

Begründung zum vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Eilbek 15

Verfahrensstand: Feststellung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	2
2	Grundlage und Verfahrensablauf	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	3
3.2	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2	Einträge im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten	4
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	4
3.2.4	Denkmalschutz.....	4
3.2.5	Baumschutz.....	4
3.2.6	Artenschutz	4
3.2.7	Durchführungsvertrag.....	4
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	4
3.3.1	Bezirkliches Wohnungsbauprogramm	4
3.3.2	Gutachten zur Weiterentwicklung des 1950er-Jahre-Wohnquartiers Eilbek	5
3.3.3	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	5
3.4	Angaben zum Bestand	6
4	Planinhalt und Abwägung.....	9
4.1	Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept.....	9
4.2	Allgemeine Wohngebiete	9
4.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen	10
4.3	Verkehrsflächen.....	12
4.4	Technischer Umweltschutz - Verkehrslärmschutz.....	14
4.5	Entwässerung.....	16
4.6	Grünflächen.....	16
4.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	17
4.7.1	Baumschutz und Erhaltungsgebote	17
4.7.2	Begrünungsmaßnahmen.....	18
4.7.3	Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts.....	19
4.8	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	20
5	Kennzeichnungen.....	22
6	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	22
7	Aufhebung bestehender Pläne	23
8	Flächen- und Kostenangaben.....	23
8.1	Flächenangaben.....	23
8.2	Kostenangaben	23

1 Anlass der Planung

Das von der Papenstraße, der Hasselbrookstraße und dem Peterskampweg gefasste dreiecksförmige Vorhabengebiet (Flurstücke 2519 und 2520 der Gemarkung Eilbek), das bisher als öffentliche Grünfläche genutzt wurde, ist im Rahmen des Ideenträgerwettbewerbs der Finanzbehörde für eine Bebauung mit mehrgeschossigem Wohnungsbau vorgeschlagen worden. Insbesondere die innerstädtische Lage, einhergehend mit einer sehr guten Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr und das Hauptverkehrsstraßennetz sowie die unmittelbare Nähe zum Jacobipark und eine allgemein angespannte Wohnungsmarktlage in Hamburg begründen eine Wohnbebauung an diesem Standort. Im Weiteren soll eine vorhandene Kindertagesstätte aus Eilbek an diesem Standort neue Räumlichkeiten erhalten und in die geplante Bebauung integriert werden.

Das vom Vorhabenträger vorgelegte Bebauungskonzept sieht einen geschlossenen Baukörper vor, der im Osten zunächst einen sechsgeschossigen Hochpunkt definiert und in der Spitze der Dreiecksfläche mit einem zweigeschossigen Gebäudeteil für die Kindertagesstätte abschließt. Der sich westlich daran anschließende fünfgeschossige Baukörper verläuft weiter straßenbegleitend parallel zur Hasselbrookstraße und endet im Westen am Peterskampweg mit einer nach Norden im rechten Winkel gerichteten ebenfalls fünfgeschossigen Eckbebauung. Die nach Prüfung mehrerer Varianten gewählte Positionierung des Baukörpers auf der sogenannten Dreiecksfläche legt die Priorität auf die Erhaltung der diese Fläche säumenden Straßenbäume sowie des weiteren Großbaumbestandes auf der Nordseite und in der östlichen Spitze der Dreiecksfläche. Außerdem wird hierbei eine erforderliche Erweiterung der Straßennebenflächen im Peterskampweg berücksichtigt.

Durch das Vorhaben mit 62 Wohnungen soll ein Beitrag zur Befriedigung der hohen Wohnraumnachfrage geleistet werden. Im Sinne des „Vertrags für Hamburg - Wohnungsneubau“ zwischen Senat und Bezirken soll davon ein Anteil von mindestens 30 % im geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Die Kindertagesstätte soll etwa 60 Plätze umfassen. Da das Vorhaben auf Grundlage des bestehenden Planrechts (Durchführungsplan D 225 von 1956) nicht umgesetzt werden kann, ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Im Zuge eines zusätzlich zur Bürgerbeteiligung nach dem Baugesetzbuch Anfang 2014 durchgeführten Bürgerworkshops wurde neben dem Wohnungsbau auf der bisherigen Grünfläche als weiteres Planungsziel die Erweiterung des Jacobiparks und die damit einhergehende Verbesserung des Freiflächenverbundes definiert. Die östlich der geplanten Baufläche gelegene derzeitige Einmündung der Papenstraße in die Hasselbrookstraße sowie die daran angebundene Parkplatzfläche sollen entwidmet und mit zugehörigem Straßenbegleitgrün zur öffentlichen Grünfläche im Vorfeld des nördlich anschließenden Jacobiparks umgestaltet werden. Der östliche Endabschnitt der Papenstraße wird als Wendeanlage ausgebildet. Das Plangebiet umfasst dafür auch die von dieser Neugestaltung betroffenen Flächen östlich des Vorhabengebietes.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da mit dem Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Nachverdichtung auf einer gut erschlossenen, innerstädtischen Fläche Rechnung getragen und eine

zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden soll. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung haben. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 3/15 vom 11. August 2015 (Amtl. Anz. S. 1368) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach Bekanntmachungen vom 24. September 2013 und 14. August 2015 (Amtl. Anz., S. 1819 und S. 1369) am 21. Oktober 2013 und vom 24. August 2015 bis 25. September 2015 stattgefunden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet überwiegend „Wohnbauflächen“ dar. Im Nordosten schließt sich die Grünfläche des Jacobiparks an. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363), stellt für das Plangebiet überwiegend das Milieu „Parkanlage“ dar, welches durch die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ überlagert wird.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz zum Landschaftsprogramm stellt für das Plangebiet überwiegend den Biotopentwicklungsraum 10a „Parkanlage“ dar.

Für das Landschaftsprogramm ist eine Berichtigung gemäß § 5 Absatz 5 Nummer 3 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) vorgesehen. Für den östlichen Teil des Plangebietes wird weiterhin das Milieu „Parkanlage“ dargestellt, während für das übrige Plangebiet (das Vorhabengebiet und die nördlich und südlich angrenzenden Abschnitte der Papenstraße und der Hasselbrookstraße) das Milieu „Etagenwohnen“ dargestellt wird.

3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt größtenteils der Durchführungsplan D 225 vom 6. April 1956 (HmbGVBl., S. 74), eine Teilfläche im Norden des Plangebietes ist zudem Teil des Bebauungsplans Eilbek 10 vom 20. Juni 1984 (HmbGVBl., S. 113), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 509).

Der Durchführungsplan D 225 setzt die Flurstücke 2518, 2519 und 2520 als Erholungsflächen fest. Im Bereich der Hasselbrookstraße wurde eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um ca. 7 m vorgesehen, die nicht umgesetzt wurde. Die umliegenden Straßen werden darüber hinaus im Plangebiet bestandsgemäß festgesetzt.

Der Bebauungsplan Eilbek 10 setzt bestehende Teile der Papenstraße und der Hasselbrookstraße als Straßenverkehrsfläche fest.

3.2.2 Einträge im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491) im Altlasthinweiskataster eingetragen.

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. Nr. 577), zuletzt geändert am 08. Juli 2014 (HmbGVBl. Nr. 37, S. 289) ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw. der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind (§ 6 Absatz 2 Kampfmittel-VO).

3.2.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine schützenswerten Denkmäler gemäß § 4 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S.142). Im Norden grenzt an das Plangebiet die denkmalgeschützte Parkanlage des Jacobiparks.

3.2.5 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.6 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1487), zu beachten. Hierzu liegt ein Artenschutzgutachten vor.

3.2.7 Durchführungsvertrag

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eilbek 15 wurde am 22. September 2015 ein Durchführungsvertrag geschlossen.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Bezirkliches Wohnungsbauprogramm

Im „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ vom 4. Juli 2011 zwischen den Bezirken und dem Senat wurde neben der Festlegung von Zielzahlen für die durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbaugenehmigungen gleichzeitig vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten und diese jährlich aktualisieren.

Im Wandsbeker Wohnungsbauprogramm 2014 wird u.a. die Fläche mit der Bezeichnung Peterskampweg / Papenstraße als Potenzialfläche für Geschosswohnungsbau für ca. 60 Wohneinheiten benannt. Gleichzeitig ist der Ansiedlungswunsch einer Kindertagesstätte vermerkt.

3.3.2 Gutachten zur Weiterentwicklung des 1950er-Jahre-Wohnquartiers Eilbek

In 2009/2010 ließ das Bezirksamt aufbauend auf einem Gutachten aus 2006 („Städtebauliches Gutachten Eilbek“ im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt) für nahezu den gesamten Stadtteil ein städtebauliches Gutachten zur „Weiterentwicklung des 1950er-Jahre-Wohnquartiers Eilbek“ erarbeiten, das zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten im Stadtteil aufzeigen sollte. Dabei wurde auch das Vorhabengebiet dieses Bebauungsplans für eine mögliche Bebauung vorgeschlagen.

