 6436 - 234/00 (Flurstück 629; nordöstliche Flurstücksgrenze Sauerberghof)
Nachweislich befand sich seit 1936 in der Nordostecke eine Benzinzapfanlage für Vergaserkraftstoff. Aus historischen Recherchen und Bodenuntersuchungen ergaben sich keine planrelevanten Bodenverunreinigungen.
- Tankstellenfläche 6436 - 190/00 (Flurstück 189, ca. 1336 qm, gelegen Grindelallee)
Nachweislich wurde im Innenhofbereich des Gebäudes Grindelallee 25 von 1965 - ca. 1976 eine Eigenverbrauchstankstelle betrieben. Aus historischen Recherchen und Bodenuntersuchungen ergaben sich keine planrelevanten Bodenverunreinigungen.
- Hof Grindelallee 27 c (Flurstück 189)
Im Gebäude Grindelallee 27 c befindet sich eine Autowerkstatt. Aus Bodenuntersuchungen ergaben sich keine Hinweise auf planrelevante Bodenverunreinigungen.

Bodenbelastung mit Schwermetallen

Cirka 40 m außerhalb des Plangebietes (Bereich Gebäude Durchschnitt 22) liegt der Rastermesspunkt 3547 des Schwermetallrasteruntersuchungsprogrammes (Ordinariat für Bodenkunde der Universität Hamburg 1984). Am Messpunkt 3547 wird der Prüfwert für Blei für den Wirkungspfad Boden/Mensch gemäß Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) für Kinderspielflächen überschritten (Messwert 219 mg/kg TM, Prüfwert 200 mg/kg TM). Sollten im Plangebiet Kinderspielplätze errichtet werden, so sind im Zuge der Planungen vorsorglich Oberbodenuntersuchungen erforderlich. Die Oberbodenuntersuchungen sind mit dem Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirksamtes Eimsbüttel abzustimmen. Ersatzweise sind die Kinderspielflächen mit einem Bodenauftrag aus technogenfreiem Substrat mit einer Mächtigkeit von 50 cm zu sichern. Alternativ kommt auch ein Bodenaustausch in

gleicher Mächtigkeit in Betracht. Sandkisten sind mit einer Durchgrabsperrre auszustatten.

Darüber hinaus ist im Plangebiet besonders im Nordwesten (Bundesstr. und Rentzelstr.), an der gesamten Grindelallee z.T. auch deren Hinterhöfe, an der Nordseite der Straße Durchschnitt sowie beiderseits des Bundesweges mit Bau- und Trümmerschuttfüllungen aufgrund der Zerstörungen im 2. Weltkrieg zu rechnen; kleinräumige Bodenverunreinigungen sind daher möglich.

Erfordernis der Umweltverträglichkeitsprüfung

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

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Lärmtechnische Untersuchung

Für das Plangebiet ist 1999 eine lärmtechnische Untersuchung mit Ergänzung aus dem Jahre 2001 durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind unter Ziffer 5.5 dargestellt.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Wesentlichen eine Blockrandschließung an der Grindelallee vor. Mit dem festgesetzten Höhenprofil wird die bereits vorhandene Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung aufgenommen, um eine angemessene, dem vorhandenen Straßenbild entsprechende Fassung des Stadtraums zu erreichen. Zugleich wird mit der vorgesehenen Höhenentwicklung auf die vorhandenen Lärmbelastungen durch die Grindelallee reagiert und entsprechend der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse jeweils eine lärmabgewandte Seite für die Gebäude definiert. Darüber hinaus ist die Sicherung und Entwicklung einer Wohnnutzung im Blockinnenbereich vorgesehen. An diesem zentralen, mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung ausgestatteten innerstädtischen Standort, soll die zum Teil vorhandene urbane Mischungsvielfalt von „Wohnen und Arbeiten“ weiter entwickelt und langfristig gesichert werden.

3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird entlang der Grindelallee, südlich der Straße „Durchschnitt“ hauptsächlich geprägt durch gewerblich genutzte niedriggeschossige Gebäude, ergänzt durch einzelne, zum Teil fünfgeschossige Altbauten an den Ecken Durchschnitt, Grindelweg und Bundesstraße in Form von Wohnhäusern sowie unterschiedlichen Büro- und Geschäftsgebäuden.

Im südlichen Blockinnenbereich befinden sich größtenteils dreigeschossige Terrassenhäuser mit Wohnnutzungen. Entlang der Rentzelstraße befindet sich eine viergeschossige Bebauung aus der Nachkriegszeit mit Wohn- und Geschäftsnutzungen.

