

**Begründung zum
Bebauungsplan
Hamm 1 / Borgfelde 11**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen und Verfahrensablauf.....	2
2.	Anlass der Planung	2
3.	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Karte Arten- und Biotopschutz.....	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.2.2	Kampfmittelverdachtsflächen	x
3.2.3	Umweltprüfung.....	4
3.2.4	Baumschutz	4
3.2.5	Städtebaulicher Vertrag	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	4
4.	Planinhalt und Abwägung	7
4.1	Mischgebiet	7
4.2	Fläche für den Gemeinbedarf.....	12
4.3	Fläche für Sport- und Spielanlagen.....	12
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
4.4.1	Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4.2	Grundflächenzahl als Höchstmaß.....	16
4.4.3	Geschossigkeiten und Gebäudehöhen als Höchstmaß.....	22
4.4.4	Bauweise	25
4.4.5	Abstandsflächenunterschreitungen	25
4.4.6	Unterbringung des ruhenden Verkehrs.....	26
4.5	Gestalterische Festsetzung.....	28
4.6	Verkehrsflächen	29
4.6.1	Straßenverkehrsflächen.....	29
4.6.2	Durchgang/Durchfahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	30
4.6.3	Platzfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	31
4.7	Technischer Umweltschutz - Lärmimmissionen	32
4.8	Entwässerung.....	37
4.8.1	Schmutzwasser	37
4.8.2	Oberflächenwasser	37
4.9	Grünflächen	38
4.10	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	40

4.10.1	Erhaltungsgebot.....	40
4.10.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	41
4.10.3	Artenschutz.....	44
4.10.4	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung	45
4.11	Abwägungsergebnis.....	46
4.12	Nachrichtliche Übernahmen	47
4.12.1	Oberirdische Bahnanlage	47
4.12.2	Unterirdische Bahnanlage	47
4.13	Kennzeichnungen.....	47
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	47
6.	Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen	47
7.	Flächen und Kostenangaben	47
7.1	Flächenangaben.....	47
7.2	Kostenangaben	47

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 02/16 vom 10. Juni 2016 (Amtl. Anz. Nr. 47 von 2016, S. 1064) eingeleitet. Eine Bürgeranhörung i.S. des § 3 (1) BauGB hat mit der Öffentlichen Plandiskussion vom 24. September 2015 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans gemäß § 3 (2) BauGB hat nach Bekanntmachung vom 10. Juni 2016 (Amtl. Anz. Nr. 47 von 2016, S. 1065) im Zeitraum 27. Juni bis 29. Juli 2016 stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Durch den Bebauungsplan Hamm 1 / Borgfelde 11 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischung aus Wohnen, kulturellen, sozialen und gewerblichen Nutzungen sowie Sportanlagen geschaffen. Anlass der Planung ist die Errichtung eines neuen Sportzentrums für den Sportverein Hamburger Turnerschaft von 1816 r.V. (im Folgenden: HT16).

Der Kern des im Plangebiet bereits bestehenden Sportzentrums des HT16 datiert aus dem Jahr 1957. Nach einer Nutzungsdauer von nunmehr 50 Jahren sowie mehreren Um- und Anbauten ist zunächst eine Sanierung des Bestandsgebäudes geprüft worden. Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass die Maßnahme hinsichtlich der gravierenden funktionalen und energetischen Mängel eine sehr kostenintensive Lösung dargestellt hätte, durch die zudem ein zeitgemäßer Sportbetrieb langfristig nicht hätte sichergestellt werden können. Es soll daher stattdessen als nachhaltige Lösung ein Neubau mit einer Zweifeldsporthalle und weiteren Sporträumen für Fitness und Gymnastik sowie einer Kindertagesstätte entstehen.

Das neue Sportzentrum soll auch als Impulsgeber für weitere neue Nutzungen im Plangebiet fungieren. Gegenwärtig ist dieses trotz seiner gut erschlossenen und hochzentralen Lage durch eine eher geringe bauliche Dichte geprägt, die seiner Lagequalität nicht entspricht. Mit der Planung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ und dem bezirklichen Entwicklungskonzept „Hamburger Osten“ rücken derzeit gerade diese urbanen Räume im östlichen Hamburg in den Fokus der Stadtentwicklung. Im Mittelpunkt der Konzepte steht das Ziel, in den Quartieren Wohnen und Arbeiten wieder stärker zusammen zu rücken und die wertvollen Grünräume zu stärken. Dementsprechend wird im Plangebiet zwischen dem Schulgrundstück und der Schwarzen Straße ein Gebäude geplant, das voraussichtlich überwiegend Wohnzwecken dienen wird. Die Wohnungen sollen zu 30 % als öffentlich geförderte Mietwohnungen realisiert werden. Zudem sollen in einem so genannten Kopfbau, der die Bebauung nach Süden zu einer geplanten Platzfläche abschließt, Räumlichkeiten für ein Theater, das Stadtteilarchiv, Gastronomie, Praxen und Wohnungen geschaffen werden. Von der Platzfläche soll eine Treppeanlage zum U-Bahnhof führen.

Ziel der Planung ist es damit zum einen, den HT16 als eine für den Stadtteil bedeutende Sporteinrichtung am Standort langfristig zu sichern. Zum anderen soll durch die Stärkung des Mietwohnungsbaus eine sinnvolle Ergänzung des Wohnungsmix im Stadtteil erfolgen und den im Stadtteil etablierten Kultureinrichtungen eine langfristige Nutzungs- und Entwicklungsperspektive in zentraler Lage ermöglicht werden.

Da die Realisierung des Konzepts nach bestehendem Planungsrecht nicht möglich ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dies ist möglich, da es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich handelt und die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) unter 20.000 m² beträgt. Überdies wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694, 2696) oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Es ist auch nicht ersichtlich, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).

Für das Plangebiet liegt ein detailliert durchgearbeitetes, städtebauliches Konzept vor, für das konkrete Realisierungsabsichten bestehen. Da mehrere Grundeigentümer in die Umsetzung der Planung involviert sind, handelt es sich jedoch nicht um ein einheitliches Vorhaben im Sinne des § 12 BauGB, sodass kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden kann. Dennoch wurde mit den beiden Grundeigentümern flankierend zum Bebauungsplan am 29. Februar 2016 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem verbindliche Regelungen zur Umsetzung der Vorhaben, zur Gestaltung, zu Nutzungen und zur Kostenübernahme getroffen wurden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet im nördlichen Geltungsbereich „Wohnbauflächen“ und im Süden „Grünflächen“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Karte Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den nördlichen Bereich des Plangebiets das Milieu „öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotenzial“ dar, den südlichen Bereich als „Parkanlage“. Der südliche Bereich wird zudem durch die Landschaftsachse „Horner Geest“ erfasst. Der südliche und westliche Teil des Geltungsbereichs liegen in einem „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt den südlichen Teil des Gebietes als „10a Parkanlage“ sowie das Schulgrundstück als „Biotopentwicklungsraum mit parkartigen Strukturen“ dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets gilt derzeit der Durchführungsplan 116 A vom 17. Februar 1958. Dieser weist für die heutige Fläche der Schule sowie die nordöstlich an der Schwarzen Straße gelegene Stellplatzfläche eine „Fläche für besondere Zwecke (Schule)“ aus. Entlang der Schwarzen Straße sind weiterhin eine „Fläche für besondere Zwecke (Turnhalle)“ sowie eine Stellplatzanlage festgesetzt. Die südlich angrenzende, bestehende Grünfläche innerhalb der Landschaftsachse sowie die Parkanlage entlang der Hohen Landwehr sind als „Grün- und Erholungsfläche“ ausgewiesen. Entlang des Geesthangs ist eine „neue Straßenfläche“ als Wegeverbindung zwischen Hoher Landwehr und Sievekingdamm festgesetzt. Südlich davon sind eine „Fläche für Bahnanlagen – U-Bahn Haltestelle“ sowie „bleibende“ und „neue Straßenflächen“ festgesetzt.

3.2.2 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

Vor Eingriffen in den Baugrund oder vor Beginn eines Bauvorhabens muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrerkundung / Luftbilddauswertung bei der Feuerwehr, Gefahrerkundung Kampfmittelverdacht gestellt werden.

3.2.3 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

3.2.4 Baumschutz

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

3.2.5 Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan wurde für die Bereiche des Mischgebiets, der Fläche für Sport- und Spielanlagen sowie den öffentlichen Grünflächen am 29. Februar 2016 ein städtebaulicher Vertrag mit den beiden Vorhabenträgern geschlossen.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen und Gutachten wurden zum Bebauungsplan Hamm1/Borgfelde11 durchgeführt:

- Im August 2015 wurde für das Plangebiet eine verkehrstechnische Stellungnahme zur Ermittlung des aus der Neubebauung resultierenden Stellplatzbedarfs zuletzt aktualisiert.
- Im September 2014 wurde für das Plangebiet ein baumbiologisches Gutachten zum Zustand des Baumbestandes erstellt. Der Baumbestand ist im August 2015 zuletzt erfasst worden.

- Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzgutachten vom Juni 2015 vor.
- Eine Lärmtechnische Untersuchung wurde angesichts der Zu- und Abfahrtsverkehre der beiden Tiefgaragen, verursacht durch die unterschiedlichen Nutzungen, zuletzt im Mai 2016 aktualisiert.
- Ein Entwässerungsgutachten liegt vor vom März 2016.

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Hamburg-Mitte im Zentrum des Stadtteils Hamm unmittelbar nördlich der Hammer Landstraße und umfasst mit ca. 4,4 ha im Wesentlichen die Fläche der Ganztagschule Hohe Landwehr, das östlich angrenzende Sportzentrum mit Kindertagesstätte des Vereins HT16 sowie südlich und westlich angrenzend öffentliche Grünflächen. Die südlich angrenzende Grünfläche wird derzeit als Außenspielfläche der Schule und für eine unbefestigte Stellplatzanlage genutzt. Weiterhin sind die Burgstraße und die gleichnamige U-Bahnstation erfasst. Im Osten wird das Plangebiet durch die Schwarze Straße und den Sievekingdamm begrenzt.

Das Schulgelände umfasst sieben bis zu dreigeschossige Gebäude, darunter einen der für den Schulbau der 1960er in Hamburg typischen Kreuzbauten. Diese Gebäude gruppieren sich um zwei baumbestandene Schulhöfe, von denen der größere weitgehend unversiegelt ist und östlich an die Stellplatzanlage des HT16 anschließt. In den übrigen Randbereichen, d.h. nach Norden, Süden und Westen, grenzt das Schulgebäude an grüneprägte Räume. Dies sind die Gärten der Wohnbebauung an der Bethesdastraße, die das Plangebiet von Norden nach Süden durchquerende Parkanlage Hohe Landwehr und die in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet verlaufende Landschaftsachse Horner Geest. Innerhalb der Landschaftsachse liegt südlich des Schulgeländes eine Fläche, die von der Schule und vom Sportverein als Fußball-/Bolzplatz genutzt wird.

An der Schwarzen Straße befindet sich der Gebäudekomplex des HT16. Dieser weist ebenfalls bis zu drei Geschosse auf, wird aber im Wesentlichen durch einen lediglich eingeschossigen, aber hohen und weitgehend geschlossenen Sporthallenkörper dominiert. Dieser weist nur im Bereich der Traufe ein schmales Fensterband auf. In einem nördlichen Anbau ist das Fitnessstudio des Vereins untergebracht, im Süden befindet sich – ebenfalls in einem Anbau – eine Kindertagesstätte. Im Süden des Gebäudekomplexes ist zudem eine gastronomische Einrichtung vorhanden. Westlich und südlich des Gebäudes, also jeweils im Übergangsbereich zum Schulgelände bzw. zur Landschaftsachse, befinden sich Stellplatzanlagen, die von der Schwarzen Straße und vom Sievekingdamm angefahren werden können. Eine weitere, unbefestigte Stellplatzanlage liegt innerhalb der Landschaftsachse.

Im Süden des Plangebiets befindet sich der U-Bahnhof Burgstraße. Hier verkehren die Linien U2 und U4 sowie Busse der Linien 25, 31, 130, 261, 606 und 609, die eine feinmaschige Anbindung in alle Richtungen bieten. Mit der U-Bahn ist das Stadtzentrum und somit der wichtigste ÖPNV-Knotenpunkt Hauptbahnhof in vier Minuten zu erreichen, nach Osten verbinden die genannten Linien das Plangebiet mit den Stadtteilen Horn, Billstedt und Mümmelmannsberg. Baulich wird der U-Bahnhof von 1967 durch eine ausladende Dachkonstruktion geprägt. Des Weiteren sind kleine Ladenlokale vorhanden, die durch einen Kiosk, einen Bäcker und einen Gastronomiebetrieb genutzt werden.

Auch für den Fahrradverkehr bestehen innerhalb des Plangebiets bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung wichtige Verbindungen: An der Kreuzung Burgstraße/Hammer Landstraße trifft die Veloroute 13, die nach Norden eine schnelle Anbindung nach Barmbek und von dort über diverse weitere Velorouten in alle nördlichen Stadtteile bietet, auf die Veloroute 8, die nach Westen in die Innenstadt und nach Osten bis nach Bergedorf führt. Westlich des U-Bahnhofs befindet sich zudem eine Station von StadtRad Hamburg.

Durch das Plangebiet verläuft die Horner-Geest-Landschaftsachse, die als Teil des Grünen Netzes Hamburg von der Glinder Geest im Osten der Stadt bis zum östlichen Wallring im Zentrum führt. Die Landschaftsachse verfügt im Bereich des Plangebiets lediglich über einen minimalen Querschnitt. Der südliche Randbereich der Achse ist durch den ausgeprägten Höhenversprung der Geestkante geprägt, der im Plangebiet als etwa 5 m hohe Böschung zur Burgstraße und zur U-Bahn hin ausgebildet ist. Insgesamt weist das Plangebiet eine Höhendifferenz von etwa 4 bis 5 m auf. Ebenso wie die das Plangebiet am westlichen Rand in Nord-Süd-Richtung durchquerende Parkanlage Hohe Landwehr ist die Landschaftsachse durch einen relativ großen und alten Baumbestand geprägt.

Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Am östlichen Rand der von Norden nach Süden durch das Plangebiet verlaufenden Parkanlage Hohe Landwehr befindet sich eine Fernwärmeleitung, die der Versorgung des Schulgeländes dient. Im Norden des Schulgeländes verläuft wiederum eine Fernwärmeleitung, die der Versorgung des vorhandenen Sportzentrums an der Schwarzen Straße dient. Am westlichen Rand der Parkanlage Hohe Landwehr verläuft zudem ein 110 kV-Elektrokabel, das der überörtlichen Versorgung mehrerer Stadtteile dient.

Das Umfeld des Plangebiets ist relativ homogen strukturiert. Überwiegend finden sich viergeschossige Rotklinkerbauten mit Satteldächern, die in den 1950er und 60er Jahren errichtet wurden. Sie dienen ausschließlich dem Wohnen. Lediglich entlang der Hammer Landstraße sind in der Erdgeschosszone auch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden. Insbesondere im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bilden die Gebäude zum größten Teil geschlossene Blockränder aus, nur vereinzelt finden sich auch die für die Erbauungszeit eigentlich typischen, quer zur Straße gestellten Zeilen.

Westlich der Burgstraße befindet sich die berufliche Schule Burgstraße in einem viergeschossigen Backsteinbau von Fritz Schumacher aus dem Jahr 1921, der seit 2009 unter Denkmalschutz steht. Zur Burgstraße grenzt sich das Schulgelände durch eine niedrige Backsteinmauer und einen intensiven Bewuchs mit Büschen und Bäumen ab. Dem Schulbau ist der Schulhof vorgelagert. Die Bebauung wird im südlichen Bereich des Schulgeländes derzeit durch einen weiteren Baukörper ergänzt. Nördlich anschließend an das Schulgelände befindet sich im Kreuzungsbereich Burgstraße/Bethesdastraße ein ebenfalls in den 1920er Jahren erbautes Verwaltungs- und Wohnhaus, in dem sich heute neben Wohnungen eine Kindertagesstätte befindet. Das Gebäude steht wie die Schule unter Denkmalschutz.

Das Straßennetz im Umfeld des Plangebiets ist geprägt von drei leistungsfähigen, teilweise mehrstreifigen Straßen: Burgstraße, Borgfelder Straße/Hammer Landstraße und Sievekingdamm. Über die genannten Straßen können mit dem Kfz innerhalb von fünf bis sechs Minuten wichtige Knotenpunkte mit Anbindungen an die Bundesautobahnen A24 und A255 wie die Elbbrücken und der Horner Kreisel erreicht werden. Auch der Hauptbahnhof und damit das Stadtzentrum sind innerhalb von 5 Minuten zu erreichen.

Die kleinräumige Erschließungssituation stellt sich hingegen, insbesondere für die im Blockinnenbereich gelegene Schule, problematisch dar. Durch angrenzende Nutzungen, die vorhandenen Grünzüge und einen ausgeprägten Höhenversprung im Bereich der Geestkante zwischen der Landschaftsachse Horner Geest und der Burgstraße bzw. dem U-Bahnhof sind kaum Anschlüsse an öffentliche Straßen vorhanden. Die Haupteerschließung der Schule erfolgt fußläufig über die Parkanlage Hohe Landwehr.

4. Planinhalt und Abwägung

Es ist städtebaulich gewünscht und damit ausdrückliches Ziel der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hamm1/Borgfelde11 unterschiedliche Nutzungen zu entwickeln. Im nordöstlichen Bereich soll entlang der Schwarzen Straßen ein Gebäude entstehen, das voraussichtlich überwiegend Wohnzwecken dienen wird. Im Übergangsbereich zu der Platzfläche im südöstlichen Teil des Plangebiets ist der sogenannte Kopfbau mit kulturellen, sozialen und gastronomischen Nutzungen sowie weiteren Wohnungen geplant. Im Zentrum des Plangebiets wird ein Sportzentrum mit Kindertagesstätte entstehen und im nördlichen Bereich wird die vorhandene Schulnutzung erhalten. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

4.1 Mischgebiet

Das geplante Wohngebäude und der Kopfbau werden als ein durchgehender Baukörper errichtet und – insbesondere aufgrund einer gemeinsam genutzten Tiefgarage – auch in ihren Nutzungen eng miteinander verwoben sein. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich des Plangebiets daher ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest.

Der nordöstliche Bereich des Plangebiets (Teil „(A)“) liegt ein wenig abseits des stark befahrenen Sievekingdamm und wird durch nördlich und östlich angrenzende Wohnnutzungen geprägt, die sich in den größeren Wohngebietszusammenhang des Stadtteils Hamm einfügen. Hier ist ein Baukörper mit sieben Hauseingängen und etwa 125 Wohnungen mit jeweils zwei bis vier Zimmern vorgesehen, die für unterschiedliche Bewohnergruppen geeignet sind. Neben familiengerechten Grundrissen werden somit auch Wohnungen realisiert, die für kleine Haushalte attraktiv sein können. Im rückwärtigen Grundstücksteil sind Balkone und Terrassen geplant. Im Erdgeschoss sind auch gewerbliche und ähnliche Nutzungen wie Büros und Praxen denkbar.

Südlich an diesen Bereich angrenzend soll an der stärker durch Verkehrslärm beeinträchtigten Kreuzung Sievekingdamm / Schwarze Straße der sogenannte "Kopfbau" entstehen, dem südlich eine Platzfläche vorgelagert wird (Teil „(B)“). In dem Kopfbau sind neben Wohnungen insbesondere Räumlichkeiten für im Stadtteil bereits ansässige soziale und kulturelle Einrichtungen vorgesehen, die an ihren derzeitigen Standorten nur unbefriedigend untergebracht sind. Ihnen sollen somit langfristige Nutzungs- und Entwicklungsperspektiven in zentraler Lage eröffnet werden. Über die Platzfläche und eine Treppenanlage ist die Anbindung des Gebiets an den U-Bahnhof Burgstraße geplant. In der exponierten Lage im Südosten des Plangebiets sollen vor allem öffentlichkeitswirksame Nutzungen in den unteren Geschossen die geplante Platzfläche und damit den öffentlichen Raum beleben.

Konkret sollen im Untergeschoss und im Erdgeschoss des Gebäudes ein Theatersaal mit 200 Plätzen sowie weitere Räume (z.B. Garderobe, Werkstatt) für das derzeit in der Klaus-Groth-

Straße 23 ansässige Theater „Sprechwerk“ entstehen. Neben dem Theaterfoyer sollen im Erdgeschoss Räumlichkeiten für einen Gastronomiebetrieb mit etwa 60 Sitzplätzen realisiert werden. Das Theaterfoyer und der Gastronomiebetrieb sind über separate Eingänge von der geplanten Platzfläche aus zu erreichen. Im ersten Obergeschoss, das über das Foyer zugänglich sein wird, entstehen weitere Nebenräume für das Theater (z.B. Büro, Sozialraum) und Flächen für die derzeit im Innenhof Carl-Petersen-Straße 80 ansässige Stadtteilinitiative Hamm. Diese möchte hier zukünftig das Stadtteilarchiv sowie Gruppen- und Veranstaltungsräume unterhalten. In Teilen des ersten Obergeschosses und im zweiten Obergeschoss sind ergänzend zu den genannten Nutzungen Büros und Praxen geplant. In den darüber liegenden Geschossen sollen Wohnungen, ggf. in Sonderformen (Senioren, Auszubildende), entstehen.

Die beschriebene Nutzungsmischung soll die Nutzungsstruktur im Stadtteil ergänzen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner hochzentralen Lage sowie der Nähe zu Wohnfolge- und Infrastruktureinrichtungen und den innerhalb des Plangebiets und in seinem unmittelbaren Umfeld vorhandenen Spiel- und Freiflächen für die angestrebte Nutzung gut. Im Zusammenspiel mit den im Umfeld bereits vorhandenen Wohnnutzungen kann durch die Entstehung neuer Wohnungen die Funktionsfähigkeit des Stadtteils insgesamt gestützt werden. Die Arrondierung des Gebiets mit einer Wohnnutzung ist auch aufgrund der verkehrlich gut erschlossenen Lage sinnvoll. Wegen seiner Strukturierung und Lage ist das Plangebiet für unterschiedliche Nutzergruppen, z.B. auch für Senioren und Studenten, attraktiv.

Mit der vorgesehenen Wohnnutzung nimmt die Planung an dieser Stelle die vorhandene Vorprägung des Umfelds auf und trägt zur Schaffung zusätzlichen innerstädtischen und für weite Kreise der Bevölkerung geeigneten Wohnraums und damit zur Umsetzung der Ziele des am 4. Juli 2011 zwischen dem Senat und den Bezirken geschlossenen „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ (Drucksache 2011/01087), fortgeschrieben durch Vereinbarung vom 15. September 2016 bei. Wie Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamtes zeigen, wird Hamburg in den kommenden 20 Jahren einen voraussichtlichen Bevölkerungszuwachs von im Mittel rund 85.000 Einwohnern verzeichnen. Hamburg hat demnach das Ziel, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. So gibt es Bestrebungen des Senats und der Bezirke, jährlich 6.000 neue Wohnungen zu genehmigen. Ziel ist unter anderem die Realisierung von Wohnungen in nachgefragten, bereits erschlossenen Lagen. Zusätzlich soll das Flächenpotenzial für den Wohnungsbau erweitert und z.B. durch Schaffung von neuem Planrecht mobilisiert werden. Diese Zielsetzung findet sich auch in dem Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ wieder, das den Fokus der Stadtentwicklungsplanung insbesondere auf die östlichen Stadtteile Hamburgs lenkt. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Wohnflächen in Hamm leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur Bereitstellung von Wohnungen und indirekt zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt und entspricht damit beiden gesamtstädtischen Zielsetzungen.

Gemäß den Festlegungen im Arbeitsprogramm des Senats (Drucksache 2011/00747) und dem Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau (Drucksache 2011/01087), fortgeschrieben durch Vereinbarung vom 15. September 2016, sollen von den jährlich mindestens 10.000 neu zu errichtenden Wohnungen 3.000 als geförderte Mietwohnungen gebaut werden, um die Wohnraumversorgung für die Hamburger Bevölkerung insbesondere in innerstädtischen Lagen und im preisgünstigen Segment zu sichern. Von den im Plangebiet in den mit „(A)“ und

„(B)“ bezeichneten Teilen entstehenden Wohnungen sollen daher 30 % als öffentlich geförderte Mietwohnungen realisiert werden. Eine entsprechende Absicherung wurde über den städtebaulichen Vertrag vorgenommen.

Neben der Wohnnutzung ist das Plangebiet auch gut für die vorgesehenen kulturellen, sozialen und gastronomischen Nutzungen geeignet. Diese sind bereits im Stadtteil ansässig und verfügen über einen festen Nutzerkreis, der durch die geplanten Wohnungen potenziell gestärkt wird. Durch den Umzug in den Kopfbau verbessern sich zudem jeweils die räumlichen Kapazitäten und durch die exponierte Lage an der Platzfläche und in der unmittelbaren Umgebung des U-Bahnhofs ist damit zu rechnen, dass die geplanten Einrichtungen weiteren Nutzerkreisen bekannt und zugänglich gemacht werden.

Im Mischgebiet sind Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen, grundsätzlich gleichberechtigt zulässig. Durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzungen hinsichtlich des Störgrades wird generell ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet. Es ist daher auch denkbar, dass sich die Nutzungsmischung in dem ausgewiesenen Mischgebiet zumindest langfristig auch anders zusammensetzt als derzeit vorgesehen. So sind an der Schwarzen Straße insbesondere in den Erdgeschossen auch gewerbliche bzw. soziale, kulturelle etc. Nutzungen sowie z.B. Praxen, Kanzleien oder Büros in einzelnen Mieteinheiten in den oberen Geschossen denkbar. Vor allem Nutzungen in den Erdgeschossen wären zur Belebung der Straße und als Übergang zu der stärkeren Nutzungsmischung im sogenannten Kopfbau in dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets sinnvoll.

Da sowohl die im Bestand an das Mischgebiet angrenzenden Bereiche als auch Teilbereiche innerhalb des Plangebiets teilweise oder überwiegend durch Wohnen geprägt sind, sollen jedoch vorsorglich einzelne gewerbliche Nutzungen, die im Mischgebiet zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, von denen aber unerwünschte Störungen ausgehen könnten, ausgeschlossen werden:

„Im Mischgebiet sind Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3787) unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.“ (vgl. § 2 Nummer 1)

Durch den Ausschluss von Geschäfts- und Bürogebäuden im Mischgebiet sollen Störungen für das Umfeld und die im Plangebiet auch vorgesehenen Wohnnutzungen – insbesondere durch das mit Geschäfts- und Bürogebäuden einhergehende Verkehrsaufkommen – vermieden werden. Da das Plangebiet aufgrund seiner hochzentralen Lage und der sehr guten ÖPNV-Erschließung für die Entwicklung eines städtebaulich vor allem aufgrund der fehlenden Ausstrahlung auf den öffentlichen Raum im Bereich der geplanten Platzfläche nicht wünschenswerten Verwaltungsstandorts gut geeignet wäre, wird diese Nutzung ausgeschlossen. Einzelne Büros innerhalb eines ansonsten anderweitig genutzten Gebäudes sind jedoch zulässig.

Das Plangebiet wäre aufgrund seiner Lage und der am U-Bahnhof verkehrenden U-Bahnlinien und Busse, die eine für Touristen und Geschäftsreisende attraktive Anbindung an den Hauptbahnhof und in die Innenstadt herstellen, für Hotels oder Pensionen besonders attraktiv.