3.3.3 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Vermessung

Im Juni 2013 wurde für das Vorhabengebiet und die angrenzenden Straßenverkehrsflächen ein Lage- und Höhenplan einschließlich Baumaufmaß erstellt.

Landschaftsplanerische Untersuchungen

Im September 2013, aktualisiert im Oktober 2014, wurde für das Plangebiet eine detaillierte flächendeckende Erfassung des Biotop- und Nutzungstypenbestands durchgeführt und die vorliegenden Angaben zum Baumbestand wurden überprüft und ergänzt. Diese Angaben sowie die weiteren Ergebnisse sind in Form einer landschaftsplanerischen Fachkarte und einer Baumliste (beide zuletzt aktualisiert Sommer 2015) aufbereitet und zusammenfassend in Ziffer 3.4 der Begründung dargestellt.

Baumgutachten

Im Juli 2013 wurde zum Zustand und zur Erhaltungswürdigkeit des Baumstandes auf dem Vorhabengrundstück eine fachgutachterliche Erfassung und Bewertung des Baumbestandes erstellt. Im Oktober 2014 wurde ein zweites Baumgutachten erstellt, welches den weiteren Baumbestand in den öffentlichen Straßenräumen innerhalb des Plangebietes sowie im Jacobipark nördlich angrenzend an das Plangebiet umfasst. Die Ergebnisse beider Gutachten sind in die landschaftsplanerischen Untersuchungen mit eingeflossen. Des Weiteren wurde die baumverträgliche Realisierung des Bauvorhabens mehrfach durch einen Baumgutachter untersucht, zuletzt im Sommer 2015.

Baugrund- und Bodenuntersuchung

Im Januar 2014 wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt. Neben der Baugrunderkundung wurde dabei auch eine orientierende Erkundung des Untergrundes hinsichtlich einer möglichen Schadstoffbelastung des oberflächennah anstehenden Bodens im Plangebiet durchgeführt. Insgesamt ist im Vorhabengebiet keine aus Altlasten resultierende relevante Schadstoffverunreinigung festgestellt worden. Die örtlich geringen Schadstoffgehalte in den entnommenen Mischproben sind auf die jahrzehntelange anthropogene Überprägung der Auffüllung im Hamburger Stadtgebiet zurückzuführen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheiten wird eine Tiefgründung mittels Pfählen empfohlen. Darüber hinaus wurden die Grundwasserhältnisse ermittelt (vgl. Ziffer 3.4).

Verkehrsuntersuchung

Im Dezember 2013 und im Oktober 2014 (aktualisiert 2015) wurden Verkehrsuntersuchungen durchgeführt. Ziel war es, die verkehrlichen Auswirkungen durch die Planung auf die umliegenden Straßen zu betrachten. Zur Ausbildung eines Freiflächenverbundes zwischen dem Vorhabengrundstück und dem nordöstlich angrenzenden Jacobipark wurden im April 2014 Alternativen zur Verkehrsabwicklung in der Papenstraße untersucht. Die Vorzugsvariante „Wendekurve in der Papenstraße“ wurde in 2015 überarbeitet. (vgl. Ziffer 4.3).

Schalltechnische Untersuchung

Im November 2014 wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung war die durch den Straßen- und Schienenverkehr verursachte Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet und die geplante Wohnbebauung, um diesbezüglich Aussagen über die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse machen zu können (vgl. Ziffer 4.4).

Entwässerungskonzept

Um eine geregelte Oberflächenentwässerung im Vorhabengebiet sicher zu stellen, wurde in Abstimmung mit der Freiflächenplanung ein Entwässerungskonzept erstellt, welches in 2015 aktualisiert wurde. (vgl. Ziffer 4.5).

Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung

Im Juli 2013 wurde das Plangebiet Eilbek 15 im Rahmen einer Potenzialabschätzung auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie weiteren besonders oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie fachgutachterlich überprüft. Auf dieser Grundlage wurde eine artenschutzfachliche Betrachtung der voraussichtlichen Planfolgen durchgeführt und das zusammenfassende Artenschutzgutachten in 2014/ 2015 an Hand der konkretisierten Planung aktualisiert.

Städtebaulich-freiraumplanerischer Funktionsplan

Für das Vorhabengebiet liegt ein städtebaulicher Funktionsplan, zuletzt aktualisiert im Sommer 2015, vor, der die Lage und Ausrichtung der Gebäude sowie die Erschließung darstellt. Zur Verdeutlichung der freiraumplanerischen Inhalte (Gestaltung und Bepflanzung der privaten und öffentlichen Freiflächen, Begrünung der Dachflächen, Nachweis der Kinderspielflächen und der Freiflächen für die Kindertagesstätte, offene Teile der Regenentwässerung, Belagsarten der befestigten Flächen) wurde der städtebauliche Funktionsplan um die freiraumplanerischen Inhalte ergänzt und umfasst als qualifizierter Freiflächenplan die Fläche des gesamten Plangebiets des Bebauungsplanes.

Feuerwehraufstellflächen

Im Oktober 2014 wurde ein Brandschutzkonzept aufgestellt, um mögliche Auswirkungen auf vorhandene Bäume durch angedachte Feuerwehraufstellflächen zu erkennen. Bis Januar 2015 wurden die Planung des Bauvorhabens und das Brandschutzkonzept so aufeinander abgestimmt, das eine baumverträgliche Realisierung des Bauvorhabens gewährleistet ist.

Verschattungsstudie

Im November 2015 wurde ein Verschattungsgutachten erstellt, in dem überschlägig ermittelt wird, welche Folgen die geplante Bebauung im Hinblick auf die Besonnung der nördlich und westlich angrenzende Bebauung hat. Maßstab für die Bewertung der Besonnung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist die DIN-Norm 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“.

3.4 Angaben zum Bestand

Plangebiet

Das etwa 0,9 ha große Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Eilbek östlich des Peterskampwegs, südlich der Papenstraße bzw. des Jacobiparks und nördlich der Hasselbrookstraße. Die Entfernung zur Hamburger Innenstadt beträgt etwa 4 km, die Entfernung zum Bezirkszentrum Wandsbek Markt etwa 1,5 km.

Das Plangebiet ist flach geneigt mit Gefälle nach Westen bzw. Südwesten. Der Höhenunterschied beträgt in der Papenstraße von Ost nach West etwa 0,8 m, in der Hasselbrookstraße von Ost nach West etwa 2,1 m sowie im Peterskampweg von Nord nach Süd etwa 1,0 m.

Die im Rahmen des geotechnischen Gutachtens vom Januar 2014 ermittelten Bodenverhältnisse im Vorhabengebiet setzen sich zusammen aus einer Deckschicht aus Mutterboden und darunter liegenden Auffüllungen von Sanden mit unterschiedlich starken Anteilen an Schluff, Kies und organischen Anteilen bis in Tiefen zwischen 1,0 bis 2,0 m unter GOK (Geländeoberkante). Als anthropogene Beimengungen sind Bruchstücke von Schutt, Ziegel, Schlacke und Kohle vorhanden. Die darunter folgenden oberen Sande wurden bis in Tiefen zwischen 3,5 m bis 5,2 m unter GOK erkundet, gefolgt von bereichsweise entweder organischen Weichschichten, die als Mudde (umgangssprachlich: Seeschlamm) und z.T. auch als Torf angesprochen wurden, oder Geschiebemergel. Unterhalb der Weichschichten bzw. Geschiebeböden stehen ab 5,3 m bis 8,2 m unter GOK die unteren Sande an. Hierbei handelt es sich um Mittel- und Feinsande, die z.T. dünne Lagen aus Schluff oder Torf aufweisen und Holzkohlereste enthalten. Da die erkundeten organischen Weichschichten nicht tragfähig und stark setzungsempfindlich sind, wird im geotechnischen Gutachten eine Tiefgründung mittels Pfählen bis in die mitteldicht bis dicht gelagerten unteren Sande empfohlen.