Die Straßenzüge Bundesstraße, Durchschnitt und Grindelweg werden geprägt durch Wohngebäude aus der Zeit um die Jahrhundertwende. Im Blockinnenbereich zwischen Rentzelstraße und Durchschnitt befindet sich auf dem Flurstück 629 ein Gewerbehof, der sog. Sauerberghof. Hier haben sich auf dem Gelände der ehemalige Motorenwerke eine Vielzahl von Dienstleistungsunternehmen (Frauenbildungszentrum, Unternehmens- / und Personalberatung, Fotostudio, Rechtsanwalts- und Arztpraxen sowie eine Tischlerei und eine Autowerkstatt) niedergelassen.

An der Rentzelstraße/Ecke Bundesstraße befindet sich eine Tankstelle sowie auf dem Flurstück 967 eine Netzstation der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG. Diese Netzstation (N 2239) und die zur Netzstation führenden Kabel müssen aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

Im Blockinnenbereich zwischen Grindel- und Bundesweg befindet sich auf den Flurstücken 188, 190 und 192 ein unterirdischer Bunker, der nicht der Zivilschutzbindung unterliegt.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (vgl. Ziffer 3.1.3).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Um den bisherigen Wohnstandort Rentzelstraße zu sichern, wird auf den Flurstücken 667, 966 und 967 entsprechend der vorhandenen Nutzung allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets eröffnet die Möglichkeit, Laden- und Restaurantnutzungen in die Wohngebäude zu integrieren, um so die vorhandene Nutzungsstruktur der Wohngebäude mit Läden in den Erdgeschossbereichen zu erhalten und langfristig zu sichern.

Die zwingend vorgeschriebene geschlossene fünfgeschossige Bauweise mit zusätzlichem zwingendem Staffelgeschoss gewährleistet einen ausreichenden Lärmschutz im Innenbereich des Quartiers, sichert in Nachbarschaft zum angrenzenden MK-Gebiet eine einheitliche Höhenentwicklung und führt somit zu einem ausgewogenen Straßenbild.

Innerhalb der Erdgeschosebene ist im Rahmen einer flexiblen Nutzung für gewerbliche Einrichtungen eine Erweiterung der vorgesehenen Bautiefe von 12 m um 4 m vorgenommen worden. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 ausgewiesen und entspricht dem Höchstwert nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Entlang der Bundesstraße wird entsprechend der vorhandenen Bebauung allgemeines Wohngebiet in vier- bzw. fünfgeschossiger geschlossener Bauweise festgesetzt. Die fünfgeschossige Ausweisung nördlich Durchschnitt nimmt die nördlich angrenzende Höhenentwicklung des MK-Gebietes auf und führt zu einer einheitlichen Höhenentwicklung im nördlichen Baublock innerhalb des Plangebiets und leitet über zur südlichen viergeschossigen erhaltenswerten Gründerzeitbebauung.

Beidseitig von Durchschnitt und Grindelweg erfolgt eine bestandsgemäße Ausweisung in zwei- und dreigeschossiger geschlossener Bauweise. Die vorhandene städtebaulich erhaltenswerte Terrassenbebauung soll langfristig gesichert und in ihrem Erscheinungsbild ergänzt werden.

Die Grundflächenzahl ist jeweils mit 0,6 ausgewiesen und überschreitet den Höchstwert nach § 17 Absatz 1 BauNVO. Diese Überschreitungen begründen sich aus dem zum Teil erhaltens- und schützenswerten baulichen Bestand in Verbindung mit den vorhandenen Grundstückszuschnitten. Eine Dichtereduzierung ist nicht zu vertreten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse, insbesondere des ruhenden Verkehrs sind befriedigt. Auch sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Somit gelten die Kriterien zur Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 2 der BauNVO als erfüllt.

Neben der planerischen Sicherung der vorhandenen dreigeschossigen Terrassenbebauung auf dem Flurstück 191 erfolgt analog auf den Flurstücken 1478 und 198 die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets in geschlossener, maximal dreigeschossiger Bauweise unter der Zielsetzung „Entwicklung innerstädtischen Wohnens“. Die

Grundflächenzahl ist mit 0,4 ausgewiesen und entspricht dem Höchstwert nach § 17 Absatz 1 BauNVO.

5.2 Kerngebiet

Entlang der Grindelallee sowie in Teilbereichen von Renzel- und Bundesstraße erfolgt als städtebauliche Ergänzung und Verknüpfung der ausgewiesenen Wohngebiete die Ausweisung Kerngebiet in einer zwingend fünf-/sechsgeschossigen Bauweise einschließlich zwingend festgesetztem Staffelgeschoss mit einer Grundflächenzahl von 1,0 entsprechend dem Höchstwert nach § 17 Absatz 1 BauNVO. Die fünf- / sechsgeschossige Bauweise, teilweise mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, wird zwingend festgesetzt, um eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts mit der angestrebten hohen Nutzungsdichte und dem Bild eines geschlossenen Blockrands zu erreichen. Die vorgeschriebene geschlossene Höhenentwicklung ermöglicht, entsprechend durchgeführter lärmtechnischer Untersuchung aus dem Jahre 1999, eine deutliche Lärmreduzierung im Blockinnenbereich, so dass dort die Voraussetzungen an ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Innerhalb der Erdgeschosebene ist im Rahmen einer flexiblen Nutzung für gewerbliche Einrichtungen eine Erweiterung der vorgesehenen Bautiefe von 12 m um eine eingeschossige rückwärtige Erweiterung mit einer Tiefe von 4 m vorgenommen worden.