Allerdings sind Hotels und Pensionen auf wechselnd Gäste angewiesen und stehen insoweit dem Ziel entgegen, an dieser Stelle eine stabile, weitgehend konstante und somit auch identitätsstiftende Bewohner- und Nutzerstruktur des Quartiers des Stadtteils zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Hinzu kommt, dass der wirtschaftliche Betrieb eines Hotels eines im Plangebiet erheblichen Teils der zur Verfügung stehenden Bruttogeschossfläche bedürfen würde. Diese wird jedoch an diesem zentralen Standort im Stadtteil ausdrücklich für die hier dringend benötigten Wohnungen und die gewerblichen und kulturellen Nutzungen benötigt, die dem Quartier dienen und deren Bedarf unmittelbar aus dem Quartier entsteht (u.a. Theater und Stadtteilarchiv mit zuvor nicht zeitgemäßen Räumlichkeiten an ungünstigen Standorten in Gewerbegebieten, Defizit an modernen Arztpraxen). Ein Hotel dagegen profitiert in erster Linie von der zentralen Lage und dem hier sehr guten ÖPNV-Anschluss, stellt ansonsten aber keinerlei Bezug zu seinem Umfeld her und kann insofern auch gut und ohne Einschränkungen an anderen Orten Platz finden. Mit der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes können zudem Störungen verbunden sein. Zum Beispiel lassen Hotels und Pensionen eine Zunahme des nächtlichen Verkehrs durch teilweise erst zu später Stunde anreisende Gäste erwarten. Diese Nutzung wird daher durch die Festsetzung § 2 Nummer 1 für unzulässig erklärt.

Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist aufgrund der Strukturierung des Plangebiets und der geringen Größe des Mischgebiets wenig wahrscheinlich. Ihre Entstehung wäre jedoch höchst problematisch, da sie sich weder in Bezug auf die Nutzung noch auf die beabsichtigte Bebauung in das angestrebte städtebauliche Konzept integrieren lassen und die gewünschte Art der Funktionsmischung gefährden könnten. Auch diese Nutzungen werden daher vorsorglich ausgeschlossen.

Insbesondere der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt lediglich der Vollständigkeit halber, da das Mischgebiet aufgrund der zu erwartenden Grundstückswerte und seiner geringen Größe bei realistischer Betrachtung nicht für eine gartenbauliche Nutzung in Frage kommt. An dem hochzentralen Standort sollen derart flächenintensive Betriebe jedoch keinesfalls angesiedelt werden. Sie sind aufgrund ihrer nichtbaulichen Typik bei gleichzeitig hohen Flächenbedarfen in einer innerstädtischen Lage städtebaulich nicht vertretbar und sollen deshalb unzulässig sein.

Tankstellen können durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Durch ihren Ausschluss wird daher möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vorgebeugt. Tankstellen sind zudem unerwünscht, weil sie sich nicht in die beabsichtigte Bebauung integrieren lassen, sich in der Regel städtebaulich nicht in eine Straßenrandbebauung einfügen und somit das Stadtbild deutlich entwerten. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets bereits Tankstellen vorhanden sind und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend gewährleistet ist.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Diese Betriebe, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter eines lebendigen

Stadtteils mit ausgeprägter Funktionsmischung gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte insbesondere eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Außerdem soll sowohl die innerhalb des Plangebiets zulässige Wohnnutzung als auch die im angrenzenden Stadtteil in ihrer Wohnqualität nicht durch solche Betriebe und dem mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und in ihrer Wirkung vergleichbaren Gewerbebetrieben würde unter den bereits zuvor erwähnten Aspekten insgesamt dem Ziel zuwiderlaufen, städtebauliche Spannungen innerhalb des Plangebiets zu vermeiden. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist im Plangebiet aufgrund der zentralen, gut erschlossenen und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben.

Neben diesen grundsätzlichen Festsetzungen sieht der Bebauungsplan für den mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets zudem eine weitere Festsetzung zur vertikalen Gliederung der Nutzungen vor:

„In dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets sind im Erdgeschoss Wohnungen unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 2)

In dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets sollen die geplanten kulturellen, sozialen und gastronomischen Nutzungen die Platzfläche bespielen und so für eine Belebung des Plangebiets sorgen. Hier sollen durch die Festsetzung § 2 Nummer 2 zur Etablierung einer vielfältigen Mischung und einer belebten Erdgeschosszone solche Nutzungen gefördert werden, die eine Ausstrahlung auf den öffentlichen Raum besitzen und zur lebendigen Atmosphäre des Gebietes beitragen.

Im Erdgeschoss sollen daher keine Wohnungen, sondern in erster Linie publikumswirksame Nutzungen entstehen. Während zumindest vom Sievekingdamm keine Nutzungsimpulse für den Platz ausgehen werden und die räumliche Fassung nach Süden aufgrund der dortigen Landschaftsachse diffus sein wird, ist durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen eine gewisse Belebung sichergestellt. Diese ist erforderlich, damit sich der Platz zu einem attraktiven Treffpunkt und städtebaulichen Scharnier für das überplante Gebiet entwickeln kann. Anders als Wohnnutzungen, die sich vor Einblicken durch intransparente Scheiben, Gardinen etc. schützen und daher in der hochfrequentierten Lage am Platz einen abweisenden Eindruck vermitteln würden, können gewerbliche Nutzungen von dieser Lage profitieren und werden sich eher bewusst öffnen. Das städtebauliche Konzept sieht am Platz das Theater-Foyer und einen Gastronomiebetrieb vor, der den Platz z.B. für Außensitzbereiche nutzen kann. Es wird somit auch eine Nutzung des öffentlichen Raums gefördert, die gleichermaßen durch Wohnnutzung mit durch Sichtschutzelemente abgeschirmten Außenwohnbereichen nicht entstehen könnte. Denkbar wäre im Erdgeschoss auch die Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe sowie sonstiges nicht störendes Gewerbe. In den darüber liegenden Geschossen sind derzeit das Stadtteilarchiv sowie Praxen geplant.

Durch die Festsetzung wird zudem sichergestellt, dass die Zweckbestimmung des Mischgebiets trotz des zurzeit geplanten relativ hohen Wohnanteils gewahrt wird. Sie garantiert, dass in der exponierten Lage an der zentral am U-Bahnhof gelegenen Platzfläche Nicht-Wohnnutzungen entstehen. Es ist somit gewährleistet, dass die durch Wohnen bzw. andere Nutzungen in Anspruch genommenen Nutzungsanteile jeweils als eigenständige Nutzungsbausteine wahrnehmbar sein werden und somit bezogen auf das gesamte Baugebiet ein ausgewogenes

Mischungsverhältnis entsteht. Dies gilt insbesondere angesichts der geplanten Nutzungen (Theater und zugeordnete Gastronomie im Teil „(B)“ des Mischgebiets), die über eine Ausstrahlung auf den öffentlichen Raum verfügen und Interesse daran haben, sich nach außen darzustellen, um potenzielle Nutzer anzusprechen. Auch in den Obergeschossen des Kopfbaus sind weitere Nicht-Wohnnutzungen geplant. Im nördlichen Teil des Mischgebiets entlang der Schwarzen Straße sind Nicht-Wohnnutzungen zunächst nicht geplant, bleiben jedoch planungsrechtlich anteilig möglich. Für den städtebaulichen Charakter des Gebiets ist ihre Realisierung jedoch in erster Linie in der Erdgeschosszone am Platz von Bedeutung, sodass sich die Festsetzung auf diesen Bereich beschränkt.

4.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Norden des Plangebiets befindet sich die Ganztagschule Hohe Landwehr. Die Schule stellt für den Stadtteil eine wichtige Infrastruktureinrichtung dar und wird daher im Bebauungsplan bestandskonform als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule (FHH)" festgesetzt. Es werden somit auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen im östlichen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche geplanten Schulerweiterungsbau geschaffen.

Trotz der Lage im Blockinnenbereich resultieren aus dem Schulbetrieb an sich für die Nachbarschaft keine unzumutbaren Lärmbelästigungen. Die Schule ist im Bestand bereits vorhanden und steht im direkten planungsrechtlichen Zusammenhang mit der umgebenden und der geplanten Wohnnutzung. Die von den Schülern verursachten Lärmemissionen sind folglich als sozialadäquat hinzunehmen. Darüber hinaus beschränken sich die Emissionen auf die Pausenzeiten. Die besonderen Ruhezeiten in der Nacht sind nicht betroffen. Lediglich für die An- und Ablieferung müssen Immissionsschutzmaßnahmen getroffen werden (vgl. Ziffer 4.7).

4.3 Fläche für Sport- und Spielanlagen

Im Zentrum des Plangebiets soll das neue Sportzentrum für den Verein HT16 entstehen. Geplant sind neben Räumlichkeiten für die Verwaltung eine erweiterte Einfeldsporthalle, Räume für Gymnastik und Fitness sowie eine Cafeteria. Ein Teilbereich der erweiterten Einfeldsporthalle soll wie bisher von der Ganztagschule Hohe Landwehr für den Schulsport genutzt werden. Ansonsten sollen zur Erweiterung des bisherigen Sportangebots auch sogenannte „Trendsportarten“ ausgeübt werden können, u.a. ist die Nutzung als Kletterhalle vorgesehen. Der Zugang zu den Vereinssportanlagen soll im Osten des Sportzentrums von der im Mischgebiet geplanten Platzfläche aus erfolgen.

In den Gebäudekomplex sollen – wie im derzeitigen Sportzentrum an der Schwarzen Straße auch – Räumlichkeiten für einen „Bewegungskindergarten“ (KITA) integriert werden. Zukünftig soll diese Nutzung durch ein Krippenangebot ergänzt werden. Beide Nutzungen sollen wie zuvor durch den HT16 betrieben werden und sollen sich auch weiterhin funktional untereinander ergänzen. So sollen etwa die Räume des Sportzentrums durch die KITA mitgenutzt werden. Insgesamt sind vier Gruppen für etwa 60 bis 80 Kinder geplant. KITA und Krippe sollen Räume im Erd- und 1. Obergeschoss des westlichen Gebäudeteils erhalten, die der sonstigen Nutzung „Sportzentrum“ in ihrem Flächenumgriff eindeutig untergeordnet sind. Die Lage im Westen des Gesamtkomplexes ermöglicht, dass die für die KITA-Nutzung erforderlichen Freiflächen direkt westlich angrenzend an den Baukörper auf den dortigen Grundstücksteilen und im Übergang zu den öffentlichen Grünflächen hergestellt werden können. Der Zugang zu KITA

und Krippe ist über einen separaten Eingang im Nordwesten des Baukörpers geplant. Dieser soll auch für den Schulsport genutzt werden.

Da die geplante Nutzungskonfiguration durch kein Baugebiet der BauNVO abbildbar ist und zudem planungsrechtlich sehr genau geregelt werden soll, was in dem landschaftlich und städtebaulich sensiblen Bereich an der Landschaftsachse bzw. an der geplanten Platzfläche zulässig sein soll, setzt der Bebauungsplan an dieser Stelle eine Fläche für Sport- und Sportanlagen mit dem besonderen Nutzungszweck „Sportzentrum“ (Freie und Hansestadt Hamburg) fest. Die Zulässigkeit der Kita und der Krippe wird über eine gesonderte textliche Festsetzung geregelt:

*„Auf der Fläche für Spiel- und Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ ist als untergeordnete Nutzung auch eine Kindertagesstätte zulässig.“
(vgl. § 2 Nummer 3)*

Das Grundstück verbleibt im Eigentum der Stadt Hamburg und wird dem Verein HT16 im Rahmen des Sportrahmenvertrags zur Nutzung überlassen. Darüber hinaus wurde über den städtebaulichen Vertrag zusätzlich sichergestellt, dass lediglich die gewünschten und städtebaulich verträglichen Nutzungen - unter ihnen die Kita - realisiert werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet sollen neben den vorhandenen Schulgebäuden zwei neue Baukörper entstehen. An der Schwarzen Straße ist ein langgestreckter Gebäudekomplex geplant, der im Norden für Wohnen genutzt wird und im Süden mit dem gemischt genutzten Kopfbau endet. Westlich dieses Komplexes wird das neue Sportzentrum entstehen.

Die zur Realisierung dieses Konzepts erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie einer Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (üNN) als Höchstmaß getroffen. Lediglich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird auf die Festsetzung einer Gebäudehöhe in Metern üNN verzichtet. Für die mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Teile des Mischgebiets wird zudem eine Bauweise festgesetzt. Ergänzend werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, sodass das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert ist. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird daher verzichtet.

4.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Zielsetzung für die Entwicklung im Plangebiet ist es, im Sinne eines flächensparenden und nachhaltigen Städtebaus dichte urbane Strukturen mit einer hohen Alltagsqualität in zentraler Lage zu entwickeln. Die gewünschte bauliche Dichte und die städtebauliche Eigenart der Planung erfordern im Mischgebiet und auf der Fläche für Spiel- und Sportanlagen Baukörperausweisungen, um die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts sicherzustellen. Im Bereich der Schule ist ein großzügigeres Baufeld in Verbindung mit der dort festgesetzten Grundflächenzahl zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ausreichend.

Um die im Umfeld vorhandene Blockrandbebauung auch im Plangebiet fortzusetzen, soll die Bebauung in dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets zur Schwarzen Straße eine klare Raumkante ausbilden. Im rückwärtigen Bereich soll sich der Baukörper hingegen kamm-

artig auffächern. Dies ermöglicht zum einen die Realisierung einer höheren Anzahl von Wohnungen, zum anderen wird dadurch der rückwärtige Freiraum gegliedert und in jeweils überschaubare, gut gestaltbare Hofbereiche für die Bewohner geteilt. Durch die festgesetzte Baugrenze wird im Norden des Flurstücks 1894 eine grenzständige Bebauung und damit ein Anschluss an die Bestandsbebauung Schwarze Straße 11 ermöglicht. Im Süden des mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets schließt der festgesetzte Baukörper an die geplante Bebauung in dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets an, sodass die angestrebte Blockrandbebauung planungsrechtlich gesichert wird. Im Westen müssen die geplanten kammartigen Fächer durch die festgesetzte Baugrenze um mindestens 5,5 m von der westlichen Flurstücksgrenze abrücken, sodass in diesem Bereich die bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen eingehalten werden. Um einen angemessenen Übergang zu der im Bestand vorhandenen Wohnbebauung nördlich des Plangebiets herzustellen, die vier Geschosse zuzüglich eines Satteldaches aufweist, soll das oberste der fünf Geschosse des Neubaus straßenseitig in Teilbereichen um einen Meter zurückspringen. Diese einzelnen Versätze werden planungsrechtlich durch eine entsprechende Baugrenze für das fünfte Geschoss abgesichert (zu Geschossigkeiten vgl. auch Ziffer 4.4.3). Für den geplanten Baukörper wird durch die Baukörperfestsetzung eine maximale Bautiefe von 13,5 m zugelassen. Dadurch wird sichergestellt, dass gut nutzbare Gebäude mit hochwertigen Grundrisslösungen geschaffen werden können, die zudem den heutigen Standards hinsichtlich der Wärmedämmung und damit eingehenden großen Wandstärken entsprechen.