Die Böden im Plangebiet sind zudem stark grund- bzw. stauwasserbeeinflusst. Im Rahmen des geotechnischen Gutachtens wurde der erste Grundwasserstand während der Aufschlussarbeiten (Dezember 2013) in Tiefen zwischen rund 3,0 m und 4,2 m unter GOK eingemessen. Bei diesem ersten Grundwasserstand handelt es sich um einen Stauwasserstand oberhalb der gering wasserdurchlässigen Weichschichten und Geschiebeböden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich diese Wasserstände bei starken Niederschlägen höher aufstauen können. Ein zweiter Grundwasserstand wurde zwischen rund 4,2 m und 7,8 m unter Gelände angetroffen. Dieser zweite Grundwasserstand liegt unterhalb der gering wasserdurchlässigen Schichten. Nach Beendigung der Bohrarbeiten wurde der zweite Grundwasserstand in 3,2 m unter GOK eingemessen, so dass zu vermuten ist, dass es sich um einen gespannten Grundwasserleiter unterhalb der wassersperrenden Bodenschichten handelt. Für Tiefgeschosse (Keller, Tiefgarage) wird daher empfohlen, diese gegen seitlich und von unten drückendes Wasser ausreichend abzudichten.

Gegenwärtig stellt sich das Vorhabengrundstück als von Verkehrsflächen umschlossene öffentliche Grünfläche dar, die allseitig von zum Teil großen Bäumen gefasst wird. Die Grünfläche besteht aus einer ausgedehnten Rasenfläche mit einer befestigten Wege- und kleinen Platzfläche am Westrand, einem diagonal verlaufenden Grandweg sowie Ziergebüschen und Großbäumen in den Randbereichen. Die angrenzenden öffentlichen Straßenräume Papenstraße, Hasselbrookstraße und Peterskampweg werden von Baumreihen aus vorwiegend großen Straßenbäumen (Holländische Linden) begleitet.

Die das Vorhabengrundstück fassenden Straßen werden beidseitig durch den ruhenden Verkehr geprägt. An ihrem östlichen Ende kurz bevor sie in die Hasselbrookstraße mündet, erschließt die Papenstraße eine kleine öffentliche Parkplatzanlage, die zum Teil als Aufstellfläche für Wertstoffcontainer genutzt wird. Südlich und östlich schließen zwei Straßenbegleitgrünflächen mit dichtem Gehölzbestand an.

Im östlichen Plangebiet befinden sich auf den dreiecksförmigen Straßenbegleitgrünflächen zwei dichte Baumgruppen (Platanen und Götterbäumen), nördlich angrenzend an das Plangebiet wird das Parkgehölz von dichtem Baumbestand gebildet. Die Großbäume im Vorhabengebiet sowie die Straßenbaumreihen, das nordöstlich angrenzende Parkgehölz und die Baumgruppen im östlichen Plangebiet bilden markante, das Landschafts- und Ortsbild wesentlich prägende Grünstrukturen.

Auf Grund der heutigen Biotopstruktur und Nutzungsintensität ist kein besonders geschützter Pflanzenartenbestand gegeben. Besonders geschützte Biotope bestehen ebenfalls nicht. Die Biotopstruktur im Plangebiet bietet ein nur geringes Potential für besonders oder streng geschützte Tierarten (siehe Ziffer 4.8).

An der Straßenecke Peterskampweg/Papenstraße bestehen angrenzend an das Vorhabengebiet eine zu erhaltende Grundwasser-Messstelle der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt mit der Nr. 843, eine Telefonzelle und drei Postlagerboxen.

Im Westen des Vorhabengebiets verläuft im Bereich des Peterskampwegs eine unterirdische Fernwärmeversorgungsleitung in Nord-Süd-Richtung. Eine weitere unterirdische Fernwärmeversorgungsleitung verläuft nördlich parallel zur Papenstraße am Rand des Jacobiparks. Am östlichen Rand des Vorhabengebietes verläuft eine unterirdische Elektrizitätsleitung in Nord-Süd-Richtung.

Das Plangebiet wird über Mischwassersiele entwässert, die zusätzliche Niederschläge nur gedrosselt aufnehmen können.

Umfeld

Im Norden begrenzt der denkmalgeschützte Jacobipark mit seinem südlichen Eingangsbereich das Plangebiet. Der heutige Jacobipark wurde ab 1848 bis 1954 als Friedhof genutzt, dann aufgelassen und in den 1960er Jahren als Park angelegt. Dieser setzt sich als Grünzug westlich der Kantstraße bis zum Eilbeker Weg fort. Der Jacobipark ist als Gartendenkmal geschützt und umfasst etwa 6,1 ha, der darin eingelagerte Spielplatz nördlich des Plangebietes weitere etwa 0,6 ha.

Das weitere Umfeld des Plangebiets ist weitgehend durch überwiegend viergeschossige Wohnbebauung mit roten Klinkerfassaden geprägt, welche in der Erdgeschosszone bzw. im Innenhof vereinzelt durch wohngebietstypische Nutzungen (nicht störende Handwerksbetriebe, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften) ergänzt wird. Die jenseits der Straßen, außerhalb des Plangebietes gelegenen Wohngrundstücke (geschlossene Block- bzw. Zeilenbebauung) sind sämtlich mit mehr oder minder grüneprägten Vorgartenzonen ausgestattet, die den jeweiligen Straßenraum positiv prägen. Westlich des Eingangsbereichs zum Jacobipark besteht ein Hochbunker (Papenstraße 137), für den ein Umbau zu Wohnzwecken begonnen hat.

Das Plangebiet ist über die Hasselbrookstraße, die Papenstraße und den Peterskampweg für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Zusätzliche Anbindungen für Radfahrer bestehen über die Fahrrad-Alltagsroute Nr. 7 im Verlauf der Hasselbrookstraße in Richtung Innenstadt bzw. in Richtung Wandsbek Markt. Die Bahnstation Hasselbrook im Südosten in etwa 100 bis 200 m Entfernung vom Vorhabengebiet bietet die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Schnellbahnlinien S1/S11 Poppenbüttel - Wedel und die Regionalbahnlinie R10 Hamburg – Lübeck sowie die Buslinie 116. Vom Plangebiet aus ist der Zugang zur Bahnstation über eine mit einer Lichtsignalanlage gesicherte Querung der Hasselbrookstraße erreichbar. Im Nordwesten in ca. 700 m Entfernung liegt außerdem die U-Bahn-Station Ritterstraße der Linie U1, von der im Weiteren die Buslinien 35 und 261 verkehren. Das Plangebiet ist somit sehr gut an den ÖPNV angebunden.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

Das vom Vorhabenträger verfolgte Baukonzept sieht ein vier- bis sechsgeschossiges Wohngebäude vor, das durch die Lage im Südwesten des Vorhabengebietes den Straßenraum des Peterskampwegs und der Hasselbrookstraße fasst. Durch den sechsgeschossigen Gebäudeteil wird in der östlichen Hälfte des Vorhabengebietes (Flurstück 2520) ein städtebaulicher Akzent gesetzt. Daran anschließend wird eine zweigeschossige Kindertagesstätte angeordnet, die den östlichen Abschluss des Gebäudekomplexes bildet. Die gewählte Positionierung des Gesamtbaukörpers auf den Vorhabengrundstücken legt die Priorität auf die Erhaltung der wertvollen Großbaumbestände auf der Nordseite und einer Baumgruppe in der östlichen Spitze der Dreiecksfläche sowie auf die bauliche Fassung der Hasselbrookstraße und zum Teil des Peterskampwegs.

Zur Neuordnung der östlich an das Flurstück 2520 anschließenden Flächen wird der östliche Abschnitt der Papenstraße zu Gunsten einer Erweiterung der öffentlichen Grünfläche im Vorfeld des Jacobiparks aufgehoben und erhält eine Wendekurve südwestlich des bestehenden Parkeingangs. Bestehende Geh- und Radwegebeziehungen können an die veränderte Erschließungssituation angepasst werden. Für die im Osten des Vorhabengrundstücks geplante Kindertagesstätte bedeutet die Erweiterung öffentlicher Grünflächen kurze, von Kfz-Verkehr weitgehend unabhängig verlaufende Wege zu weiteren Kinderspiel- und Freiflächen im Jacobipark.

Durch die Positionierung des abgewinkelten Gebäudekomplexes im Süden und Westen des Vorhabengebietes wird ein von Verkehrsimmissionen weitestgehend geschützter, dem wohnungsbezogenen Aufenthalt und dem Kinderspiel dienender Bereich im Norden des Grundstücks freigehalten. Die Freiflächenplanung, deren Realisierung im Rahmen des Durchführungsvertrags öffentlich rechtlich gesichert wird, reagiert dabei auf die zu erhaltenen Bäume. Die beispielbaren Außenanlagen der Kindertagesstätte auf dem Vorhabengrundstück betragen insgesamt etwa 700 m².

Die Unterbringung der privaten Stellplätze für die Wohnnutzung sowie der notwendigen Stellplätze für die Kindertagesstätte erfolgt in einer Tiefgarage. Die für die Besucher bzw. den Bring- und Holverkehr notwendigen öffentlichen Parkstände stehen in ausreichender Anzahl im öffentlichen Straßenraum zu Verfügung.