Im Kerngebiet an der Grindelallee sind oberhalb des 3. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. In Anbetracht der Struktur des Stadtteils Rotherbaum mit seiner Mischungsvielfalt von Büros, Läden und Wohnungen soll der großen Wohnungsnachfrage im innerstädtischen Bereich entsprochen werden. Eine Wohnnutzung ist an diesem verkehrsgünstigen Standort, im Übergangsbereich zu den umliegenden Wohngebieten und in Nachbarschaft zur Universität vertretbar und angemessen. Ergänzend wird mit der Lärmklausel den Erfordernissen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen. In den Kerngebieten entlang der Renzelstraße, Grindelallee und Bundesstraße sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume sowie in den Wohngebieten entlang der Renzel- und Bundesstraße die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 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 Wohngebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 2).

Im Kerngebiet im Bereich Grindelallee 1-5 und Bundesstraße 2-14 wird keine Wohnnutzung festgesetzt. Die zwingend festgesetzte sechsgeschossige Bauweise an der Grindelallee 5 und Bundesstraße 4 berücksichtigt die umgebende Höhenentwicklung.

Für den Eckbereich Bundesstraße/Renzelstraße ist eine städtebauliche Aufwertung langfristige Zielsetzung. Um ein erweitertes Investitionsinteresse zu fördern, wird eine fünfgeschossige Kerngebietsausweisung festgesetzt. Die vorhandene Tankstelle genießt Bestandsschutz, eine mögliche Büroüberbauung an diesem Standort wäre denkbar und umsetzbar.

Für den sogenannten Sauerberghof auf dem Flurstück 629 wird Kerngebiet in zweigeschossiger geschlossener Bauweise festgesetzt, um im direkten Umfeld zu den Wohngebieten verträgliche Nutzungsmischungen zu gewährleisten und die vorhandenen Nutzungen einschließlich der als nicht wesentlich störend eingestuften Gewerbebetriebe an diesem Standort zu halten und langfristig zu sichern. Die Grundflächenzahl ist mit 1,0 festgesetzt und entspricht dem Höchstwert nach § 17 Absatz 1 BauNVO.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind teilweise zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375), die Vorrang gegenüber der sonst üblichen Abstandsflächenbemessung der Hamburgischen

Bauordnung haben. Die vorgesehene Anordnung der Baukörper bietet eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Wohnungen und Aufenthaltsräume, so dass die Unterschreitung der Abstandsflächen in den genannten Teilbereichen zu keiner Beeinträchtigung der Kerngebiets- und Wohnnutzung führt und allgemeine bauordnungsrechtliche Anforderungen z.B. an Besonnung, Belichtung und Belüftung der Räume gesichert sind.

In den Kerngebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Tankstellen in Zusammenhang mit oberirdischen Parkhäusern unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3), um die gewünschte urbane Mischung von „Wohnen und Arbeiten“ in seiner Entwicklung nicht durch städtebaulich unerwünschte Nutzungen zu beeinträchtigen:

Aufgrund der Lage in der Stadt wären die Kerngebietsflächen für die ausgeschlossenen Nutzungen besonders interessant. Die genannten Nutzungen müssen ausgeschlossen werden, um sicherzustellen, dass das Kerngebiet einen attraktiven und abwechslungsreichen Standort darstellt und keine einseitige Nutzungsstruktur entstehen kann. Die ausgeschlossenen Branchen gefährden das stadtplanerische Ziel, hier einen attraktiven zentralen Bereich mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten zu entwickeln und zu sichern. Da die Betreiber der angesprochenen Branchen wegen geringer Personalkosten und der Ungebundenheit an die Ladenschlusszeiten in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Unternehmen, ist ein Verdrängungsprozess und ein Attraktivitätsverlust zu befürchten. Die Folge wäre eine Strukturveränderung des Kerngebiets. Dieser nachteiligen und unerwünschten Strukturveränderung soll durch den Nutzungsausschluss entgegengewirkt werden. Insgesamt stellt der Ausschuss dieser Nutzungen eine notwendige Regelung dar, die unter Berücksichtigung von Belangen der Wirtschaft und den Bedürfnissen der Bevölkerung gerechtfertigt und notwendig ist.