Auch in dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets wird durch die Baugrenzen ein klar definierter Baukörper festgesetzt. Während in dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets durch die Baugrenzen der rückwärtige, westliche Grundstücksteil von Bebauung freigehalten wird, sichern die Festsetzungen in dem mit „(B)“ bezeichneten Teil die Ausbildung einer freien Platzfläche im Süden des Baugebiets ab. Die Bebauungsmöglichkeiten konzentrieren sich somit im Norden des mit „(B)“ bezeichneten Teils. Hier soll durch das Gebäude die straßenbegleitende Bebauung in dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets nach Süden fortgesetzt werden. Die Baugrenze schließt daher an die dortige Wohnbebauung an. Um ausreichend Raum für den geplanten Theatersaal zu schaffen, wird im nördlichen Teil des mit „(B)“ bezeichneten Bereichs des Mischgebiets durch die festgesetzten Baugrenzen im ersten Vollgeschoss eine flächige Überbauung möglich (zu Geschossigkeiten vgl. auch Ziffer 4.4.3). Für das zweite bis fünfte Vollgeschoss sind leichte Rückstaffelungen vorgesehen. Die so ermöglichten Gebäudetiefen sind z.B. für die Entwicklung von Grundrisslösungen für Praxen oder Büros, aber auch Wohnen geeignet. In den beiden oberen Geschossen wird durch die Baugrenzen eine maximale Baukörpertiefe von 13 m ermöglicht, die wiederum gut für Wohnungen geeignet ist. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird neben der straßenbegleitenden Bebauung an der Schwarzen Straße und am Sievekingdamm auch eine Raumkante zu dem geplanten Platz ausgebildet. Zum anderen werden so die rückwärtigen Bereiche der geplanten Wohnbebauung vor einem Lärmeintrag von Süden geschützt.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Dies gilt auch für Balkone, Loggien und Terrassen, da diese i.d.R. als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Absatz 3 BauNVO anzusehen sind. Um die Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard oder auch Terrassen für gewerbliche Nutzungen (z.B. Außengastronomie oder Pausenbereiche für die Mitarbeiter) zu ermöglichen, werden durch den Bebauungsplan in den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Teilen des Mischgebiets daher Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen zugelassen. Während geplant ist, die

Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss mit Balkonen auszustatten, werden Erdgeschosswohnungen durch ebenerdige Terrassen aufgewertet. Balkone und Terrassen sollen nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert werden, um Spielräume für ihre genaue Anordnung zu erhalten.

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen bilden somit den oberirdischen Hauptbaukörper ab. Der Bebauungsplan trifft ergänzend folgende Regelung:

„Im Mischgebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 2 m sowie Überschreitungen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m auf höchstens 35 von Hundert (v.H.) der Fassadenlänge der einzelnen straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 4)

Durch die festgelegte Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlage bzw. Balkonen in den Proportionen angemessen ist. Sie ermöglichen jedoch gleichzeitig für die Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in ausreichenden Größen. Damit wird die Regelungswirkung der festgesetzten Baugrenze im Hinblick auf die Schaffung einer einheitlichen Bauflucht gesichert.

Durch die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und andere Nebenbauteile wird die Gesamtwirkung der Gebäude nicht beeinträchtigt. Die Mindestabstandflächen nach § 6 HBauO bleiben durch die Überschreitungsmöglichkeiten unberührt. Das heißt, sie sind weiterhin einzuhalten.

Unterirdisch sind im Mischgebiet für untergeordnete Funktionsbereiche wie Teile des Foyers, eine Toiletten-Anlage, Schleusen und einen Teil der Nebenbühne Unterbauungen außerhalb der oberirdischen Baugrenzen geplant und durch eine separate Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen abgegrenzt. In den betroffenen Bereichen befinden sich oberirdisch eine Hofdurchfahrt zur Schule, Feuerwehraufstell- und sonstige Zugangsflächen, sodass der Bereich ohnehin versiegelt ist und durch die Überschreitungen keine weiteren Versiegelungen entstehen. Dies gilt auch im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen (s.u.).

Für die Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche wird durch ein großzügiges Baufeld eine möglichst hohe Flexibilität für zukünftige schulische Entwicklungen eröffnet. Zugleich finden die Belange angrenzender Nutzungen Berücksichtigung, sodass es gegenüber dem bisherigen Planrecht, das keine Baugrenzen vorsah, zu geringfügigen Einschränkungen kommt. Durch das festgesetzte Baufeld wird zum einen der vorhandene bauliche Bestand weitgehend planungsrechtlich abgesichert und zum anderen werden ausreichend Möglichkeiten für zukünftige Erweiterungsbauten geschaffen. Die Baugrenze wird im Westen, Norden und Osten des Schulgrundstücks in einem Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze, im Süden in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze und damit so gezogen, dass bei der auf dem Schulgrundstück zu erwartenden Bebauung die erforderlichen Abstandsflächen auf dem Schulgrundstück nachgewiesen werden können. Durch den jeweils festgesetzten Abstand zur Grundstücksgrenze wird insbesondere im Westen des Grundstücks der vorhandene Großbaumbestand geschont. Zudem wird die Einhaltung des zumindest minimal erforderlichen Sozialabstandes zu der im Osten des Plangebiets vorgesehenen Wohnbebauung sichergestellt. Im Süden kann die Bebauung einen Meter näher an die Grundstücksgrenze heranrücken, weil an dieser Stelle zum einen kein wesentlicher Großbaumbestand vorhanden ist und zum anderen südlich der Grundstücksgrenze mit dem Sportzentrum, das teilweise auch dem Schulsport dient, eine der Schule verwandte Nutzungsart vorhanden ist. An dieser Stelle spielen daher Fragen des Sozialabstandes keine Rolle.

Auf dem Schulgelände liegen einige Gebäude näher als 6 m bzw. 5 m an den jeweiligen Grenzen des Schulgrundstücks. Um die langfristige Nutzbarkeit zu gewährleisten, werden für das Gebäude Hohe Landwehr 19 und ein weiteres Gebäude im Nordwesten der Gemeinbedarfsfläche die Baugrenzen jeweils auf einen Abstand von unter 6 m zur Grundstücksgrenze erweitert. Zwei weitere Gebäude an der östlichen Grundstücksgrenze werden hingegen zukünftig teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, da sie sehr nah an die Grundstücksgrenzen bzw. die vorgesehene Neubebauung heranreichen. Hier greift der einfache Bestandsschutz, d.h. die Gebäude können unverändert bestehen bleiben. Umfassende Um- oder Anbauten sind jedoch nicht mehr möglich. Auch dürften die Gebäude nach einem Abriss oder zufälligen Untergang (z.B. Brandschaden) nicht mehr in gleicher Form wieder errichtet werden. Sofern in diesem Bereich eine Neubebauung erfolgen soll, müsste das Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Im Bereich des Sportzentrums wird der geplante Baukörper durch eine Baugrenze planungsrechtlich abgesichert und gleichzeitig die Bebauungsmöglichkeit auf das für die vorgesehenen Nutzungen absolut erforderliche Mindestmaß beschränkt, um der landschaftsplanerisch sensiblen Situation an der Landschaftsachse gerecht zu werden. Durch die festgesetzte Baugrenze wird der Baukörper so weit im Norden verortet, wie es unter Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen zum Schulgrundstück möglich ist, sodass gleichzeitig der unter den zu beachtenden Rahmenbedingungen größtmögliche Querschnitt für die Landschaftsachse abgesichert wird. Das oberste Geschoss wird zurückgestaffelt, um nach Westen die Ausbildung einer Dachterrasse zu ermöglichen.

Auch für die Fläche für Sport- und Spielanlagen sind Bereiche abgegrenzt, die über die oberirdischen Baugrenzen hinaus durch unterirdische Bauteile unterbaut werden können. Konkret sind im Bereich des Sportzentrums Nebenräume und Teile der Kletterhalle unterirdisch außerhalb der oberirdischen Baugrenzen geplant. Da in diesem Bereich oberirdisch die Platzfläche bis an das Gebäude reicht und im Norden des Sportzentrums weitere Erschließungsflächen im Übergang zum Schulgrundstück geplant sind, entstehen durch diese Unterbauungen keine nennenswerten zusätzlichen Versiegelungen.

4.4.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet unter anderem durch als Höchstmaß festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) definiert.

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Umsetzung der gewünschten Entwicklung im Rahmen des abgestimmten und für gut befundenen städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl berücksichtigt nur den Hauptbaukörper. Grundsätzlich wären als Gebäudeteile im Sinne des § 23 Absatz 3 BauNVO jedoch auch Balkone, Loggien und Terrassen auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Für diese Bauteile setzt der Bebauungsplan daher Überschreitungsmöglichkeiten fest, um ausreichend Spielräume für die Realisierung privater Außenwohnbereiche zu schaffen:

„Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 durch Balkone und zur Hauptanlage zu rechnende Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 5)

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das abgestimmte städtebauliche Konzept detailliert umgesetzt werden kann und zugleich die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Zudem ist gewährleistet, dass die erhöhte Grundflächenzahl nicht für den Hauptbaukörper an sich in Anspruch genommen werden kann. Die eigentliche Baumasse im Plangebiet wird durch die Überschreitungsmöglichkeiten nicht erhöht.

Da alle versiegelten Flächen in die Berechnung der Grundflächenzahl einzubeziehen sind, wird eine weitere Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Mischgebiet für die Realisierung der erforderlichen Zuwegungen, Müllstandorte und Fahrradstellplätze sowie für Kellerräume und Tiefgaragen ermöglicht (vgl. Ziffer 4.4.6). In dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets wird durch eine Festsetzung auch die Herstellung der vorgesehenen Platzfläche ermöglicht:

„In dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 für die Herstellung der erforderlichen Zuwegungen, Müllstandorte und Fahrradstellplätze sowie für Tiefgaragen und Kellerräume bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 6)

„In dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 für die Herstellung einer Platzfläche, der erforderlichen Zuwegungen, Müllstandorte, Fahrradstellplätze sowie für Tiefgaragen und Kellerräume bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 7)

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass das abgestimmte und für gut befundene städtebauliche Konzept umgesetzt werden kann. Zudem wird zumindest in dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets ein minimaler Anteil von Flächen sowohl von ober- als auch von unterirdischen Versiegelungen freigehalten.

Überschreitung der Dichte-Obergrenzen gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO im Mischgebiet

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird das nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung für Mischgebiete von 0,6 für die GRZ damit überschritten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die - im Bebauungsplan zwar nicht festgesetzte, aber hinsichtlich der Dichteobergrenzen dennoch zu berücksichtigende – maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 überschritten wird. So wird im Mischgebiet im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Bebauung rechnerisch eine maximale GFZ von 2,13 (Wohnungsbau im MI (A)) bzw. 2,42 (Kopfbau im MI (B)) erreicht.

Nach § 17 Absatz 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die in Rede stehenden Überschreitungen sind aus den nachfolgenden Gründen städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt. Erst hierdurch wird die Umsetzung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Neuordnung im Rahmen des auf die spezifischen Rahmenbedingungen vor Ort abgestimmten Bebauungs- und Nutzungskonzepts ermöglicht.

Städtebauliche Gründe

Die städtebaulichen Gründe im Sinne des § 17 Absatz 2 BauNVO, die die zuvor genannten GRZ- und GFZ-Werte erforderlich machen, ergeben sich aus folgenden planerischen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen:

- Nicht zuletzt im Sinne des bezirklichen Entwicklungskonzeptes „Hamburger Osten“ sowie des Konzepts „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ ist es ausdrückliches Ziel des Bebauungsplanes, die durch die hochzentrale und sehr gut erschlossene Lage verursachte hohe Lagegunst der bisher untergenutzten Fläche für eine vertretbare Nachverdichtung u.a. anlässlich des dringenden Wohnraumbedarfs zu nutzen. Das vorgesehene Dichtemaß ist zur Realisierung des gewünschten verdichteten, gemischten und urbanen Quartiers angemessen, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und überdurchschnittlich gut mit Infrastruktur versorgten Bereich. Dabei gewährleisten die festgesetzten Dichteparameter sowohl ein ortsbildverträgliches Einfügen der Neubebauung im Plangebiet in die unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung als auch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann. Im Zuge der Nachverdichtung können die Wege zwischen Wohnen und Arbeiten verkürzt und somit nicht zuletzt auch der motorisierte Individualverkehr reduziert werden. Die hohe Dichte ist zudem erforderlich, um die gewünschte Funktionsmischung zu realisieren. Insbesondere bei dem Sportzentrum und dem Theater, die beide im Plangebiet einen neuen Standort erhalten, handelt es sich um relativ flächenintensive Nutzungen, die einen wesentlichen Beitrag zur Infrastrukturversorgung des gesamten Quartiers leisten.
- Die hohen Grundflächenzahlen und die möglichen Geschossflächenzahlen ergeben sich zudem auch aus dem engen Zuschnitt der Baugebiete neben den im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grün- und Freiflächen. Deren Zuschnitt wiederum - wie auch der des auf Privatgrund befindlichen, aber öffentlich zugänglichen Platzes - ist wesentlich angesichts ihrer Bedeutung für die durch das Plangebiet verlaufende Landschaftsachse.

Die hohe bauliche Dichte ist somit in erster Linie den städtebaulichen Erfordernissen und den stadträumlich gebotenen Nutzungen in Kombination mit dem begrenzten Grundstückszuschnitt geschuldet.