4.2 Allgemeine Wohngebiete

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Vorhabengebiet gekennzeichnet. In diesem Bereich soll ein konkretes Vorhaben von einem Investor umgesetzt und mit einem Durchführungsvertrag gesichert werden. Das Vorhabengebiet wird als ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), festgesetzt, da die planerische Zielsetzung mit einem Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung erreichbar ist.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet. Zugleich wird mit einem allgemeinen Wohngebiet neben der geplanten Wohnnutzung auch eine Kindertagesstätte planungsrechtlich ermöglicht.

Um angesichts eines darüber hinaus relativ breiten Spektrums von Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, die Realisierung des zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens abzusichern und den rechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz

3a BauGB gerecht zu werden, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen. So wird weiterhin ein Spielraum für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung erhalten, um bei Bedarf oder entsprechender Nachfrage auch andere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen zu ermöglichen.

Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wieder, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraums umzusetzen ist. Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich hingegen an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Vorhaben-gebiet zulässigen Nutzungsspektrums bestehen dabei nicht. Ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf die unabsehbare Geltungsdauer eine genauere Festschreibung der Nutzungszusammensetzung innerhalb der Gebäude erforderlich macht, ist nicht erkennbar.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und durch die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Durch die Kombination dieser Festsetzungen mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen wird das zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert.

Das geplante Wohngebäude soll mit einer differenzierten Höhenentwicklung durch unterschiedliche Vollgeschosszahlen in Verbindung mit zum Teil straßenseitig zurückgesetzten Geschossen in die gebaute Nachbarschaft räumlich eingebunden werden und gleichzeitig einen baulichen Auftakt am südöstlichen Quartierseingang von Eilbek ausbilden.

Zahl der Vollgeschosse

Die im Baugebiet festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse reagieren auf das Höhenspektrum im Umfeld. So ist von der Papenstraße entlang des Peterskampwegs und der Hasselbrookstraße eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung festgesetzt, allerdings ist das fünfte Geschoss straßenseitig dem darunter liegenden vierten Geschoss um ca. 2 m zurückgesetzt. Damit wird der Gebäudeabschluss im Peterskampweg aus der Fußgängerperspektive viergeschossig wahrgenommen, die sich bei einer Viergeschossigkeit ergebende Traufhöhe korrespondiert im Mittel mit den Traufhöhen der viergeschossigen Bestandsgebäude in der Nachbarschaft. Die dem Peterskampweg und der Hasselbrookstraße abgewandten Gebäudeseite werden entsprechend der konkreten Vorhabenplanung ohne zurückgesetztes Geschoss fünfgeschossig ausgebildet.

An der Hasselbrookstraße wird östlich der vier- bis fünfgeschossigen Bebauung ein Gebäudkörper mit sechs zulässigen Vollgeschossen festgesetzt, der aufgrund seiner über den städtebaulichen prägenden Maßstab der umgebenden Bebauung hinausgehenden möglichen Gebäudehöhe, in der Lage ist einen auf dem durch Straßen bzw. öffentliche Freiflächen freigestellten Vorhabengrundstück einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Den bauli-

chen Abschluss des Gebäudekörpers bildet im Osten, an der Spitze des Vorhabengebietes, ein maximal zweigeschossiger Gebäudeteil, der die geplante Kindertagesstätte aufnehmen soll. Für den Eingangsbereich wird ein ebenfalls zweigeschossiger Baukörper auf der Nordseite des sechsgeschossigen Gebäudekörpers festgesetzt.

Um im Baugebiet die Höhenentwicklung über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus zu begrenzen, werden Staffel- oder Dachgeschosse textlich ausgeschlossen:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet mit 0,45 festgesetzt. Diese GRZ, die über der in § 17 Absatz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgelegten Regelobergrenze von GRZ 0,4 liegt, ist erforderlich, um ausreichend große zum Hauptbaukörper hinzuzählende Terrassen zu ermöglichen und damit ein ansprechendes Wohnraumangebot zu schaffen. Durch die Festsetzung von baukörperbezogenen Baugrenzen wird die GRZ-Regelobergrenze für allgemeine Wohngebiete durch den Hauptbaukörper ohne Terrassen eingehalten. Durch die festgesetzte GRZ und die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine unverhältnismäßige und städtebaulich nicht vertretbare Verdichtung ausgeschlossen und eine ausreichende Besonnung, Belüftung und Belichtung gewährleistet. Neben der flächenhaften Beschränkung der Unterbauung des Grundstückes mit einer Tiefgarage und dem damit verbundenen Erhalt von Freiflächen im Vorhabengebiet werden weitere Grünflächen in Form von Dachbegrünungen geschaffen, um nachteilige Auswirkungen einer Überschreitung der GRZ-Regelobergrenze zu abzumildern.

In Kombination mit der zulässigen Geschossigkeit der einzelnen Gebäudekörper und der Festsetzung der überbaubaren Fläche kann rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) über das gesamte Vorhabengebiet von bis zu 1,6 erreicht werden. Die mit der Baukörperfestsetzung einhergehenden, zwar nicht festgesetzten, aber rechnerisch möglichen Geschossflächenzahlen stellen eine Überschreitung der Obergrenzen für Geschossflächenzahlen im Sinne des § 17 Absatz 1 BauNVO dar, die jedoch anhand nachfolgender Gründe als städtebaulich gerechtfertigt zu betrachten ist.

Die festgesetzte Dichte ist vor allem aufgrund der Lage des Plangebiets im zentralen, sehr gut erschlossenen Bereich Wandsbeks gerechtfertigt. Es ist explizites Ziel des Bebauungsplans, der Nachfrage nach Wohnraum in diesen integrierten Lagen zu begegnen. Die Lagegunst des Plangebiets soll dem dringenden Bedarf an Wohnflächen entsprechend ausgenutzt werden. Zudem ermöglicht die für das allgemeine Wohngebiet gewählte Dichte eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und überdurchschnittlich gut mit Infrastruktur versorgten Bereich zu konzentrieren. Die bauliche Nutzung bisher nicht genutzter Außenbereiche kann damit gemindert und ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

Eine hohe bauliche Dichte kann die Belichtung und Durchlüftung innerhalb eines Quartiers einschränken. Bei der hier gewählten Dichte knapp über der Regelobergrenze der BauNVO ist dies u.a. auch aufgrund der Lage und Ausformung des freistehenden Baukörpers sowie durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Jacobipark nicht der Fall. Die gemäß der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), erforderlichen Abstandsflächen werden allseitig eingehalten. Die für das Vorhaben erstellte Verschattungsstudie zeigt, dass die Besonnung der umgebenden Gebäude auch nach Errichtung des geplanten Gebäudes der üblichen Besonnungsdauer der umgebenden Stadtstruktur entspricht.

Die Planung einer straßenbegleitenden Gebäudekubatur entlang des Peterskampwegs und der Hasselbrookstraße schafft im Zusammenhang mit der veränderten Verkehrsführung in der Papenstraße einen von verkehrsbedingten Immissionen weitestgehend geschützten Bereich im Norden des Vorhabengebiets. Potenziell nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sowie für Natur und Umwelt werden durch grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplans gemindert, indem z.B. eine Begrünung der Dachflächen vorgesehen wird.

Die günstige Lage des Vorhabengebietes zu Arbeitsstätten sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten, die gute Anbindung an den ÖPNV sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen stellen sicher, dass auch die Verkehrsbelange ausreichend berücksichtigt werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Dichteobergrenzen nach § 17 Absatz 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nicht entgegen.

Baugrenzen

Das Baukonzept wird baukörperbezogen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Positionierung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit des Baukörpers entlang des Peterskampwegs und der Hasselbrookstraße betont insbesondere die Raumkante im Bereich der stärker durch den Verkehr geprägten Hasselbrookstraße, um einen von Verkehrslärm weitestgehend geschützten Bereich im Norden des Vorhabengebietes zu erzeugen. Darüber hinaus passt sich die geplante Gebäudekonzeption in die vorhandene Bauungsstruktur der Umgebung ein und schafft ein Gegenüber zu den Bestandsgebäuden im Peterskampweg sowie in der Hasselbrookstraße. Der Straßenraum wird in diesen Bereichen erstmalig beidseitig räumlich gefasst.

Um die Schaffung hochwertiger Wohnungen mit gut nutzbaren Außenwohnbereichen (Balkone/Loggien, Terrassen) nach heutigem Standard zu ermöglichen, werden durch den Bebauungsplan Überschreitungen der Baugrenzen hierfür zugelassen. Während geplant ist, die Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss mit Balkonen sowie die Wohnungen in den Endtagen des westlichen Gebäudeteils mit Dachterrassen auszustatten, können Erdgeschosswohnungen des Baukörpers außerhalb der Baugrenzen durch ebenerdige Terrassen ergänzt werden. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Regelung:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 1,5 m sowie Überschreitungen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m zulässig.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Durch die festgelegte Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlagen bzw. Balkonen in den Proportionen angemessen ist und dass zu erhaltender fassadennaher Baumbestand Berücksichtigung findet.