Tankstellen im Zusammenhang mit oberirdischen Parkhäusern sind unzulässig, da sich diese gewerblichen Betriebe durch ihren Betriebsablauf und dem damit verbundenen äußeren Erscheinungsbild städtebaulich und architektonisch nicht in die angestrebte verdichtete Bauweise mit Einzelhandels-/Büro- und Wohnnutzung einfügen lassen.

5.3 Gestalterische Anforderungen

Die zwingende Festsetzung von Staffelgeschossen im Bereich Rentzelstraße und Grindelallee nimmt Bezug auf die vorhandenen zeitgenössischen Gebäudekörper und die in jüngster Zeit fertig gestellten Baumaßnahmen im weiteren Verlauf der Grindelallee. Die im Gegensatz zur vorhandenen historischen Bebauung erstellten Baukörper sind zum überwiegenden Teil mit Staffelgeschossen versehen. Diese Formensprache soll sich in Abgrenzung zur historischen Bebauung in weiteren Neubaumaßnahmen wieder finden und hierdurch eine einheitliche ablesbare und ausgewogene Stadtbildgestaltung entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen sicherstellen.

5.4 Erhaltungsbereiche

Das Plangebiet gehört historisch zum so genannten „Papenland“, einem staatlichen Gelände zwischen Schlump, Verbindungsbahn, Grindelallee und Schröderstift, das ab 1860 auf Grundlage der Pläne Lindleys und Westphalens in Verbindung mit der Anlage der Eisenbahn (Verbindungsbahn) zwischen Hamburg und Altona erschlossen wurde. Städtebaulich charakteristisch für jene Zeit ist das trapezförmige Straßennetz, das zwischen die alten Radialstraßen eingespannt wurde.

Im Plangebiet wurde 1868 zwischen Verbindungsbahn und Schlump die Bundesstraße angelegt. Die erhaltene historische Bebauung stammt aus der Zeit ab ca. 1865 und dokumentiert damit den Auftakt der Erschließung jenes Gebiets. Als wohl älteste Bau-

ung sind die Terrassenreste Bundesweg (Restbebauung der ehemaligen Bellevue-Terrasse) und die sog. Grindelterrasse (Grindelweg) erhalten. Besonders auffallend markiert das Eckgebäude Grindelallee/Bundesstraße die fast geschlossene Reihe historischer Etagenhausbebauung (ab 1872) an der Bundesstraße. Die an unterschiedlichen historischen Stilen angelehnten Fassadengestaltungen zeigen einen Querschnitt durch die historischen Architekturstile im 19. Jahrhundert in Hamburg.

Mit der Bebauung Durchschnitt/Bundesstraße dokumentiert sich mit dem hohen und relativ schmuckreichen Vorderhaus an der Bundesstraße und den bescheideneren anschließenden Gebäuden an der Straße Durchschnitt der Rang der beiden Straßen im Quartier. Das 1888 erbaute Wohn- und Geschäftshaus Grindelallee 33 erinnert an eine einstmals vorhandene dichtere Vorkriegsbebauung des 19. Jahrhunderts auch an der Grindelallee.

Im Gebiet ist typologisch und stilistisch hamburg-typische Bebauung des 19. Jahrhunderts seit der Zeit der städtebaulichen Aufschließung des Papenlandes in großer Dichte erhalten, die den Charakter dieses Stadterweiterungsgebietes des 19. Jahrhunderts prägt.

Um diese Zeitdokumente zu sichern und zu erhalten, sind Erhaltungsbereiche festgesetzt:

In § 2 Nummer 1 ist festgesetzt, dass in den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 382), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

5.5 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch den von der Grindelallee, Bundes- und Rentzelstraße ausgehenden Verkehrslärm belastet. Eine geänderte Trassenführung scheidet aufgrund der Hauptstraßenfunktion aus.

Mit Hilfe einer Schallprognose sollte die Lärmreduzierung durch die Schaffung einer geschlossenen Bauweise an der Grindelallee und Rentzelstraße ermittelt werden. Die Untersuchung aus dem Jahre 1999 mit Ergänzung aus dem Jahre 2001 hatte zum Ergebnis, dass an der Grindelallee und der Rentzelstraße die Lärmwerte für Wohngebiete nachts deutlich überschritten werden. Durch eine geschlossene Blockrandbebauung können Werte im Blockinnenbereich erzielt werden, die deutlich unter den Bundes-Immissionsschutzwerten liegen und somit ruhige und gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen.

In den Kerngebieten entlang der Grindelallee, Bundesstraße und der Rentzelstraße sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume sowie in den Wohngebieten entlang der Bundes- und Rentzelstraße die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 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 Wohngebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 2).

Durch die planungsrechtliche Festsetzung werden die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung zu stellenden baurechtlichen Anforderungen nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm aufweisen. 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 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. 1991, S. 281, 1993, S. 2121), maßgebend.