Auswirkungen der Überschreitungen der Dichte-Obergrenzen des § 17 BauNVO

Aus der hohen baulichen Dichte resultieren folgende Auswirkungen:

- Für die Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 2 HBauO von besonderer Bedeutung. Die Überschreitung der Dichtewerte führt lediglich an einer Stelle im Plangebiet zu einer Unterschreitung der Abstandsflächen. Die Überlappung beschränkt sich auf einen etwa 4 m langen Fassadenabschnitt zwischen dem Sportzentrum und dem Kopfbau. Die Überlappung resultiert aus städtebaulichen Zielsetzungen und ist insofern vertretbar, da sie einen sehr kurzen Fassadenabschnitt und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus den folgend genannten Gründen nur untergeordnet tangiert (vgl. Kapitel 4.4.5).

- Grundsätzlich muss bei Verfolgung einer hohen baulichen Dichte die Belichtung, Besonnung und Durchlüftung der geplanten Wohnungen besonderes Augenmerk erfahren. Für die Beurteilung der Besonnungssituation von Wohngebäuden bestehen auf Ebene der Bebauungsplanung keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte bezüglich der Besonnungsdauer. Maßstab ist hier ausschließlich das Abwägungsgebot (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als zu berücksichtigender Belang). Zur Orientierung können die Empfehlungen der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) für eine ausreichende Besonnung herangezogen werden. Nach der DIN 5034-1 Abschnitt 4.4 gilt eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn ein Wohnraum der Wohnung am 17. Januar für mindestens eine Stunde besonnt ist. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.

Gemessen daran sind im Plangebiet aufgrund des Zuschnitts der Baugebiete und der Ausrichtung der konkret geplanten Gebäude keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nach Osten und Süden wird eine geschlossene Bauflucht ausgebildet. Durch die hier befindlichen Straßenverkehrsflächen und den geplanten Stadtteilplatz ist eine uneingeschränkte Belichtung der Gebäude von diesen Seiten möglich. Gleichzeitig wird durch die zum Straßenraum geschlossene Bebauung eine von verkehrsbedingten Lärm- und Luftschadstoffbelastungen abgeschirmte Hofseite ausgebildet. Im Zusammenspiel mit den im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und für das Sportzentrum festgesetzten Baugrenzen ist zudem sichergestellt, dass zwischen der dortigen Bebauung und der Bebauung im Mischgebiet überwiegend ausreichende Abstände eingehalten werden, sodass die Wohnungen auch von Westen belichtet werden.

Lediglich in einzelnen Bereichen - etwa in der kammartigen rückwärtigen Bebauung in dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets oder an einer Engstelle zwischen dem Kopfbau und dem geplanten Sportzentrum – wird die Besonnungssituation am Beurteilungstag gemäß DIN 5034 (17. Januar) als nicht optimal zu beurteilen sein. Jedoch ist durch die beschriebene räumliche Anordnung der Neubaukörper und die Begrenzung der Gebäudehöhen unter besonderer Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen im Plangebiet (vgl. Ziffer 4.4.5) eine solche DIN-gemäße Besonnung für die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse nicht zwingend erforderlich. Im Bereich des Kopfbaus ist zudem zu berücksichtigen, dass durch die Festsetzung zur horizontalen Nutzungsgliederung im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig und in den unmittelbar darüber liegenden zwei Geschossen zumindest nicht geplant bzw. nach den Regelungen des städtebaulichen Vertrags ebenfalls ausgeschlossen sind.

Im Bereich der vorgesehenen Kammstruktur befinden sich die hinsichtlich der Besonnung kritischen Bereiche jeweils unmittelbar nördlich der nach Westen aus dem Blockrand hervorspringenden Gebäudekörper. Die vorliegende Grundrissplanung, deren Umsetzung im Rahmen des städtebaulichen Vertrags öffentlich-rechtlich gesichert wurde, sieht in diesen Bereichen ausschließlich durchgesteckte Wohnungen vor, die auch von Osten besonnt werden. Da eine gegenüberliegende Bebauung teilweise fehlt oder in der Schwarze Straße zumindest einen großzügigen Abstand aufweist, kann in den Vormittagsstunden von einer relativ guten Belichtung der Ostfassade ausgegangen werden. Zudem wird über den städtebaulichen Vertrag und seine Anlagen sichergestellt, dass in

der hofseitigen Westfassade des betreffenden Wohnungsbaurieglers helle Fassadenfarben zur Anwendung kommen, die wiederum die Belichtungsverhältnisse verbessern werden.

Insgesamt werden die Besonnungsverhältnisse im Plangebiet somit nur für einzelne Wohnungen nicht optimal, jedoch von ausreichender, für innerstädtische Gebiete sogar relativ guter Qualität sein. Unter Betrachtung aller Wohnungen im Plangebiet werden die Besonnungsverhältnisse insgesamt gut und in jedem Fall deutlich besser sein als beispielsweise in gründerzeitlich geprägten Gebieten mit ihrer geschlossenen Blockrandbebauung. Gerade solche Gebiete erfreuen sich jedoch einer ausgesprochenen Beliebtheit und sind auf dem Wohnungsmarkt stark nachgefragt. Dies zeigt, dass die Besonnungsqualität einer Wohnung zwar ein wichtiger, aber eben auch nur einer von zahlreichen Faktoren bei der Beurteilung der Wohnqualität ist.

- Hinsichtlich der geplanten gewerblichen Nutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der Besonnungssituation zu erwarten. Für die Arbeitsverhältnisse in den geplanten und durch den städtebaulichen Vertrag fixierten Nutzungsbausteinen ist eine natürliche Besonnung nicht allein ausschlaggebend. Gemäß Arbeitsstättenverordnung vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3334) sollen Arbeitsräume „möglichst ausreichend Tageslicht erhalten und (...) eine Sichtverbindung nach außen haben“. Zudem wird durch die Arbeitsstättenverordnung für eine Vielzahl von Arbeitsräumen auch der Betrieb ohne eine direkte Belichtung durch Tageslicht zugelassen, so z.B. für Räume, bei denen betriebs-, produktions- oder bautechnische Gründe Tageslicht oder einer Sichtverbindung nach außen entgegenstehen. Eine direkte Besonnung von Arbeitsräumen ist somit nicht erforderlich. Gerade bei Büroarbeitsplätzen wird eine direkte Sonneneinstrahlung eher als störend empfunden und regelmäßig durch – teils automatische – Verschattungseinrichtungen verhindert. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass gesunde Arbeitsverhältnisse in jedem Fall auch ohne eine direkte Besonnung und sogar bei schlechten Belichtungsverhältnissen erreicht werden können, etwa durch eine künstliche Belichtung der Arbeitsräume in Kombination mit einer in Bezug auf die Besonnung und Belichtung günstigen Positionierung von Pausenräumen. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind ebenfalls erfüllt, wenn die nach § 44 Absätze 2 und 3 HBauO genannten Voraussetzungen erfüllt sind (Aufenthaltsräume müssen ausreichend mit Tageslicht belichtet werden können und entsprechend große Fenster aufweisen. Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen, sind ohne Fenster zulässig, wenn gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung auf andere Weise sichergestellt ist).

Im Sinne der Anforderungen des § 17 Absatz 2 BauNVO sind folgende weitergehende Aspekte zu benennen, die darüber hinaus sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden:

- Als für die Überschreitung der Dichte-Obergrenzen und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet relevanter Umstand ist zu betonen, dass wesentliche Teile des Plangebietes die Landschaftsachse Horner Geest erfassen und damit das Plangebiet und die hier geplanten Nutzungen direkt mit den innerhalb der Landschaftsachse befindlichen Grün- und Parkanlagen verknüpfen. Somit befinden sich im Nahbereich des Plangebietes Naherholungsflächen mit unterschiedlichsten Angeboten für ver-

schiedene Nutzergruppen (Freizeit-, Sport- und Kinderspielflächen, etwa im 100 m entfernten Thörlspark oder im 800 m entfernten Hammer Park, jeweils ab Mitte des Plangebietes).

- Die im Plangebiet festgesetzten Grün- und Freiflächen dienen neben ihrer Verknüpfungsfunktion im Freiflächenverbund und der besagten Landschaftsachse explizit dazu, für einen unmittelbaren Ausgleich der an anderer Stelle im Plangebiet erreichten hohen baulichen Dichte zu sorgen. Dies gilt neben den im Westen des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen insbesondere auch für die zwar auf Privatgrund befindliche, über das GFL-Recht aber öffentlich zugängliche Platzfläche im MI südlich des Kopfbaus. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass die Freiräume im Mischgebiet – sowohl die straßenabgewandten Gartenanlagen als auch die besagte Platzfläche – eine gehobene gestalterische Außenraumqualität aufweisen und tatsächlich für eine Nutzung durch die Bewohner zur Verfügung stehen.

Somit kann grundsätzlich festgehalten werden, dass trotz einer Überschreitung der Dichtewerte gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Potenziell nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild werden vermieden. Für den Bereich Natur und Umwelt sind die in Teilbereichen des Bebauungsplanes verfolgte hohe bauliche Dichte und die damit einhergehende stärkere Bodenversiegelung in gewissem Maße von Nachteil. Diese nachteiligen Auswirkungen werden jedoch durch grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplans gemindert, indem zum Beispiel Anpflanzgebote getroffen werden und eine Begrünung der Tiefgaragen sowie der Dachflächen vorgesehen wird. Da das Plangebiet eine hochzentrale Lage aufweist, durch den in seinem Süden befindlichen U-Bahnhof sehr gut an das Netz des ÖPNV angebunden ist und im Plangebiet und seinem Umfeld eine gute Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden können, vorhanden ist, kann von einem vergleichsweise geringen Quell- und Zielverkehr durch die geplanten Nutzungen ausgegangen werden. Sonstige öffentliche Belange stehen den festgesetzten Dichtemaßen und der Baukörperkonfiguration nicht entgegen.

Gemeinbedarfsfläche

Die Grundflächenzahl für die Gemeinbedarfsfläche ist relativ hoch anzusetzen, um der Schule ausreichende Spielräume für die weitere Entwicklung zu ermöglichen. Folglich wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Dies bildet ein Maß der baulichen Nutzung ab, das angesichts der im Umfeld vorhandenen und geplanten baulichen Dichte angemessen erscheint. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl ist berücksichtigt worden, dass der Bebauungsplan eine unbegrenzte Geltungsdauer hat. Angesichts der Unsicherheit über zukünftige Flächenbedarfe muss auch langfristig ein Schulausbau möglich sein, um auf eventuell steigende Schülerzahlen reagieren zu können. Eine höhere Versiegelung ist gerade im Plangebiet gerechtfertigt, da es sich in der Nähe zu öffentlichen Grünflächen einerseits und einem Nahverkehrsknotenpunkt andererseits befindet. Ferner ist zu berücksichtigen, dass im Falle steigender Schülerzahlen

der Ausbau einer bestehenden Schule weniger flächenverbrauchend wirken wird, als ein eventuell erforderlicher Schulneubau an anderer Stelle. Zudem ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan das zulässige Nutzungsmaß eher begrenzt, da der bestehende Durchführungsplan für das Schulgelände keine Einschränkungen des Nutzungsmaßes festsetzt hatte.

Da auch für Gemeinbedarfsflächen § 19 Absatz 4 BauNVO gilt, kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu der dort festgeschriebenen, sogenannten Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden.

Es können somit insgesamt 80 % des Schulgeländes überbaut und versiegelt werden. Die Festsetzung sichert der Freien und Hansestadt Hamburg eine hohe Flexibilität im Rahmen der Schulentwicklungsplanung, indem sie ein hohes Maß der Grundstücksausnutzung ermöglicht. Insbesondere können ausreichend befestigte Flächen für das gerade bei einer Grundschule wichtige Bewegungsspiel zur Verfügung gestellt sowie Bereiche für Zubehöranlagen wie Fahrrad-Stellplätze angeboten werden. Gleichzeitig wird aber sichergestellt, dass die mögliche Versiegelung entsprechend einer Grundflächenzahl von 0,8 nicht vollständig für Gebäude in Anspruch genommen werden kann, was angesichts der Lage im Blockinnenbereich unverträglich wäre.

Durch die Begrenzung der Gesamtversiegelung auf maximal 80 % der Grundstücksfläche wird zudem sichergestellt, dass ein Anteil des Schulgrundstücks als unversiegelte Freifläche gestaltet werden muss. Selbst bei voller Ausschöpfung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 und weiterer Versiegelung durch Schulhofflächen etc. wäre eine anteilige Mindestbegrünung auf den verbleibenden mindestens 20 % des Schulgrundstücks gewährleistet.

4.4.3 Geschossigkeiten und Gebäudehöhen als Höchstmaß

Für die Baugebiete wird jeweils eine Geschossigkeit in Kombination mit einer als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt. Dies gilt auch für den Baukörper im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen. Für die Gemeinbedarfsfläche wird lediglich eine Geschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen tragen in Verbindung mit den getroffenen Baugrenzen zur Umsetzung des planerisch gewünschten, architektonischen und städtebaulichen Konzepts bei. Die für die jeweiligen Gebäudeteile zulässige Geschossigkeit setzt auch die aus stadtgestalterischen Gründen gewünschte horizontale Gliederung der Baukörper fest. Die im Plangebiet festgesetzten Gebäudehöhen spiegeln das im Umfeld dominierende Höhenspektrum wider.

Durch die Kombination beider Festsetzungen wird die Umsetzung des Bebauungskonzepts entsprechend der vorangegangenen Abstimmungen und des entsprechend ausgearbeiteten Funktionsplans planungsrechtlich abgesichert. Im Zuge der Funktionsplanung sind die im städtebaulichen Umfeld verträglichen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen intensiv abgestimmt worden. Insbesondere im Hinblick auf die Topographie im Plangebiet sowie die gemischt genutzten Neubaukörper und die damit einhergehenden unterschiedlichen Geschosshöhen bei gewerblichen, kulturellen oder Wohnnutzungen kann nur durch die Kombination beider Festsetzungen zweifelsfrei sichergestellt werden, dass sich die Gebäudekubaturen im Sinne der Funktionsplanung städtebaulich und gestalterisch in ihre Umgebung einfügen.

In dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets wird für den dort geplanten Wohnungsbau eine überwiegend fünfgeschossige Bebauung festgesetzt. Eine Differenzierung folgt aus der

in Teilbereichen geplanten Rückstaffelung des obersten Geschosses zur Straße. Für den unteren, nicht zurückgestaffelten Baukörper wird die Geschossigkeit auf maximal vier Vollgeschosse begrenzt. Oberhalb dieser vier Vollgeschosse darf dann noch das straßenseitig in Teilbereichen um einen Meter zurück gesetzte oberste Geschoss entstehen. Durch die Festsetzungen wird ein angemessener Übergang zu der nördlich vorhandenen Bestandsbebauung formuliert. Die Wohngebäude dort haben vier Vollgeschosse und ein Satteldach, sodass die auf fünf Vollgeschosse begrenzte Bebauung im Plangebiet eine vergleichbare Höhe aufweist und es keinen ausgeprägten Höhenversprung zwischen Alt- und Neubau geben wird. Ergänzend wird eine Festsetzung zur Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (üNHN) getroffen. Die Gebäudehöhe wird für das vierte Vollgeschoss auf 23 m üNHN begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von etwa 13,5 m über Gelände, sodass das vierte Vollgeschoss die Traufhöhe des angrenzenden Wohnungsbaus von ebenfalls 12,5 m über Gelände aufnimmt. Für das fünfte Vollgeschoss wird eine Höhe von 26,5 m üNHN festgesetzt, dies entspricht einer Höhe von etwa 17 m über Gelände. Da die Schwarze Straße von Norden nach Süden ein leichtes Gefälle von etwa 1 m aufweist, ergibt sich aus der einheitlichen Gebäudehöhe über Normalhöhennull ein nach Süden hin leicht höher werdender Gebäudesockel.

Auch für den Kopfbau in dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets erfolgt eine differenzierte Festsetzung der Vollgeschosse und Gebäudehöhen. Das Gebäude weist ebenerdig ein flächiges Vollgeschoss auf. Hier sind die Räumlichkeiten für das Theater, insbesondere der große Theatersaal und Teile des Foyers geplant. Zudem soll eine dem Theater zugeordnete Gastronomie entstehen. Oberhalb sind weitere vier Geschosse vorgesehen, die sich nach Süden zurückstaffeln. Die beiden obersten Geschosse staffeln sich wiederum nach Süden ab und weisen die geringste Grundfläche auf. Der Kopfbau gliedert sich somit in ein-, drei-, fünf und siebengeschossige Bauteile. Höhere Bauteile weichen gegenüber den geringergeschossigen Bauteilen in Richtung Süden zurück, so dass sich Staffelgeschosse bilden, die entlang der Nordseite des Kopfbaus zurückgestaffelt sind. Der siebengeschossige Baukörper befindet sich unmittelbar an der Platzfläche, um dort eine angemessene städtebauliche Fassung des Platzes zu sichern, während sich die niedrigeren Gebäudeteile nach Norden zu dem überwiegend für Wohnen geplanten Gebäude ausrichten.

Da gerade bei Sonderbauten wie z.B. bei dem Theatersaal große Geschosshöhen möglich sind, werden auch für die einzelnen Gebäudeteile des Kopfbaus Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull festgesetzt. Diese ermöglichen jeweils die Realisierung der geplanten Geschossigkeiten und begrenzen gleichzeitig die absolute Höhe der Baukörper auf ein dem Standort angemessenes Maß. Dementsprechend wird für den eingeschossigen Baukörper eine Gebäudehöhe von 15,5 m üNHN, für einen dreigeschossigen Gebäudeteil von 21,5 m üNHN, für den fünfgeschossigen Gebäudeteil von 27,5 m üNHN und für den siebengeschossigen Gebäudeteil von 34 m üNHN festgesetzt. Alle Gebäudehöhen gelten als Höchstmaß.

Der Kopfbau überragt somit den nördlich angrenzenden Gebäuderiegel um 7,5 m, so dass hier eine städtebauliche Akzentuierung durch einen Hochpunkt erfolgt. Diese städtebauliche Akzentuierung im Südosten des Plangebiets erscheint aufgrund des baulichen und funktionalen Kontextes gerechtfertigt. Hier werden öffentlichkeitswirksame Nutzungen (Sportzentrum, Theater, Gastronomie) gebündelt. Ferner liegt hier der südliche Auftakt eines zwischen den als Barriere wirkenden Straßenzügen Burgstraße und Sievekingdamm liegenden Wohnquartiers. Der Hochpunkt korrespondiert zudem mit einem achtgeschossigen Gebäude am nördlichen Quartiersauftakt im Kreuzungsbereich Sievekingallee / Sievekingdamm.

Dem Bestand entsprechend wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine maximal dreigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Auch im Falle einer Neubebauung des Schulgeländes soll eine mehr als dreigeschossige Bebauung ausgeschlossen werden, da eine solche Bebauung der Lage im Blockinnenbereich und an der Landschaftsachse Horner Geest und dem Grünzug Hohe Landwehr nicht angemessen wäre. Zudem wird durch das festgesetzte Baufeld eine Bebauung ermöglicht, die relativ nah an die Grundstücksgrenzen heranreicht. Gerade in Bezug auf die geplante Wohnbebauung soll daher sichergestellt werden, dass auf dem Schulgelände keine unverhältnismäßig hohen Gebäude entstehen, die zu einer Einschränkung der Wohnqualität oder gar zu ungesunden Wohnverhältnissen führen könnten. Auf die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe kann in der Gemeinbedarfsfläche verzichtet werden, da bei einer lediglich dreigeschossigen Bebauung auch im Falle überhoher Geschosse (z.B. bei einer Aula oder einer weiteren Sporthalle) keine städtebauliche Fehlentwicklung zu erwarten ist.

Für das geplante Sportzentrum auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen wird eine Höhe von vier Vollgeschossen als Höchstmaß sowie eine Gebäudehöhe von 26,5 m üNN festgesetzt. Die vier Vollgeschosse sind erforderlich, um alle geplanten Nutzungen im Gebäude unterzubringen. Um gleichzeitig zu verhindern, dass durch überhohe (Hallen-) Geschosse ein Baukörper entsteht, der sich baulich nicht in das unmittelbare Umfeld einfügt und zudem eine erdrückende Wirkung in Bezug auf die in diesem Abschnitt sehr schmale Landschaftsachse entfalten könnte, wird die Gebäudehöhe auf 26,5 m üNN und damit auf eine Höhe von etwa 16 m über Gelände beschränkt. Die geplante Rückstaffelung im Westen wird ebenfalls durch Festsetzungen zu Geschossigkeiten und Gebäudehöhe geregelt. Hier werden drei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von höchstens 22 m üNN festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit beziehen sich auf die Vollgeschosse im Sinne der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155). Sie gelten nicht für Staffelgeschosse, deren Grundfläche weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist. Der Zuschnitt der in Rede stehenden Baufelder würde die Realisierung derartiger Nicht-Vollgeschosse über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus durchaus ermöglichen. Diese würden jedoch im Übergang insbesondere zu der nördlich angrenzenden Bestands-Wohnbebauung verhindern, dass sich ein entsprechender Neubaukörper städtebaulich verträglich in seine Umgebung einfügt. Weiterhin entstünden Gebäudehöhen, die für die Belichtung der Wohnungen sowie für die angrenzenden Freiflächen und deren Aufenthaltsqualität nachteilig wären. Um zu verhindern, dass innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe solche städtebaulich nicht angemessenen Staffelgeschosse entstehen, setzt der Bebauungsplan in § 2 Nummer 9 fest:

„Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 9)

Erfahrungsgemäß sind bestimmte technische Aufbauten bei vielen Gebäuden unumgänglich (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten). Um diese zu ermöglichen, ohne die Gebäudehöhe insgesamt zu erhöhen, erfolgt die Festsetzung § 2 Nummer 10:

„Die festgesetzten Gebäudehöhen können für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie) um bis zu 2 m überschritten werden. Dachzugänge und technischen Anlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Dachzugänge und technische

*Anlagen (ausgenommen Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie) müssen mindestens 3 m von der Traufkante abgerückt werden und dürfen maximal ein Fünftel der jeweiligen Dachfläche bedecken. Sie sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig.“
(vgl. § 2 Nummer 10)*

Der Gestaltung des Plangebiets kommt aufgrund seiner zentralen Lage eine besondere Bedeutung zu. Technische Aufbauten, z.B. Mobilfunkanlagen oder andere Aufbauten, etwa Zugänge zu Dachterrassen, können das Ortsbild beeinträchtigen. Insbesondere hohe oder massive Aufbauten können störend auf das Ortsbild, die Gestaltung des einzelnen Gebäudes und auch auf die Verschattung der Nachbargebäude wirken. Die Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Zugleich sollen eine Begrenzung der Höhe der technischen Anlagen sowie die Einhausung gewährleisten, dass sich die Aufbauten räumlich den Baukörpern deutlich unterordnen und sich die Gebäudekubatur nicht verändert. Die Dachaufbauten müssen mindestens 3 m von der Traufkante abrücken, um keine städtebauliche Wirkung für Fußgänger zu entfalten. Um städtebaulich negativ wirkende Dachlandschaften zu vermeiden, wird zudem geregelt, dass Aufbauten gruppiert anzuordnen, durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen und freistehende Antennenanlagen nicht zulässig sind. Die Festsetzung stellt zugleich klar, dass technische Anlagen auch dann nicht höher als 2 m ausgebildet werden dürfen, wenn das Gebäude entsprechend niedriger ist.

4.4.4 Bauweise

Im Mischgebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um sicherzustellen, dass ohne seitlichen Grenzabstand direkt an die Grundstücksgrenze gebaut wird. Im Rahmen des Bebauungsplans wird dadurch dafür Sorge getragen, dass entlang der Schwarzen Straße und am Sievekingdamm eine geschlossene Blockrandbebauung entwickelt wird, sodass ein vor Lärm geschützter Blockinnenbereich ausgebildet werden kann.

4.4.5 Abstandsflächenunterschreitungen

Aus der Planung ergibt sich eine Überlagerung von Abstandsflächen gemäß § 6 HBauO. Da der Bebauungsplan jedoch verhältnismäßig enge Baugrenzen mit ergänzenden Festsetzungen zu Geschossigkeiten enthält, handelt es sich um vorrangige zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 HBauO, sodass die Abstandsflächenregelungen in § 6 Absatz 1 Satz 1 und § 6 Absatz 5 HBauO nicht anzuwenden sind.

Die Überlappung entsteht, weil auf einem etwa 4 m langen Fassadenabschnitt zwischen dem Sportzentrum und dem Kopfbau lediglich ein Abstand von 5 m realisiert werden soll. Diese Überlagerung der Abstandsflächen wird städtebaulich durchaus bezweckt, um dem Platz nach Norden und Westen klare Raumkanten entgegenzustellen und eine klare Abgrenzung des öffentlich zugänglichen Platzes zu den im Norden und Nordwesten anschließenden privaten Freiflächen sowie dem Schulgrundstück zu schaffen. Sie ist zudem städtebaulich vertretbar, weil sie lediglich einen sehr kurzen Fassadenabschnitt betrifft. Zudem sind aufgrund der geplanten Nutzungen Fragen gesunder Wohnverhältnisse und des Sozialabstandes nur von untergeordneter Bedeutung. Im Bereich des Sportzentrums orientiert sich die über mehrere Geschosse angelegte Eingangshalle, aber kein Raum, der zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen gedacht wäre, zu dem fraglichen Bereich. Insbesondere liegen Kindergarten und Kinderkrippe nicht in diesem Gebäudeteil. In dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets

werden die betroffenen Gebäudeteile im Sockelgeschoss durch das Theater genutzt, in den Obergeschossen darüber sind Büros und Praxen geplant. Diese Nutzungen können – sofern überhaupt erforderlich – unproblematisch von Süden und Norden sowie in jenen Bereichen der Westfassade, denen keine Bebauung gegenüberliegt, belichtet bzw. besonnt sowie belüftet werden. Eine Beeinträchtigung von Aussichtsmöglichkeiten oder die Schaffung unerwünschter Einsichtnahme können ausgeschlossen werden.

Wohnen ist in dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets erst in den oberen Geschossen vorgesehen, zumindest im untersten Geschoss ist eine Wohnnutzung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig. Es ist somit sichergestellt, dass sich keine ebenerdigen Außenwohnbereiche im Bereich der Engstelle befinden werden, auch Balkone sind aufgrund der geplanten Nutzungsstaffelung in den betroffenen unteren Geschossen nicht zweckmäßig und in der dem städtebaulichen Vertrag hinterlegten Planung auch nicht vorgesehen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Kopfbau mit sieben Geschossen höher als das Sportzentrum sein wird. Es ist daher absehbar, dass viele Wohnungen erst in jenen Geschossen entstehen, die sich oberhalb des Sportzentrums befinden. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung ist daher sichergestellt.

Die Abstandsflächenüberlappung ist somit in Hinblick auf die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse und eines ausreichenden Sozialabstandes zu vernachlässigen.

Aufgrund der räumlichen Gesamtsituation mit der den Gebäuden vorgelagerten Platzfläche und der öffentlichen Landschaftsachse kann zudem sichergestellt werden, dass Belangen der Gefahrenabwehr Rechnung getragen wird, z.B. die Anfahrbarkeit und Anleiterbarkeit der Gebäude im Brandfall gesichert ist. Die Gefahr eines Brandüberschlags wird durch die Überdeckung nicht verschärft, hierzu können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Lösungen entwickelt werden.