4.3 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet befindet sich südlich der Papenstraße und wird im Süden von der Hasselbrookstraße und im Westen vom Peterskampweg begrenzt. Das durch das Vorhaben induzierte Fahrtenaufkommen steigt im Vergleich zur Bestandssituation im Plangebiet um insgesamt etwa 160 Kfz-Fahrten/Tag. Ein zusätzliches Fahrtenaufkommen wird durch den Umbau des im Norden des Plangebietes befindlichen Hochbunkers zu Wohnzwecken generiert. Da das angenommene Gesamtfahrtenaufkommen lediglich eine geringfügige Erhöhung darstellt, sind die umliegenden Straßen ausreichend leistungsfähig ausgelegt.

Zur Neuordnung des Bereichs im Osten der Papenstraße soll die öffentliche Parkanlage des Jacobiparks nach Süden bis an das Vorhabengrundstück und die Hasselbrookstraße heran erweitert werden. Die in diesem Bereich vorhandenen Straßenflächen sollen zukünftig entwidmet und um- bzw. zurückgebaut werden. Um weiterhin die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der über die Papenstraße angebotenen Grundstücke zu gewährleisten, endet die Papenstraße im Nordosten des Vorhabengebiets in einer Wendeanlage. Für die Herstellung des notwendigen Wenderadius von 9 m, der in seiner Bemessung die Befahrbarkeit eines dreiachsigen Müllfahrzeugs zu Grunde legt, wird nördlich der bisherigen Einmündung der Papenstraße in die Hasselbrookstraße eine Wendekehre mit nach Süden gerichtetem asymmetrischen Wendekreis vorgesehen. Durch die veränderte Verkehrsführung können östlich und südlich der Wendekehre etwa 930 m² bisher öffentliche Straßenverkehrsflächen aufgehoben und als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Darüber hinaus wird zur Gewährleistung eines durchgehend 2 m breiten Gehweges östlich des Peterskampwegs, zur erstmaligen richtlinienkonformen Anordnung der Feuerwehraufstellflächen auf der Fahrbahn sowie zur Herauslösung der im Nordwesten des Vorhabengebiets befindlichen Flächen für die Postlagerstellen, die Telefonzelle sowie die Grundwassermessstelle neue Straßenverkehrsflächen in einer Breite von 1 m bzw. an der Ecke Peterskampweg/Papenstraße in einer Breite von 3,5 m über den jetzigen Bestand hinaus auf dem neu gebildeten Flurstück 2518 (ca. 68 m²) festgesetzt.

Weitere Änderungen der bestehenden Straßenverkehrsflächen im übrigen Plangebiet werden nicht erforderlich.

Ruhender Verkehr

Angesichts der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungsdichte wird zur Sicherung einer guten Freiraumqualität die Unterbringung der privaten Stellplätze für das Vorhaben vollständig in einer Tiefgarage erfolgen. Die Tiefgarage mit 37 Stellplätzen wird über eine Ein- und Ausfahrt im Peterskampweg erschlossen. Ein erheblicher Rückstau durch die Zuwegung zur Tiefgarage über den Peterskampweg ist aufgrund der vorherrschenden Verkehrssituation nicht zu erwarten. Ebenso können aufgrund der geringfügigen Anzahl an in die Tiefgarage ein- und ausfahrenden Pkws Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbarschaft durch Immissionen aus der Tiefgaragennutzung ausgeschlossen werden.

Aufgrund einer Nutzfläche von über 1.000 m² gilt die Tiefgarage gemäß § 2 Garagenverordnung (GarVO) in der Fassung vom 17. Januar 2012 (HmbGVBl. S. 8) als Großgarage.

In Folge der Erschließungsplanung kann das allgemeine Wohngebiet oberirdisch von Kfz-Verkehr frei gehalten werden. Um das vorgesehene Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs einerseits planungsrechtlich zu sichern, aber auch zweifelsfrei in erforderlicher Größe zu ermöglichen, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzung:

„Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Fläche für Tiefgaragen zulässig.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

Die Festsetzung dient dazu, eine Unterbauung der Gebäude durch eine zusammenhängende Tiefgarage zu ermöglichen und auch wirtschaftliche Tiefgaragengrundrisse mit mittiger Fahrgasse und beidseitigen Einstellmöglichkeiten mit einer im Vergleich zu den Wohngebäuden um 3,0 m größeren Bautiefe zu ermöglichen. In der Planzeichnung wird die geplante Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend ihrer Lage und Umriss inklusive der Zufahrt als Fläche für Tiefgaragen festgesetzt.

Öffentliche Besucherparkstände für die geplante Wohnnutzung sowie für den Bring- und Hohlverkehr der Kindertagesstätte können innerhalb der Straßenverkehrsflächen in einem

angemessenen Umfang bereitgehalten werden. Aktuell grenzen 37 öffentliche Parkstände unmittelbar an das Vorhabengebiet. Am östlichen Ende der Papenstraße besteht derzeit eine Parkplatzanlage mit weiteren acht Parkständen sowie einer Aufstellfläche für Wertstoffcontainer. Die Realisierung der Wendeanlage in der Papenstraße bei gleichzeitiger Aufhebung bestehender Straßenverkehrsflächen zugunsten öffentlicher Grünflächen sowie die erforderliche Tiefgaragenzufahrt im Peterskampweg bedingen Verschiebungen in der Parkraumbilanz. Im Bereich der Papenstraße entfallen durch die Wendeanlage acht Parkstände. Demgegenüber können drei neue Schrägparkstände in der Papenstraße sowie drei Längsparkstände in der Hasselbrookstraße entstehen. Der Wegfall von zwei Parkständen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt hat daher in der Bilanz insgesamt einen Verlust von lediglich vier Parkständen zur Folge. Es werden in der Summe demnach etwa 40 Parkstände im öffentlichen Straßenraum erhalten bzw. geschaffen, die für die Wohnnutzung und den Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte zur Verfügung stehen und einen angemessenen Anteil an barrierefreien Parkständen vorhalten lassen.

Die Anordnung zusätzlicher öffentliche Fahrradabstellplätze ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen nur bedingt möglich. Daher werden diese vorrangig entlang der Nordfassade des Wohngebäudes im Bereich der Hauseingänge auf privaten Flächen vorgesehen. Damit kann einem Bedarf von etwa 20 % an Fahrradabstellplätzen für Besucher je 100 Wohneinheiten nachgekommen werden.

4.4 Technischer Umweltschutz - Verkehrslärmschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Oktober 2014 wurden die Belastungen aus dem Verkehrslärm berechnet, die auf das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung einwirken. Die maßgebliche Straßenverkehrsbelastung wurde der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Verkehrsuntersuchung entnommen. Zudem wurden die Immissionen der im Süden gelegenen Schienenstrecken Hamburg – Lübeck (Fernbahn) und Hamburg-Hauptbahnhof – Hamburg-Poppenbüttel (S-Bahn) in die Betrachtung mit einbezogen.

Als Beurteilungspegel gilt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269), die in allgemeinen Wohngebieten Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts vorgibt. Ein durch das Vorhaben induzierter Mehrverkehr sowie mögliche Reflexionen der auftretenden Schallimmissionen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen haben keine beurteilungsrelevante Zunahme der Verkehrslärmimmissionen zur Folge.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht im gesamten Plangebiet überschritten werden. Insbesondere entlang der Hasselbrookstraße führt die Verkehrsbelastung zu Lärmimmissionen mit Beurteilungspegeln von mehr als 60 dB(A) am Tag und mehr als 50 dB(A) in der Nacht. Ein Tagwert von 65 dB(A) wird jedoch im gesamten Plangebiet eingehalten, so dass bauliche Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone/Loggien) nicht erforderlich sind.