5.6 Tiefgaragen

Im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und Garagengeschossen zulässig (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 1). Mit dieser Festsetzung soll die Unterbringung notwendiger Stellplätze in Garagengeschossen und Tiefgaragen gesichert und die Inanspruchnahme unbebauter Flächen durch oberirdische Stellplätze reduziert werden, so dass größere Anteile offener Bodenflächen in diesem baulich verdichteten Bereich erhalten bleiben.

Oberirdische Stellplätze für den Besucher- und Wirtschaftsverkehr können im Kerngebiet ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 2). Mit dieser Festsetzung kann u. a. die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen erleichtert und gesichert werden. Da die Stellplatznutzung im Bereich der Geschäftszeiten liegt, sind Beeinträchtigungen durch An- und Abfahrtsverkehre während der Ruhezeiten für die umgebende Wohnbebauung nicht zu erwarten.

5.7 Straßenverkehrsflächen

Über die Hauptverkehrsstraßen Grindelallee, Rentzelstraße, Bundesstraße sowie die Anliegerstraße Durchschnitt wird das Plangebiet erschlossen. Nebenflächen für Bushaltestellen, Parkbuchten, Baumstreifen, Rad- und Gehwege sind teilweise nicht breit genug oder fehlen. Daher werden im Bereich Grindelallee 3 und 5 (Flurstücke 206 und 207) Gehrechte festgesetzt, um Straßenverkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer zu sichern.

Im südlichen Abschnitt der Bundesstraße sind im Bereich der historisch wertvollen Bebauung aufgrund der Sicherung als Erhaltungsbereich zurzeit keine Straßenerweiterungsflächen für Fußgänger und Radfahrer realisierbar. Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen möglicher Neubaumaßnahmen z.B. aufgrund eines erforderlichen Rückbaus durch Baufällichkeit der Altbausubstanz o. ä. entsprechende Straßenverbreiterungen für Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen.

5.8 Gehrecht

Im Bereich Grindelallee 3-5 ist ein Gehrecht unter Arkaden festgesetzt.

Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. §2 Nummer 7).

5.9 Fachinformationssystem Boden

- Fläche im Bodenzustandsverzeichnis 6436 - 251/00 (Flurstück 205, ca. 371 qm, gelegen An der Verbindungsbahn / Grindelallee)

Auf dem betreffenden Grundstück steht ein Wohn- und Geschäftsgebäude, das bereits vor der Jahrhundertwende erbaut worden ist. Hinweise auf einen Produktionsstandort, bei dem Desinfektionsmittel hergestellt und umgefüllt worden sein sollen, konnten in historischen Recherchen nicht bestätigen werden. Ein Produktionsstandort mit gleichem Betreibername ist für das Jahr 1953 an der jetzigen Adenauer Allee, damals Große Allee, recherchiert worden. Es ist davon auszugehen, dass es zu einer Verwechslung der Standorte auf Grund der Namensähnlichkeit bei der Übertragung aus Adressbüchern

und anderen Quellen in das Fachinformationssystem Altlasten gekommen ist (Große Allee/ Grindelallee). Ein Altlastenverdacht besteht daher nicht.

- Fläche im Bodenzustandsverzeichnis 6436 - 104/00 (Flurstück 204, ca. 186 qm, gelegen An der Verbindungsbahn)

Bei den Gebäuden auf dem Flurstück handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftsgebäude. Hinweise auf eine Be- oder Verarbeitung von Asbestzement konnten bei historischen Recherchen nicht ermittelt werden. Es handelt sich nach den Recherchen um die Büroadresse einer Asbest- und Erzimportfirma. Ein Altlastenverdacht besteht daher nicht.

- Tankstellenfläche 6436 - 180/00 (Flurstück 978, ca. 1151 qm, gelegen Bundesstr. / Rentzelstr.)

Das Grundstück wurde bis 1945 durch Wohnbebauung genutzt. Im Krieg wurden die Wohnhäuser völlig zerstört. Bis 1962 wurden auf diesem Flurstück kleinere Behelfsgebäude errichtet. Von 1962 bis 65 wurde das Gelände durch einen Kfz-Händler genutzt. Seit 1965 befindet sich auf dem Gelände eine Tankstelle, die bis ca. 1978 parallel zum Kfz-Handel betrieben wurde. Im Zuge großer Umbau- und Modernisierungsarbeiten wurden im August 1996 die sich aus der bisherigen Nutzung ergebenden neuralgischen Bereiche untersucht. In zwei Bereichen (unterirdische Tanklager für Otto-Kraftstoff) und im Bereich des Altöltanks wurden erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen sowie an aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Die auffälligen Bereiche wurden im Zuge der Umbaumaßnahmen fachtechnisch durch einen Gutachter begleitet und durch Bodenaustausch saniert. Die Arbeiten wurden einvernehmlich mit der Umweltbehörde am 27.1.1997 abgeschlossen.