4.4.6 Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Derzeit sind im Plangebiet vier Stellplatzanlagen mit insgesamt etwa 85 Stellplätzen vorhanden. Die beiden südlichen Anlagen mit etwa 50 Stellplätzen werden regelmäßig von Park+Ride-Nutzern in Anspruch genommen, die dort ihre Pkw abstellen, um auf die Verkehrsmittel des öffentlichen Nahverkehrs umzusteigen. Im Rahmen der Neuorganisation des Plangebiets werden die vorhandenen Stellplatzanlagen überplant, sodass neue Stellplätze an anderer Stelle vorgesehen werden müssen. Mit den angestrebten Nutzungen und der geplanten städtebaulichen Dichte geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Zwar ist mit Inkrafttreten der Änderung der HBauO zum 1. Februar 2014 die Stellplatzverpflichtung zumindest für die Errichtung von Wohngebäuden ausgesetzt worden, doch soll angesichts der angespannten Parkplatzsituation in der näheren Umgebung des Plangebiets Vorsorge getroffen werden, um diese durch die Nachverdichtung nicht noch zu verschärfen.

Der für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzbedarf kann grundsätzlich in den beiden umzusetzenden Tiefgaragen nachgewiesen werden.⁸⁹ Dabei ist von Belang, dass die Anzahl von erforderlichen Stellplätzen unter anderem durch Nutzung sogenannter KombiTickets begrenzt werden kann, d.h. die Theaterkarte ist gleichzeitig als Fahrschein für den ÖPNV nutzbar. Am jetzigen Standort bietet das Theater Sprechwerk im Einvernehmen mit den Behörden keinerlei Besucherstellplätze an, ohne dass es im Umfeld zu erheblichen Konflikten kommt. Es kann also von einem ÖPNV- und fahrradaffinen Publikum ausgegangen werden, das ein entsprechendes KombiTicket gut annehmen wird. Bei der Dimensionierung des Stellplatzbedarfs kann ferner berücksichtigt werden, dass

aufgrund der unterschiedlichen Hauptbetriebszeiten eine Doppelnutzung von Stellplätzen durch die KITA einerseits und das Theater andererseits möglich ist. Für die Schule müssen hingegen mehr Stellplätze angeboten werden als rechnerisch erforderlich wären. Aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung von 1995 verfügt die Schule auf dem Gelände des Sportvereins HT16 derzeit über 13 Stellplätze. Diese werden auch tatsächlich benötigt und sollen daher auch in Zukunft im Plangebiet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Die Zahl der geplanten Stellplätze kann den Anlagen entnommen werden, die dem städtebaulichen Vertrag beigelegt sind. Demnach sind im Plangebiet in zwei Tiefgaragen 106 Stellplätze vorgesehen.

In Folge der Planung kommen folglich nur etwa 21 neue Stellplätze hinzu, sodass es angesichts der deutlichen Zunahme der Nutzungsdichte, insbesondere durch 125 neue Wohnungen im Plangebiet und dessen Umfeld, zu einer Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum kommen kann. Diese nachteilige Planungsfolge wird im Rahmen der Abwägung in Betracht der mit der Planung verfolgten Ziele als hinnehmbar eingestuft. Es besteht kein Anspruch auf das kostenlose Abstellen eines PKW im öffentlichen Raum. Die Flächenkapazitäten in innerstädtischen Lagen sind begrenzt; dies erfordert eine planerische Prioritätensetzung. Bei der Abwägung zwischen Parkplätzen für Kfz oder der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird hier zu Gunsten von letzterem entschieden. Eine optimale Park- bzw. Stellplatzversorgung ist in urbanen, innerstädtischen Quartieren in der Regel nicht möglich.

Im Rahmen der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet über eine überdurchschnittlich gute ÖPNV-Anbindung verfügt und eine sehr günstige Verteilung der Kfz-Verkehre des Sportzentrums über den Tag zu erwarten ist. Ferner ist aufgrund des geplanten Wohnungsmixes, der auch kleinere und günstige Wohnungen bereitstellen soll, von einer relativ niedrigen Häufigkeit des Pkw-Besitzes und damit einhergehend von einem niedrigeren Stellplatzbedarf auszugehen.

Da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs maßgeblich für die Qualität des öffentlichen Raums ist, ist planerisch die vollständige Verlagerung der oben benannten Stellplätze in zwei Tiefgaragen vorgesehen. Eine soll in dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets unterhalb der dort geplanten Wohngebäude entstehen und ihre Zufahrt am südlichen Ende der Schwarzen Straße erhalten, die zweite Garage ist unterhalb der Platzfläche in dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets unterhalb der Platzfläche geplant und soll ihre Zufahrt vom Sievekingdamm erhalten. Die Zufahrtsbereiche werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt, um die aus verkehrs- und lärmtechnischen Gründen verträglichsten Lagen abzusichern. Bei einer oberirdischen Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wäre von einer Verringerung der für eine hochwertige freiraumplanerische Gestaltung zur Verfügung stehenden Flächen sowie einer Minderung der Aufenthaltsqualität auszugehen. Die für das Sportzentrum erforderlichen Stellplätze werden ebenfalls in den beiden Tiefgaragen nachgewiesen. Im Bereich der Fläche für Spiel- und Sportanlagen sind daher keine Stellplätze geplant. Es soll planungsrechtlich zweifelsfrei ausgeschlossen werden, dass in dem sensiblen Bereich an der Landschaftsachse ggf. zu einem späteren Zeitpunkt Stellplätze entstehen. Dementsprechend wird folgende Festsetzung getroffen:

„Im Mischgebiet und im Bereich der Fläche für Sport- und Sportanlagen sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch

nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 8)

Durch die Unterbringung in einer Tiefgarage ist zudem sichergestellt, dass die Stellplätze den eigentlichen Nutzern vorbehalten sind und nicht wie bisher auch von Park+Ride-Nutzern in Anspruch genommen werden.

Zur Unterstützung des Planungsziels ist in dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets eine Grundflächenzahl von 0,9 erforderlich, denn der überwiegende Teil des Baugebiets muss durch die Tiefgarage unterbaut werden. Auch in dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl erforderlich. Dementsprechend wird folgende Festsetzung getroffen:

„In dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 für (...) Tiefgaragen (...) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 6)

„In dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 für (...) Tiefgaragen (...) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 7)

Die Lage der Tiefgaragen wird durch die Festsetzung von zwei Gemeinschaftstiefgaragen in den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Teilen des Mischgebiets festgesetzt. Sie werden so positioniert, dass zur Grundstücksgrenze der Schule ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Daher wird in der Festsetzung § 2 Nummer 8 auch festgelegt, dass Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen zulässig sind. Zugleich wird so abgesichert, dass zumindest kleine Grundstücksteile unversiegelt bleiben.

Dennoch werden die Flächen des Mischgebiets durch eine großflächige Unterbauung in Zukunft überwiegend versiegelt sein. Der Bebauungsplan trifft daher ausgleichend Festsetzungen zur ausreichenden Erdüberdeckung und Begrünung dieser Bereiche. Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Erhalt eines großen Bergahorns an der Nordostgrenze des Schulgrundstücks (vgl. Ziffer. 4.10.1.), dessen Kronentraufenbereich sich bis an die Nordwestecke der Bestandsbebauung ausdehnt. Die vorgesehene Tiefgarage berücksichtigt einen angemessenen Abstand zum Wurzelraum des Baumes. Insgesamt kann trotz einer weitgehenden Unterbauung des Baugebiets durch ein Garagengeschoss dennoch mit einer der geplanten Wohnnutzung angemessenen Freiraumqualität gerechnet werden.

Für die durch die Ausnahme zulässigen Überschreitungen der Dichteobergrenzen des § 17 BauNVO gelten analog die Ausführungen unter Ziffer 4.4.2. Wie bereits oben dargestellt, ist eine ausreichende Besonnung bzw. Belichtung und Belüftung sichergestellt. Zusätzlich sind auch die Anforderungen an den Brandschutz eingehalten. Dies ist durch die hier gegenständliche Festsetzung nicht anders zu beurteilen.

In den Tiefgaragen bzw. den Kellerräumen werden auch die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Fahrradstellplätze untergebracht. Die Fahrrad-Stellplätze für die Schülerinnen und Schüler werden auf dem Schulgelände untergebracht.

4.5 Gestalterische Festsetzung

Das Umfeld des Plangebiets ist gestalterisch relativ homogen strukturiert. Es herrschen – auch durch die Backsteinkartierungen von 2009 und 2014 erfasste – rote Ziegelfassaden aus der Nachkriegszeit vor. Das Plangebiet selbst weist derzeit keine Ziegelbauten auf, allerdings soll

zukünftig unmittelbar an eine Bebauung mit Ziegelfassade in der Schwarzen Straße angeschlossen werden. Um ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit zu wahren, setzt der Bebauungsplan daher fest:

„Im Mischgebiet sind zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu der mit „(2)“ bezeichneten Platzfläche gerichtete Fassaden von Gebäuden nur in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen. Für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Stürze, Gesimse, Brüstungen und Erker können andere Baustoffe zugelassen werden, sofern das rote Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt.“ (vgl. § 2 Nummer 13)

Die rückwärtigen Fassaden werden von dieser Festsetzung ausgenommen. Hier sollen mehr Gestaltungsmöglichkeiten offen bleiben. Insbesondere soll hier zur Optimierung der Belichtungssituation die Realisierung heller Putzfassaden möglich sein.

4.6 Verkehrsflächen

4.6.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch die Verkehrsflächen von Burgstraße/Hammer Landstraße bzw. Schwarzer Straße und Sievekingdamm begrenzt. Die Erschließung der geplanten Bebauung durch den motorisierten Individualverkehr ist im Wesentlichen über die Schwarze Straße und den Sievekingdamm geplant. Eine Zufahrt, die für die Anlieferung des Schulgeländes genutzt werden und zudem als Feuerwehrezufahrt dienen kann, ist am südlichen Ende der Schwarzen Straße im Übergang zum Sievekingdamm geplant. Hier wird auch die Zufahrt zu der geplanten Platzfläche angeordnet. Da die Schwarze Straße eine Einbahnstraße ist, werden alle Zufahrten nur von Norden aus erreichbar sein. Die Erschließung der Schule soll wie im Bestand in erster Linie fußläufig über die Parkanlage Hohe Landwehr erfolgen.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme wurde das durch die Nutzungen im Plangebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen prognostiziert. Demnach sind etwa 980 Fahrten am Tag zu erwarten. Diese setzen sich aus rund 110 Fahrten am Tag durch Beschäftigte, rund 500 Fahrten am Tag durch Kunden und Besucher, rund 350 Fahrten am Tag durch Bewohner und etwa 20 Lieferfahrten zusammen. Verkehre aus der bereits vorhandenen Schulanutzung sind dabei ebenfalls berücksichtigt. Aus dem prognostizierten Verkehrsaufkommen ergeben sich unter Berücksichtigung der entsprechenden Tagesganglinien rund 80 Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 07:00 und 08:00 Uhr. In der Spitzenstunde am Abend zwischen 17:00 und 18:00 Uhr ist mit etwa 90 Fahrten zu rechnen. Angesichts von Verkehrsmengen von etwa 15.000 Kfz am Tag auf dem Sievekingdamm, ca. 20.000 Kfz am Tag in der Hammer Landstraße und über 30.000 Kfz am Tag in der Burgstraße ist das durch das Bauvorhaben zusätzlich zu erwartende Fahrtenaufkommen als gering zu bewerten. Dies gilt insbesondere, weil ein großer Teil der rechnerisch ermittelten Fahrten auf bereits im Bestand vorhandene Nutzungen entfällt. Angesichts des Mengenverhältnisses zwischen dem zu erwartenden Mehrverkehr und dem vorhandenen Verkehr sind die durch das Vorhaben entstehenden Fahrten insgesamt unerheblich. Zudem kann durch die Einbahnstraßenregelung ein geregelter Abfluss stattfinden. Der Zielverkehr verteilt sich auf zwei Zielstraßen (Bethesda- und Carl-Petersen-Straße) und ist daher ebenfalls unbedenklich.

In Folge der Neubebauung sind daher keine verkehrlichen Probleme hinsichtlich der Abwicklung der zusätzlichen Kfz-Verkehrsmenge über das vorhandene Straßennetz zu erwarten. Die

durch den Bebauungsplan ausgewiesenen und im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte sind insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Mehrverkehr abzuwickeln. Die Straßenverkehrsflächen können folglich weitgehend dem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden.

Eine Ausnahme stellt die Burgstraße dar. Im Rahmen des Busbeschleunigungsprogramms werden die Verkehrsflächen nördlich des U-Bahnhofs Burgstraße derzeit umgeplant. Dadurch ergibt sich ein Eingriff in den Fußpunkt des nördlich gelegenen Geesthanges. Die Straßenverkehrsfläche muss hier teilweise um etwa 1,8 m erweitert werden. Insgesamt werden im Bebauungsplan etwa 173 m² neue Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Dieser Bedarf resultiert jedoch nicht aus den im Plangebiet angestrebten Nutzungen, sondern aus gesamtstädtischen Erfordernissen.

Da im Plangebiet u.a. eine Wohnnutzung vorgesehen ist, sollen im öffentlichen Straßenraum in einem angemessenen Umfang Besucherparkstände bereitgehalten werden. In Hamburg wird hier gemäß Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra, Kapitel 3.1) üblicherweise eine Quote von 20 Besucherparkständen je 100 Wohneinheiten angestrebt. Somit müssten im Plangebiet etwa 25 Besucherstände im öffentlichen Straßenraum vorgehalten werden, da etwa 125 Wohnungen geplant sind. Aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung des Plangebiets kann jedoch eine Abminderung von 20 auf 15 Besucherparkstände je 100 Wohneinheiten vorgenommen werden. Dementsprechend sollen 19 Parkstände im öffentlichen Raum nachgewiesen werden.

In der näheren Umgebung des Plangebiets ist die Parkplatzsituation derzeit angespannt. Die Realisierung neuer Parkplätze ist angesichts des räumlich bereits definierten Straßenraums jedoch nicht möglich. Allerdings können den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen rechnerisch die unmittelbar vor den Gebäuden am westlichen Rand der Schwarzen Straße gelegenen Parkplätze zugeschlagen werden. Derzeit befinden sich hier 24 Parkstände. Für die in der Schwarzen Straße geplante Tiefgaragenzufahrt werden maximal vier Parkstände entfallen. Dafür können im Norden des Plangebiets im Bereich der Zufahrt zu der heute durch die Schule genutzten Stellplatzanlage, die künftig entfallen wird, zwei neue Parkstände angeordnet werden. Insgesamt ergibt sich so eine Zahl von 22 Parkständen, sodass die Parkplätze in der Schwarzen Straße auch noch nach Realisierung des Wohnbauvorhabens im Plangebiet zumindest rechnerisch ausreichen.