Nachts kann aufgrund der Planung eines geschlossenen Gebäudekörpers im Süden des Plangebietes, straßenparallel zum Peterskampweg und zur Hasselbrookstraße, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV zumindest an den lärmabgewandten Gebäudefassaden eingehalten werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Reduzierung des Straßenverkehrslärms wie Lärmschutzwände kommen aus Platzmangel, aber insbesondere auch aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht in Betracht. Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann daher nur über eine geeignete Grundrissanordnung oder durch Schaffung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes am Gebäude erfolgen. Dabei ist berücksich-

tigt worden, dass gegen Straßenverkehrslärm ein effektiver Schallschutz durch die beiden genannten Maßnahmen problemlos möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Durch das Vorhandensein einer lärmabgewandten Seite ist die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse in dem geplanten Wohngebäude bereits durch eine entsprechende Grundrissgestaltung mit der Anordnung der Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Seite möglich. Da die Vorhabenplanung jedoch auch eine gewisse Anzahl von Wohnungsgrundrissen vorsieht, die nicht an die lärmabgewandte Nord- bzw. Ostfassade heranreichen und bei denen eine Anordnung der Schlafräume somit zu der lärmzugewandten Seite erfolgen muss, wird gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“ folgende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

„Im allgemeinen Wohngebiet ist für Schlafräume durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen, Kombinationen der baulichen Schallschutzmaßnahmen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Diese Festsetzung gewährleistet weiterhin eine Flexibilität in der Grundrissgestaltung, da der notwendig nachzuweisende Innenraumpegel in Schlafräumen bei teilgeöffnetem Fenster von maximal 30 dB(A) nachts durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird.

Hierdurch werden nachts gesunde Wohnverhältnisse gesichert. Nach den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr des Schläfers ein gesunder Schlaf möglich. Der Innenraumpegel ist nachts bei einem gekippten bzw. teilgeöffneten Fenster nachzuweisen. Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung aus der Lärmwirkungsforschung. Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenweltwahrnehmung – wie sie bereits bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt – sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Vor diesem Hintergrund sind Interpretationen des Begriffes „oder vergleichbare Maßnahmen“, die darauf hinaus laufen, das Wohnen lediglich bei geschlossenen Fenstern bzw. mit minimalen Spaltbreiten zu ermöglichen, abzulehnen. Die Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern muss daher groß genug sein, um den vorgenannten Effekt zu ermöglichen. Vielmehr sind die in der Festsetzung angesprochenen vergleichbaren Maßnahmen nur dann akzeptabel, wenn sie eine Wahrnehmbarkeit der akustischen Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden.

Bei gewöhnlichen Fensterkonstruktionen erfolgt bei gekipptem Fenster bereits eine Minderung der Lärmimmissionen um ca. 8-10 dB(A). Die Wirkung kann durch eine Begrenzung der Kippweite des Fensters und durch den Einsatz schallabsorbierender Verkleidungen von Fenstersturz und -laibung deutlich erhöht werden. Ab Pegeln in Höhe von ca. 53-55 dB(A) sind in der Regel zweischalige Konstruktionen notwendig (z.B. Prallscheiben, Kastenfenster, vorgelagerte Wintergärten), mit denen Pegeldifferenzen in geöffnetem Zustand bis etwa 30 dB(A) gut erzielbar sind.

4.5 Entwässerung

Schmutzwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Mischsielsystems, die öffentlichen Straßen Papenstraße, Peterskampweg und Hasselbrookstraße sind vollständig besielt. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird daher über die vorhandenen Mischwassersiele abgeleitet.

Regenwasser

Im Rahmen der Planung zum Vorhabengebiet wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Dieses sieht eine Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers in einem nach unten abgedichteten Mulden-Rigolen-System mit gedrosselter Ableitung in das öffentliche Mischwassersiel vor. Weitere Flächen beanspruchende oder in den Wurzelraum von Bäumen eingreifende Anlagen zur Versickerung des Regenwassers wurden zum Schutz des Baumbestandes nicht vorgesehen.

Die endgültige Oberflächenentwässerung wird unter Berücksichtigung aller wasserbaulichen und wasserrechtlichen Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren mit den zuständigen Behörden und Dienststellen geregelt. Dennoch wurde zur frühzeitigen Koordination aller fachplanerischen Belange bereits im Bebauungsplanverfahren ein gesamtheitliches Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt und der entsprechende Flächenbedarf berücksichtigt.

Grundlage der Entwässerungsplanung bilden die Vorhaben-Flurstücke 2519 und 2520 mit einer Fläche von ca. 4.300 m². Unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Versiegelungsgrades sowie der geplanten Oberflächenbeschaffenheiten einschließlich einer extensiven Dachbegrünung wurde den Bemessungen eine abflusswirksame Fläche von ca. 1.900 m² zu Grunde gelegt. Die maximal zulässige Einleitmenge in das Mischwassersiel wurde auf 13 l/s (Liter pro Sekunde) begrenzt, als Bemessungsregen wurde das 30-jährige Regenereignis angesetzt.

Um die gewünschte Einleitbeschränkung einzuhalten, müssen im Vorhabengebiet Rückhalteräume geschaffen werden, die eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers ermöglichen. Hierfür ist im Südwesten des Flurstücks 2519 auf einer Fläche von ca. 140 m² eine Mulden-Rigole als Zwischenspeicher mit gedrosseltem Anschluss an das Mischsiel vorgesehen. Zum Schutz des naheliegenden Gebäudes wird diese nach unten abgedichtet.

Die Mulden-Rigole ist gemäß des Oberflächenentwässerungskonzepts in der Planzeichnung als unverbindliche Vormerkung „Retentionsfläche“ gekennzeichnet.

4.6 Grünflächen

Im Zuge der Neuordnung der nordöstlich an das Vorhabengebiet anschließenden Flächen wird der östliche Abschnitt der Papenstraße inklusive einer daran anschließenden Parkplatzanlage zu Gunsten zusätzlicher öffentlicher Grünflächen (etwa 930 m²) aufgehoben. Die hierdurch frei werdenden bisherigen Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Dem denkmalgeschützten Jacobipark wird damit unter Einbeziehung der bisherigen Straßenbegleitgrünflächen durch zusammenhängende, bis an die Hasselbrookstraße reichende Grünflächen ergänzt. Diese Grünflächen schließen an die östliche Grenze des hier durch die geplanten begrünten Freiflächen der Kindertagesstätte und eine Lindengruppe geprägten Vorhabengrundstücks unmittelbar an. Der Eingangsbereich des Jacobiparks selbst wird von der Planung nicht berührt. Mit Umwidmung von Straßenverkehrs- zu öffentlicher Grünfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Vorhabengrundstück werden positive Auswirkungen auf die Wohnumfeldqualität erreicht. Insbesondere für die im Osten des Grundstücks geplante Kindertagesstätte bedeutet

die Erweiterung der Parkanlage kurze, von Kfz-Verkehr weitgehend unabhängig verlaufende Wege zu weiteren Kinderspiel- und Freiflächen im Park.

4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan auf dem Vorhabengrundstück Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen sowie zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum und an den Gebäuden. Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird auch der milieuübergreifenden Darstellung des Landschaftsprogramms „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ weitmöglich entsprochen, welche sich hier auf das gesamte Plangebiet bezieht und die qualitative Verbesserung der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft zum Ziel hat. Die Details der Erhaltungs-, Anpflanzungs- und weiteren Begrünungsmaßnahmen werden im qualifizierten Freiflächenplan als verbindlicher Bestandteil des Durchführungsvertrags geregelt.

4.7.1 Baumschutz und Erhaltungsgebote

Baumfällungen und Ersatz

Für die Umsetzung des Vorhabens sind Baumfällungen unvermeidbar. Diese bleiben jedoch auf die Baumgruppe im westlichen Vorhabengebiet beschränkt, während die hochwertigen Großbäume an der Nordseite sowie die Lindengruppe am östlichen Ende des Grundstücks erhalten bleiben. Bei der zu fällenden Baumgruppe handelt es sich um teilweise nur bedingt erhaltenswerte acht Birken, davon eine Birke ohne Entwicklungsaussicht unter der mächtigen zu erhaltenden Blutbuche, sowie um zwei von ehemals drei nach einem Sturmschaden im Dezember 2013 verbliebene Robinien. Die im Plangebiet befindlichen Straßenbäume bleiben erhalten, die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Parkbäume werden von der Planung nicht berührt. Die Straßenbäume entlang Hasselbrookstraße und Peterskampweg müssen zur Freihaltung des Gebäudes künftig regelmäßig zurückgeschnitten werden. Auf Grund des verbleibenden Großbaumbestandes innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Vorhabengebiet sind neue Baumneupflanzungen kaum möglich und für das Orts- und Landschaftsbild auch nicht erforderlich. Im Zusammenhang mit einem Fällantrag werden hierzu verbindliche Regelungen gemäß Baumschutzverordnung festgelegt werden.

Baumschutzmaßnahmen

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Diese Festsetzung wird zum Schutz vor Schäden im Wurzelraum zu erhaltender Bäume getroffen. Abgrabungen sowie Ablagerungen sind außerhalb des Wurzelraumes von Bäumen durchzuführen.