- Altlastenverdachtsfläche 6436 - 008/00 (Flurstück 629, ca. 3382 qm, Sauerberghof)

Das Flurstück, auch Sauerberg-Hof genannt, das z. Zt. durch Gewerbe- und kleine Dienstleistungsbetriebe genutzt wird, wird seit 1922 nachweislich durch Kfz-Gewerbe, Apparatebauunternehmen, Lackierbetriebe und durch einen Motoreninstandsetzungsbetrieb genutzt. Die Ergebnisse der Luftbildauswertung zeigen, dass die Flächen und Gebäude durch Bomben oder Brände des 2. Weltkrieges nicht betroffen waren. Im Zuge der Kontrollen von Abscheider-Anlagen auf dem Grundstück wurden im Jahre 1989 Mängel festgestellt. Im Abwasser wurden bis zu 25 mg/l Dichlormethan und 20 mg/l Mineralölkohlenwasserstoffe analysiert. Aufgrund dieser Gehalte wurden auf dem Grundstück 11 Bodenluftproben sowie 8 Bodenproben (aus 3 Rammkernsondierungen) im unmittelbaren Bereich des Produktionsbetriebes entnommen. In drei Bodenluftproben wurden Gehalte an Tetrachlorethylen (PER) > 10.000 µg/m³ (12.100 bis 25.500 µg/m³) gefunden. Dichlormethan wurde nur in Spuren nachgewiesen. Die erhöhten PER-Funde in der Bodenluft sind wahrscheinlich auf einen Betrieb, der bis 1968 im Sauerberg-Hof ansässig war, zurückzuführen. Aufgrund der Bodenluftverunreinigungen wurde im Dezember 1989 ein Beobachtungsbrunnen auf dem Grundstück errichtet, um die Qualität des Stauwassers zu überprüfen. In den Jahren 1990/91 und 93 wurde das Stauwasser beprobt. Die Schadstoffbelastung im Stauwasser nahm kontinuierlich ab. Eine Gefährdung des Grundwassers wurde auch vor dem Hintergrund, dass kein weiterer Eintrag von Schadstoffen stattfindet, ausgeschlossen. Aufbauend auf die Ergebnisse einer historischen Recherche zum Thema Bodenverunreinigungen im Plangebiet aus dem Oktober 2000, wurde das Grundstück im Mai 2001 abschließend untersucht. Auf der Fläche, die größtenteils bebaut oder mit Pflastersteinen bzw. Beton versiegelt ist, wurden insgesamt 6 Rammkernsondierungen aufgebracht. Von 2 Fällen abgesehen, zeigten sämtliche Proben keine auffälligen Werte. Lediglich in einer Mischprobe wurde eine Überschreitung des D-Wertes für Blei mit 550 mg (s. Senatsdrucksache 13/5693, Prüfwert zur Beurteilung einer Grundwassergefährdung) festgestellt und in einer weiteren Mischprobe ein leicht erhöhter (180mg/kgTS), aber als unproblematisch einzustufender Gehalt an polyaromatischen Kohlenwasserstoffen. Im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser belegt eine orientierende Abschätzung der im Eluat ermittelten Schadstoffkonzentration in beiden Mischproben für Blei eine Überschreitung des ent-

sprechenden Prüfwertes der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Die Eluate der übrigen Schwermetalle zeigen keine Auffälligkeiten. Die festgestellten Belastungen beschränken sich auf den oberen anthropogenen Auffüllungshorizont. Die oberflächennah anstehende sandige Auffüllung weist die für innerstädtische Auffüllung typischen Schadstoffbelastungen im Wesentlichen für Blei, Zink und PAK auf. In den darunter liegenden anstehenden Sanden und den nachfolgenden Geschiebemergel wurden lediglich unauffällige Schadstoffgehalte festgestellt. Eine Grundwassergefährdung besteht daher nicht. Die nachgewiesenen Schadstoffe stellen auch bei der Betrachtung des Pfades Boden-Mensch auf Grund der unsensiblen Nutzung und der damit u.a verbundenen vollflächigen Versiegelung der Oberflächen, keine Gefährdung dar. Die in der Auffüllung festgestellten Verunreinigungen haben allenfalls eine Entsorgungs- oder Verwertungsrelevanz. Es liegen somit keine planrelevanten Bodenverunreinigungen vor.

- Tankstellenfläche 6436 - 234/00 (Flurstück 629; nordöstliche Flurstücksgrenze Sauerberghof)

Im Zuge der im Oktober 2000 durchgeführten historischen Recherchen konnte festgestellt werden, dass 1936 zwei Erdbehälter mit jeweils 2000 bzw. 3000 l Volumen sowie zugehörigen Zapfanlagen in Betrieb genommen worden sind. Aus den damaligen Bauantragsunterlagen ist zu entnehmen, dass bereits vor 1936 zwei Erdbehälter mit jeweils 10.000 l Inhalt und einer dazu gehörigen Zapfanlage installiert worden sind. Aus den Recherchen ergibt sich, dass die Tanks an der Nordost-Grenze des Flurstücks unmittelbar angrenzend an das Flurstück 951 (3 Tanks; 10.000 l, 3.000 l, 2000 l) sowie ein 10.000l Tank angrenzend an das Flurstück 950 liegen. Alle in diesem Bereich liegenden Erdtanks werden nicht mehr benutzt, die Zapfanlagen sind demontiert. Über den Zeitpunkt der Stilllegung gibt es keine exakten Aussagen. Die Ergebnisse der historischen Erkundungen lassen aber vermuten, dass die 10.000 l-Tanks bereits 1950 leer waren und der 2000- sowie 3000-l-Tank noch 1952 als Selbstverbrauchertankanlage genutzt worden sind. Im Zuge der Untersuchung der o. g. Altlastverdachtsfläche 6436 - 008/00 im Mai 2001 wurden auch das Umfeld der beschriebenen Erdtanks untersucht. Wie auch bei der oben beschriebenen zur Überwachung des Stauwassers niedergebrachten Grundwassermessstelle, die unmittelbar am 10.000l Tank an der Flurstücksgrenze 950 lag, wurden in den Sondierungen keine organoleptisch auffälligen Funde, die auf Mineralölkohlenwasserstoffe hinweisen könnten, gefunden. Auch die aus diesen Bereichen entnommenen und untersuchten Bodenproben aus Mai 2001 erbrachten keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffe. Hinsichtlich der Bewertung dieses Teilbereiches des Flurstücks 629 s. o. Altlastverdachtsfläche 6436 - 008/00.

- Tankstellenfläche 6436 - 190/00 (Flurstück 189, ca. 1336 qm, gelegen Grindelallee 25) sowie Hofbereich vor Gebäude Grindelallee 27 c (Flurstück 189)

Nachweislich ergibt sich aus der im Oktober 2000 durchgeführten Recherche, dass von 1965 bis 1976 im Innenhofbereich des Gebäudes Grindelallee 25 eine Eigenverbrauchstankstelle betrieben wurde. Diese Eigenverbrauchstankstelle bestand aus einem oberirdischen 1600 l-Tank für Vergaser-Kraftstoff sowie einem oberirdischen Tank mit 600 l Inhalt für Dieselkraftstoff. Die Zapfanlagen sowie die Tanks standen in einer Auffangwanne, die mit Anfahrerschutz ausgerüstet war. Im Bereich dieser 1976 demontierten Eigenverbrauchstankstelle wurden im Mai 2001 zwei Rammkernsondierungen (Sondierungen 1+2) niedergebracht. Organoleptisch sowie analytisch war der Boden hinsichtlich der Verunreinigung mit Vergaser-Kraftstoff oder Dieselkraftstoff nicht auffällig (Mineralölkohlenwasserstoffe max. 180 mg/KgTS).

Zur Absicherung von Hinweisen aus der Bevölkerung, die 1981 mit dem Hinweis an die Bauprüfteilung gegeben worden sind, dass vor dem auf dem Flurstück rückwärtig gelegenen Gebäude 27 c Motor- und Autowäschen im Freien stattgefunden haben sollen, wurde hier eine weitere Sondierung niedergebracht. Auch in dieser Sondierung waren keine organoleptischen Auffälligkeiten festzustellen. Aus den drei Rammkernsondierungen lässt sich feststellen, dass leichte Belastungsschwerpunkte sich lediglich im oberen Meter, der von dem anthropogenen Auffüllungshorizont geprägt ist, wieder finden. Bei der Sondierung 1 (ehemalige Tankstellenfläche) wurden in Bezug auf den Bleigehalt der

D-Wert (s. Senatsdrucksache 13/5693) von 500 mg mit 1400 mg/kg überschritten, ebenso wie der Prüfwert der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung von 400 mg für Wohngebiete. Festgestellt wurde weiterhin ein leicht erhöhter, aber als unproblematisch einzustufender Gehalt an Zink von 1600 mg/kg und ein Gehalt an polyaromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) von 55,5 mg/kgTS. Auch bei der Sondierung 2 fanden sich leicht erhöhte Gehalte an Blei (340 mg/kg) und Zink (520 mg/kg), die ebenfalls als unproblematisch eingestuft werden können. Die übrigen analysierten Werte KW, BTXE, LHKW, PCB sowie die restlichen Schwermetalle zeigten keine weiteren Auffälligkeiten. In Hinblick auf den Pfad Boden - Grundwasser wurden auch bei den Eluatn der Schwermetalle keine erhöhten Werte ermittelt. Die Bereiche der festgestellten Schadstoffhöhungen sind lokal begrenzt und konzentrieren sich nur auf den oberen anthropogenen Auffüllungshorizont. Eine Grundwasserbelastung oder Gefährdung besteht daher nicht. Aus historischen Recherchen und Bodenuntersuchungen ergaben sich keine planrelevanten Bodenverunreinigungen.