Erhaltungsgebote für Bäume

Der Baumbestand im Plangebiet wurde 2013 und 2014 gutachterlich im Hinblick auf seine Wertigkeit und Vitalität betrachtet besonders erhaltenswerte Bäume definiert.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen gemäß der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Baukonzeption werden diese besonders erhaltenswerten Bäume berücksichtigt. Es handelt sich im nördlichen Bereich des Vorhabengrundstücks von West nach Ost um eine Blutbuche, eine Platane und zwei Kastanien, die auf Grund Ihrer Größe (Kronendurchmesser zwischen 17 und 20 m) und besonderen Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild über den Schutz nach der Baumschutzverordnung hinaus mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt werden. Ein weiterer dort bestehender Kastanienbaum wird nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt, da dieser durch die eng benachbarten Bäume (eine Kastanie und zwei Straßend Linden) in der Erhaltung und Entwicklung zunehmend beeinträchtigt wird. Am östlichen Ende

des Vorhabengrundstücks werden zwei größere Linden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt (Kronendurchmesser 11 und 12 m), die zusammen mit einer weiteren Linde östlich davon, mit Standort außerhalb des Vorhabengebietes am Fahrbahnrand (Kronendurchmesser 12 m), eine markante Baumgruppe in direkter Zuordnung zu der künftig erweiterten Parkanlage bilden.

Ersatzpflanzungen

„Für die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, vorzunehmen. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden, Ausnahmen können zugelassen werden. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Grundsätzlich wird der Erhalt der mit entsprechenden Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume angestrebt. Angesichts eines begrenzten Lebensalters dieser Bäume sind diese bei einem Abgang durch großkronige Laubbäume mit einem stärkeren Stammumfang von mindestens 30 cm zu ersetzen, um an der jeweiligen Stelle die Funktionen des Baumes für das Landschafts- und Ortsbild sowie seine ökologischen Funktionen wiederherzustellen und um sicherzustellen, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit wieder entstehen. Im Falle einer Ersatzpflanzung kann von dem bisherigen Wuchsstandort im Bedarfsfall geringfügig, das heißt maximal bis zum äußeren Kronenradius des bisherigen Baumes, abgewichen werden.

Die Verwendung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen wird festgesetzt, damit sich die Ersatzpflanzungen in den Bestand einfügen und optimal entwickeln sowie als Nahrungsgrundlage und Lebensraum für die heimische Tierwelt dienen können. Standortabhängig sind auch sonstige Arten verwendbar, sofern sie im Hinblick auf ihre ökologische und gestalterische Funktion besser geeignet sind.

Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenen zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient im Falle der Ersatzpflanzung der Sicherung der Standortbedingungen, der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Bäume.

4.7.2 Begrünungsmaßnahmen

„Im allgemeinen Wohngebiet sind an Straßenverkehrsflächen und an die Parkanlage angrenzende Einfriedigungen nur in Form von Hecken oder durchbrochenen Zäunen in Verbindung mit Hecken oder Berankungen zulässig. Pflanzungen müssen einen Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)

Um einen harmonischen Übergang zwischen privaten und öffentlichen Flächen zu erreichen, wird festgesetzt, dass bei Einfriedigungen des Baugebietes die Grundstücksgrenzen zu den Straßenverkehrs- und zu der öffentlichen Grünfläche mit Hecken zu bepflanzen oder mit durch Hecken oder ggf. auch durch dauerhafte Schling- oder Kletterpflanzen begrünte Zäune zu gestalten sind. Diese Begrünungsmaßnahmen erfüllen zudem im verdichteten städtischen Siedlungsraum wertvolle Funktionen als Sekundär-Biotop für weniger störungsempfindliche Singvögel (Nahrungs-, Nist- und Ruheplätze) und Insekten und tragen so zur lokalen Biotopvernetzung bei. Der Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze ist erforderlich, um ein Einwachsen der Hecke in den öffentlichen Grund zu vermeiden.

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen. Pflanzungen müssen einen Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)

Neben ihren ökologischen Funktionen tragen Hecken und Sträucher auch zur gestalterischen Einbindung von zum Beispiel Standorten für Abfallbehälter in das Stadtbild bei. Aus

diesem Grund wird die Festsetzung zur Eingrünung der Standorte von Abfallbehältern getroffen. Die Vegetationsstrukturen tragen bei entsprechender Wuchshöhe darüber hinaus zum Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung und damit zur Vermeidung übermäßiger Geruchs- und Keimentwicklung bei. Der Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze ist erforderlich, um ein Einwachsen der Hecke in den öffentlichen Grund zu vermeiden.

Dachbegrünung

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Begrünung können bei wohnungsbezogenen Terrassen und technischen Anlagen zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)

Ein wichtiger Baustein für die Begrünung, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Teilkompensation der Versiegelung und Überbauung des Bodens im Vorhabengebiet ist die Festsetzung der Dachbegrünung. Diese Maßnahme entspricht in besonderem Maße den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen im Plangebiet sowie der Hamburger Dachbegrünungsstrategie. Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Minderung des Wärmedurchgangs und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Vorflut. Je nach Begrünungsart und Stärke der Vegetationsschicht wird das Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungsrate zeitlich verzögert ab. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung ist eine Substratstärke von mindestens 8 cm vorgeschrieben, um eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen zu gewährleisten. Dachbegrünungen beleben zudem das Erscheinungsbild der Neubauten von benachbarten höheren Gebäuden aus.

Die für die Extensiv-Begrünung geeigneten Dachflächen befinden sich gemäß Vorhabenplanung auf den Gebäudeteilen für die Kindertagesstätte sowie auf dem obersten, also dem 5. bzw. 6. Geschoss des Wohngebäudes. Die Dachflächen des 4. Staffelgeschosses sind als Dachterrassen vorgesehen. Zwingend benötigte Aufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen können von der Dachbegrünung ausgenommen werden. Dagegen ist nach dem Stand der Technik eine gleichzeitige Dachbegrünung unter Anlagen für die Photovoltaik sinnvoll, da der Wirkungsgrad aufgeständerter Systeme bei hohen Sommertemperaturen durch den abkühlenden Effekt der Dachbegrünung in wirtschaftlich messbarer Größenordnung gesteigert wird.

4.7.3 Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts

„Keller- und Tiefgaragengeschosse sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung dauerhafter Veränderungen des oberflächennahen, pflanzenverfügbaren obersten Grund- bzw. Stauwasser durch bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer Absenkung dieses Wasserspiegels führen würden. Sie dient dem

Schutz des an diese Standortbedingungen angepassten Vegetationsbestandes, also des vorhandenen und zu erhaltenden Großbaumbestandes. Mit dieser Festsetzung werden für die Planungsumsetzung geeignete technische Bauausführungen zum Erhalt der anstehenden Wasserverhältnisse gewährleistet. Tiefgeschosse sind somit mittels baulicher Maßnahmen sowohl gegen von unten als auch gegen seitlich drückendes Wasser zu dichten. Ringdrainagen würden demgegenüber zu einer Absenkung des pflanzenverfügbaren Grund- bzw. Stauwassers führen. Sie bieten auch keine ausreichende Sicherheit gegen drückendes Wasser. Aus dem gleichen Grund wird die Ableitung von Niederschlagswasser am Tiefpunkt von Kasematten mittels geschlossener Rohrleitungen vorgeschrieben, da zum Beispiel Schlitzrohre zwar die Möglichkeit einer unterirdischen Versickerung bieten, andererseits jedoch wie Ringdrainagen zur Absenkung des pflanzenverfügbaren Bodenwassers führen.

Das Oberflächenentwässerungskonzept ist in Ziffer 4.5 bereits erläutert. Wesentlicher Baustein zur Minderung der Niederschlagsabflüsse und damit zur Entlastung der Sielvorflut ist die in Ziffer 4.7.2 aufgeführte extensive Dachbegrünung.

4.8 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen. Unabhängig davon werden sämtliche Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft in die Abwägung eingestellt.

Bodenfunktion

Durch die erstmalige Bebauung des Vorhabengebiets kommt es dort zu Bodenversiegelungen. Demgegenüber werden für die Dachflächen Begrünungen festgesetzt (§ 2 Nummer 10). Diese Begrünungsmaßnahmen dienen der Minderung negativer Auswirkungen der Bodenversiegelung. Mit Veränderung der Straßenverkehrsführung in der Papenstraße werden bisher befestigte Straßenverkehrsflächen und Straßennebenflächen entsiegelt, so dass hier die Versiegelung zu Gunsten begrünter Parkanlage im Saldo um rund 450 m² abnimmt. Hieraus ergeben sich positive Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen.