Bodenbelastung mit Schwermetallen

Cirka 40m außerhalb des Plangebietes, aber für den Bebauungsplan zu betrachten (s. Senatsdrucksache 13/5693 Ziff. 4.4 sowie Ziff. 4.53) liegt in Höhe des Gebäudes Durchschnitt 13 der Rastermesspunkt 3457 des Schwermetallrasteruntersuchungsprogrammes (durchgeführt vom Ordinariat für Bodenkunde der Universität Hamburg im Jahre 1984). Am Messpunkt 3457 wird der Prüfwert für Blei (Wirkungspfad Boden/Mensch) der Bundes-Boden- und Altlastenschutzverordnung für Kinderspielflächen überschritten. Im Einflussbereich (≤ 100 m; s. Senatsdrucksache 13/5693) befinden sich, wie auch im übrigen Plangebiet, keine Kinderspielflächen. Auf Oberbodenuntersuchungen wurde daher verzichtet. Aufgrund der starken Zerstörungen im 2. Weltkrieg muss im gesamten Plangebiet mit anthropogenen Auffüllungen aus Bau- und Trümmerschutt, im Wesentlichen mit Blei-, Zink- und PAK-Belastungen in den Auffüllungen, gerechnet werden. Dieses zeigen auch die Ergebnisse der Sondierungen, die im Zuge der Erkundung des Plangebietes durchgeführt worden sind. Sollten daher im Plangebiet Kinderspielflächen errichtet werden, so sind im Zuge der Planung vorsorglich Oberbodenuntersuchungen erforderlich. Ersatzweise sind die Kinderspielflächen mit einem Bodenauftrag aus technogenfreiem Substrat mit einer Mächtigkeit von 50 cm zu sichern. Alternativ kommt auch ein Bodenaustausch in gleicher Mächtigkeit in Betracht. Sandkisten sind mit einer Durchgrabsperrre auszustatten.

Die Recherchen und Bodenuntersuchungen im Plangebiet haben gezeigt, dass aufgrund der Kriegseinwirkungen mit Bau- und Trümmerschuttablagerungen zu rechnen ist. Die Ergebnisse der untersuchten Bodenproben, die an neuralgischen Punkten entnommen wurden, zeigen aber keine Verunreinigungen an, die eine Einschränkung für den Bebauungsplan bedeuten. Die Kennzeichnung einzelner Flächen ist nicht erforderlich.

5.10 Begrünungsmaßnahmen

Die nicht überbaubaren Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 1). Die hiervon betroffenen Flächen im Blockinnenbereich gelten als Freiflächen vorhandener und zukünftiger Wohngebäude, so dass diese Forderung im Sinne von gesunden Wohnverhältnissen aus landschaftsgestalterischen und stadtökologischen Gründen geboten ist.

Eine Bodenüberdeckung von mindestens 50 cm soll eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung mit kleineren Gehölzen ermöglichen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 2), um eine ausreichende Wasserversorgung und Standfestigkeit zu gewähren und die Qualität der Lebensbedingungen und den Erhalt der Bäume langfristig zu sichern.

Die Bepflanzung der Tiefgaragen soll zu einer behutsamen Einbindung der baulichen Anlagen führen und die Wohnumfeldsituation durch grüne Innenhöfe verbessern. Die bewachsende Bodenschicht führt darüber hinaus zu einer wirksamen Speicherung von Regenwasser; der Oberflächenabfluss wird reduziert und trägt damit zu einer Entlastung der Vorflut bei. Darüber hinaus wird durch die verminderte Aufheizung und vermehrte Staubbinding das Kleinklima günstig beeinflusst.

5.11 Oberflächenentwässerung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 6). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind damit unzulässig. Mit dieser Festsetzung kann ein Teil der Bodenfunktion (Grundwasserneubildung, Reduzierung des Oberflächenwasserflusses, klimatischer Ausgleich) erhalten werden. So wird eine wenigstens geringfügige Versickerungsmöglichkeit des Oberflächenwassers erhalten und die Versiegelung des Bodens reduziert.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Durch die Überplanung erfolgt keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, da das Planungsgebiet nicht erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt wird. Es sind daher keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bzw. Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Durchführungsplan D 221 vom 9. Mai 1960 (HmbGVBl. S. 320), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 514), aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist 46.470 m² groß. Davon sind etwa 13.600 m² Straßenverkehrsflächen.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für das Gehrecht.