Wasser-/ Grundwasserhaushalt

Aufgrund der im Plangebiet bereichsweise vorherrschenden bindigen Böden sowie zu vermeidender Eingriffe in den Wurzelraum zu erhaltender Bäume ist eine wirksame dezentrale Versickerung zur Oberflächenentwässerung der bebauten Flächen nur in geringem Umfang möglich (siehe Ziffer 4.5). Gleichwohl stellen die Begrenzung der überbaubaren Flächen durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,45 (siehe Ziffer 4.2.2) sowie die Festsetzungen § 2 Nummer 10 (Dachbegrünungen) sicher, dass ein Teil des Oberflächenwassers zurückgehalten wird und versickern kann, um damit eventuelle Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts zu begrenzen. Die durch den Rückbau der östlichen Papenstraße gewonnene Freifläche steht der Versickerung von Niederschlagswasser wieder zur Verfügung.

Klima / Lufthygiene

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird den Erfordernissen des Klimaschutzes nach § 1a Absatz 5 BauGB entsprochen. Wirksam sind insbesondere die Festsetzung für die Erhaltung von sechs Großbäumen mit Ersatzpflanzverpflichtung nach § 2 Nummer 7 sowie zur Dachbegrünung nach § 2 Nummer 10 der Verordnung. Damit wird der Anteil an sich aufheizenden Flächen reduziert und es können negative kleinklimatische Auswirkungen vermindert

werden. Für die – großklimatisch tendenziell zunehmenden – Starkregenereignisse werden damit in Verbindung mit dem Oberflächenentwässerungskonzept Retentionsräume bereitgestellt, so dass der Abfluss in die Vorflut verzögert wird. Die mit dem Rückbau der östlichen Papenstraße gewonnene öffentliche Grünfläche kann weitgehend kleinklimatisch und lufthygienisch wirksam bepflanzt werden.

Landschafts- und Ortsbild

Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einer Veränderung des bislang von der offenen Grünfläche geprägten Erscheinungsbildes der Vorhabenfläche in ein siedlungsgeprägtes Ortsbild. Der Erhalt der Großbäume auf der Nordseite und der Baumgruppe am östlichen Rand des Vorhabengebietes sowie der umsäumenden Straßenbaumreihen Hasselbrookstraße, Peterskampweg und Papenstraße trägt jedoch wesentlich zur visuellen Einbindung der Neubebauung in das Umfeld bei. Hinzu kommt der Rückbau der Papenstraße und die Heranführung des auf diese Flächen erweiterten Jacobiparks bis an die Hasselbrookstraße und an das östliche Vorhabengebiet mit der dort erhaltenen Lindengruppe heran, so dass auch in diesem Bereich eine visuelle Einbindung und eine grüne geprägte Aufwertung stattfindet.

Artenschutz

Das vorliegende Artenschutzgutachten umfasst eine faunistische Potenzialanalyse auf Grundlage einer Datenrecherche und örtlichen Strukturanalyse sowie eine artenschutzfachliche Prüfung der Planfolgen. Die Auswahl der im Plangebiet potenziell vorkommenden besonders oder streng geschützten Artenvorkommen erfolgte einerseits nach ihren Lebensraumsprüchen (geeignete Habitatstrukturen) und andererseits nach ihrer allgemeinen Verbreitung (Vorkommen im Raum Hamburg-Wandsbek). Das Gutachten kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

Fledermäuse: Ein Vorkommen der in Hamburg allgemein verbreiteten Zwergfledermaus mit Quartieren ist im Plangebiet auf Grund vorkommender Nischen und Höhlungen an einzelnen Bäumen nicht auszuschließen. Weitere allgemein verbreitete Fledermausarten finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume vor. Diese Arten können hier zwar auftreten, haben hier jedoch keine dauerhaften Lebensstätten. Damit hat das Plangebiet ein mittleres Potenzial für Fledermausquartiere. Die Gehölze im Plangebiet haben als Jagdhabitat für Fledermäuse potenziell mittlere Bedeutung.

Brutvögel: Im Plangebiet sind Vorkommen von 20 Vogelarten möglich. Es handelt sich vorrangig um allgemein häufige, weit verbreitete und im Bestand z.T. stark zunehmende Arten der Stadtlandschaft, wie z.B. Amsel, Elster, Blaumeise, Kohlmeise und Ringeltaube. Es kommen potenziell keine Arten vor, die nach der Roten Liste Hamburg oder Deutschland gefährdet oder auf der Vorwarnliste verzeichnet sind. Alle Vogelarten sind jedoch nach § 7 BNatSchG als europäische Vogelarten besonders geschützt.

Übersicht der von der Planung betroffenen Habitatstrukturen: Das Vorhabengebiet wird zum größten Teil bebaut. Die angrenzenden Straßenbaumreihen sowie die Bäume am Nordrand des Vorhabengebietes und die Lindengruppe am östlichen Rand bleiben erhalten. Für das zur Bebauung vorgesehene Gelände wird vorsorglich angenommen, dass die vorhandene Vegetation mit Ausnahme der vorgenannten Bäume vollständig beseitigt wird. Von der Umgestaltung der Papenstraße ist kein Baumbestand betroffen.

Prüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG: Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Sachverhalte nach § 44 Absatz 1 BNatSchG zutreffend:

Zugriffsverbot (Tötung / Verletzung): Dieses Verbot wird im Hinblick auf Vögel unter der Voraussetzung nicht verletzt, dass die Gehölzrodungen nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen (ab 1. Oktober bis Ende Februar, allgemein gültige Regelung gemäß § 39 BNatSchG). Die potenziellen Tagesquartiere von Spalten bewohnenden Fledermausarten sowie Jagdhabitats gelten nicht als zentrale Lebensstätten, denn diese sind i.d.R. so weit verbreitet, dass die Fledermäuse praktisch immer ausweichen können. Fledermauswinterquartiere kommen im Plangebiet nicht vor, somit können auch keine Fledermäuse getötet werden.

Störungsverbot: Dieses Verbot wird unter der Voraussetzung nicht verletzt, dass die Arbeiten zur Baufeldräumung - insbesondere die Rodung von Gehölzen - nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da es sich um störungsgewohnte Arten des Siedlungsbereichs handelt. Die lokalen Brutvogel-Populationen haben im Übrigen einen so guten Erhaltungszustand, dass selbst ein zeitweiliger Verlust eines Brutpaares nicht zu einer Verschlechterung der lokalen Population und damit zu einer erheblichen Störung im Sinne des § 44 BNatSchG führen würde. Störungstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG treten durch das Bauvorhaben für die Fledermausfauna bei Einhaltung des benannten Zeitraums nicht ein.

Beschädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vogelarten werden nicht beschädigt, da die betroffenen Arten, die zu den weit verbreiteten in Hamburg und Schleswig-Holstein gehören, in die Gehölze der benachbarten Umgebung ausweichen können, so dass die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Es gehen keine potenziellen Fledermausquartiere verloren. Es gehen keine Nahrungsräume für Fledermäuse in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.

Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören: Dies trifft nicht zu, da hier keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorkommen.

Ergebnis: Eine artenschutzrechtlich begründete Festsetzung ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich. Bei einer Verwirklichung des Vorhabens kommt es nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Absatz 1 BNatSchG. Damit wird zur Verwirklichung des Vorhabens keine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG erforderlich.

5 Kennzeichnungen

Im Osten des Vorhabengebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung eine unterirdische Elektrizitätsleitung, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet ist.

Darüber hinaus sind die Abgrenzung des Vorhabengebietes, die vorhandenen Gebäude sowie die unverbindlich vorgemerkte Begrenzung der Retentionsfläche als Kennzeichnungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Mit der Vorhabenträgerin zu dem Flurstücken 2519 und 2520 ist am 22.09.2015 ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden. Dieser Vertrag enthält ergänzend zum Bebauungsplan unter anderem folgende Anlagen:

- Lageplan mit Umgrenzung des Vorhabengebietes,
- Funktions- und Freiflächenplan mit den geplanten Gebäuden inklusive des vorgesehenen Umbaus der Papenstraße
- Hochbaupläne (Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Vorhabens).

7 Aufhebung bestehender Pläne

Die bestehenden Bebauungspläne werden für das Plangebiet aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Durchführungsplan D 225 und den Bebauungsplan Eilbek 10.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 9.300 m² groß. Hiervon werden für öffentliche Straßenverkehrsflächen etwa 4.070 m² (davon neu etwa 70 m²) und für zusätzliche öffentliche Grünflächen etwa 930 m² benötigt.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Neuordnung und Herstellung von Straßenverkehrsnebenflächen im Peterskampweg, die Herstellung und den Rückbau von Straßenverkehrsflächen in der Papenstraße sowie für die Herstellung von öffentlichen Grünflächen, sofern diese Maßnahmen nicht Gegenstand des Durchführungsvertrages sind, der die Übernahme von Kosten durch den Vorhabenträger regelt.