Zusätzlich sind öffentliche Parkstände für Fahrräder vorzusehen. Diese sind im Bereich der Platzfläche und ggf. in den Tiefgaragen geplant.

4.6.2 Durchgang/Durchfahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die Ganztagschule Hohe Landwehr ist im Bestand aufgrund ihrer Lage im Blockinnenbereich relativ schlecht angebunden. Ihre Haupteinschließung erfolgt fußläufig über die Parkanlage Hohe Landwehr im Westen. Im Nordosten des Plangebiets ist derzeit zudem eine kleine Stellplatzanlage vorhanden, die jedoch mit dem Wohnungsbau überplant wird. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten geprüft. Unter Berücksichtigung aller Belange wurde als Vorzugsvariante die Beibehaltung der fußläufigen Erschließung über die Parkanlage sowie die Erschließung für Lieferverkehr, Baustellenverkehr, Zuwegung für Rettungsfahrzeuge etc. über eine Durchfahrt von der Schwarzen Straße erkannt. Im Norden des mit „(B)“ bezeichneten Teils des Mischgebiets wird daher im Übergangsbereich zu dem mit „(A)“ bezeichneten Teil eine 4,2 m breite Durchfahrt mit einem Geh-, Fahr-

und Leitungsrecht festgesetzt. Durch die Realisierung der Durchfahrt soll die Erschließungssituation zumindest auf gleichem Niveau erhalten werden. Das Geh- und Fahrrecht dient nicht zur allgemeinen Anfahrbarkeit der Schule für Schüler, Eltern und Lehrer, sondern zu Versorgungszwecken, d.h. für Abfallentsorgung und Mensa-Anlieferung sowie Baustellenverkehr mit einer Lastannahme von max. 20 Tonnen. Insbesondere sind über die Durchfahrt auch Feuerwehraufstellflächen im rückwärtigen Bereich des Kopfbaus und auf dem Schulgelände erschlossen. Auch wenn diese Funktionen aller Voraussicht nach mit Pkw bzw. Lkw erfolgen, soll eine fußläufige Anbindung für diese oder ähnliche Nutzer nicht ausgeschlossen werden. Eine hohe Verkehrsfrequenz ist aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Da die Schule aufgrund ihrer Lage im Blockinnenbereich keinen direkten Zugang zu öffentlichen Straßenverkehrsfläche hat, Leitungen also immer über fremden Grund geführt müssen, wird zudem ein Leitungsrecht festgesetzt, das insbesondere für die Erschließung möglicher Neubauten auf dem Schulgelände von Relevanz sein kann. Um eine erdrückende Wirkung zu vermeiden und die Befahrbarkeit für große Fahrzeuge sicherzustellen, wird für die Durchfahrt eine lichte Höhe von 4,5 m festgesetzt. Konkretisierend zum in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

„Das mit „(1)“ bezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als Zu- und Abfahrt zur Schule sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.“ (vgl. § 2 Nummer 11)

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden andere Erschließungsvarianten geprüft, u.a. die Anbindung der Schule an die Bethesdastraße im Norden. Diese wäre nur zu Lasten der Parkanlage Hohe Landwehr möglich und wurde daher verworfen. Die im Bebauungsplan getroffene Regelung stellt somit die unter Berücksichtigung aller Belange bestmögliche Lösung dar.

4.6.3 Platzfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Südlich des Kopfbaus ist eine öffentliche Platzfläche geplant, die neben der Erschließung der dortigen Nutzungen auch die allgemeine Zugänglichkeit des Sportzentrums sicherstellen soll. Die Platzfläche soll angesichts ihrer Lage im Übergangsbereich zur Landschaftsachse Horner Geest der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und auch durch eine hohe Gestaltqualität zu einer allgemeinen Aufwertung der Freiraumversorgung beitragen. Die Platzfläche dient zudem als Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehraufstellfläche. Da aufgrund der topografischen Verhältnisse im Osten der Platzfläche ein Höhenversprung zur öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden ist und somit Stützwände erforderlich sind, muss sich die Platzfläche bzw. das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – um die Anfahrbarkeit bzw. den Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche sicherzustellen – parallel zum Sievekingdamm nach Norden erstrecken. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erstreckt sich daher auf einer Breite von 3,9 m parallel zur östlichen Fassade des Kopfbaus und schließt den Platz an die Schwarze Straße an. An dieser östlichen Gebäudeseite des Kopfbaus sind keine Eingänge geplant. Die öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss (Gastronomie und Theater) werden von Süden von der Platzfläche aus erschlossen, weitere Zugänge zum Gebäude sind von Norden geplant. Es wird daher als vertretbar angesehen, den fußläufigen Zugang zum Platz unmittelbar am Gebäude zu positionieren. Wegen des Höhenversprungs zwischen Platzfläche und Sievekingdamm können Kraftfahrzeuge nur über die Tordurchfahrt nördlich des Kopfbaus auf die Platzfläche gelangen.

Die Müllentsorgung wird nicht über die Platzfläche erfolgen, sondern ausschließlich im Vorbereich der Gebäude entlang der Schwarzen Straße. Ferner besteht keine Zufahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge von Post und Lieferdiensten. Der Platz kann lediglich von Rettungsfahrzeugen befahren werden. Aus diesem Grund ist es auch nicht erforderlich, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche auszuweisen.

Da das Sportzentrum ähnlich wie die Schule aufgrund seiner Lage am Rand der Landschaftsachse keinen direkten Zugang zu öffentlichen Straßenverkehrsfläche hat, Leitungen also immer über fremden Grund geführt müssen, wird zudem ein Leitungsrecht festgesetzt.

„Das mit „(2)“ bezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugängliche Platzfläche sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.“ (vgl. § 2 Nummer 12)

4.7 Technischer Umweltschutz - Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken in erster Linie Belastungen durch Verkehrslärm von den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Sievekingdamm, Hammer Landstraße und Burgstraße) ein. Weitere mögliche Lärmquellen stellen das geplante Sportzentrum und der Spielplatz in der öffentlichen Grünfläche dar.

In Folge der Planung wird der Gewerbelärm als zusätzliche Belastung zu berücksichtigen sein. Die Zu-/Ausfahrten der geplanten Tiefgaragen für die kulturellen, sportlichen und sozialen Nutzungen etc. sind als gewerbliche Lärmquelle zu werten. Eine zusätzliche Lärmquelle stellt zudem die Anlieferung und Müllentsorgung für die Schule dar, die sich aufgrund der Anbindung über eine Durchfahrt auch im rückwärtigen, eigentlich vor Lärm geschützten Bereich der Bebauung abspielen wird.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde daher geprüft,

- wie hoch die Verkehrslärmbelastung für die geplanten Wohnungen im Mischgebiet sein wird und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind,
- wie hoch die Verkehrslärmbelastung für die geplanten gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet sein wird und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse erforderlich sind,
- welche Immissionen im rückwärtigen Bereich der Bebauung im Mischgebiet aufgrund der Durchfahrt zur Erschließung der Schule zu erwarten sind und welche Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind,
- welche Emissionen von den geplanten Nutzungen im Plangebiet, hier insbesondere den dafür erforderlichen Stellplätzen in den Tiefgaragen, ausgehen werden und ob Maßnahmen zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse in angrenzenden Bestandsbauten erforderlich sind und
- welche Emissionen von einem als Bolzplatz ausgestatteten Spielplatz auf die umliegende Bebauung ausgehen würden und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind.

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz des Wohnens vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nicht festgelegt. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der durch die Gebietsart und durch die tatsächlichen Verhältnisse bestimmten Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit. Die Schutzwürdigkeit wird dabei vor allem durch den Gebietscharakter und durch die Vorbelastung bestimmt.

Im Rahmen des Abwägungsgebots wurde daher geprüft, in welcher Weise für das Wohnen im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, um Belastungen für die künftigen Bewohner durch Gewerbe- und Verkehrslärm auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Die im Folgenden verwendeten Immissionsschutzricht- und -grenzwerte der TA Lärm, der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) bzw. der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert am 01. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468) wurden daher nur hilfsweise herangezogen.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Lärm vom Sievekingdamm, der Hammer Landstraße, der Burgstraße und mit stark untergeordneter Bedeutung auch von der Schwarzen Straße ein.

Konkret ist in Folge der Planung für die geplante Bebauung in den einzelnen Bereichen mit folgender Verkehrslärmbelastung zu rechnen:

- An der lärmzugewandten Fassade des Baukörpers im Mischgebiet werden Beurteilungspegel bis zu 68/60 dB(A) tags/nachts erreicht. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiet gemäß 16. BImSchV von 64/54 dB(A) tags/nachts werden somit überschritten. Gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel von 70 dB(A) oder mehr tagsüber werden nicht erreicht. In der Nacht wird jedoch in den unteren vier Geschossen des Baukörpers die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (60 dB(A)) erreicht.
- An den lärmabgewandten Gebäudeseiten werden die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet ausnahmslos eingehalten. Die geschlossene Randbebauung entlang des Sievekingdamm und der Schwarzen Straße erweist sich aus lärmtechnischer Sicht als günstig, da sehr ruhige Innenhofbereiche und Fassaden ermöglicht werden.

Im Hinblick auf die auf die äußeren Fassaden einwirkenden Verkehrslärmbelastungen sind Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, scheiden hierbei zur Reduzierung des Straßenverkehrslärms aus Platzmangel, aber insbesondere auch aus städtebaulichen Gründen aus. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse kann daher nur über die Schaffung eines ausreichenden passiven Schallschutzes am Gebäude erfolgen. Da aufgrund der Ausrichtung des Baukörpers zu den Himmelsrichtungen ein Großteil der Schlafräume zu der hinsichtlich der Besonnung eher unattraktiven, aber zugleich lärmbelasteten Ostseite liegen sollen, kommen zudem Maßnahmen zur Grundrissmodifikation zum Schutz der Schlafräume nicht in Frage. Dementsprechend wird in § 2 Nummer 14 die folgende Festsetzung getroffen:

„Im Mischgebiet ist für Schlafräume an lärmzugewandten Gebäudeseiten durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste

Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen 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.“ (vgl. § 2 Nummer 14)

Eine ausreichende Nachtruhe in den Schlafräumen, Kinderzimmern und in Einzimmerwohnungen ist bei Lärmpegeln ab 30 dB(A) und weniger möglich. Der in der Festsetzung § 2 Nummer 14 fixierte Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr des Schlafers ein gesunder Schlaf ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislauf-Erkrankung möglich. Diese Vorgehensweise zur Konfliktlösung ist deshalb gerechtfertigt, da die Festlegung von nächtlichen Außenpegeln in den maßgeblichen Vorschriften, hier hilfsweise herangezogen die 16. BImSchV, einen ausreichend niedrigen Innenraumpegel für den gesunden Schlaf ermöglichen sollen. Dieses nach der Novellierung des BauGB vom 03. November 2017 erneut durch Senko-Beschluss vom 31. Mai 2018 (Senko-Vorlage 180531) bestätigte Schutzziel für die Nacht wird also entsprechend festgesetzt.

Der Innenraumpegel ist nachts bei einem gekippten bzw. teilgeöffneten Fenster (auch bei Planung von verglasten Loggien oder Vorhangfassen etc., sodass dann von zwei hintereinander liegenden gekippten Fenstern auszugehen ist) nachzuweisen. Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung aus der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen der Außenwelt. Entsprechende Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Wahrnehmung der Außenwelt – wie sie bereits bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt – sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Mit Verweis auf den besagten Senko-Beschluss muss daher das Wohnen bei zwingend geschlossenen Fenstern bzw. mit minimalen Spaltbreiten ausgeschlossen werden. Vielmehr sind Maßnahmen dann akzeptabel, wenn die Breite der sog. Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern ein Maß erreicht, das im Innenraum das Erleben akustischer Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleistet.

Zu beachten ist, dass es zu Grenzwertüberschreitungen lediglich in dem mit „(B)“ und im südlichen Teil des mit „(A)“ bezeichneten Teils des Mischgebiets kommt. Im nördlichen Teil des mit „(A)“ bezeichneten Bereichs kommt es hingegen zu keiner Grenzwertüberschreitung, so dass grundsätzlich keine Festsetzung erforderlich wäre. Allerdings liegen die in diesem Bereich des Plangebiets zu erwartenden Schallpegel so hoch, dass nachts in den Schlafräumen Lärmpegel von deutlich über 30 dB(A) erreicht werden. Da in Hamburg gilt, dass unterschiedliche Schutzstandards innerhalb eines Bebauungsplans zu vermeiden sind, wird die Festsetzung Nummer 14 auch auf den nördlichen Bereich des mit „(A)“ bezeichneten Teils des Mischgebiets ausgedehnt, so dass ein einheitlicher Wert von 30 dB(A) in den Schlafräumen herzustellen ist.

Bei den in dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets zum Teil vorliegenden Werten ab 65 dB(A) tagsüber sind zusätzliche Regelungen für die Außenwohnbereiche erforderlich (d h.

Balkone, Loggien oder Terrassen), weil nach dem derzeitigen Stand der Wissenschaft bei einer entsprechenden Lärmbelastung das Herzinfarktrisiko deutlich ansteigt. Ab diesem Schallpegel sind daher aus gesundheitlicher Sicht Schutzmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Außenwohnbereiche sind deshalb möglichst zur lärmabgewandten Seite zu orientieren oder zu verglasen, also sind z. B. Wintergärten statt Balkonen vorzusehen. Der Bebauungsplan trifft daher in § 2 Nummer 15 folgende Festsetzung:

„In dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“ (vgl. § 2 Nummer 15)

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die dazu führen, dass vor den Gebäudefassaden die Lärmimmissionen soweit reduziert werden, dass ein gesundheitsschädlicher Außenlärmpegel gar nicht mehr besteht und ein geschützter Außenwohnbereich geschaffen wird.

Mit Hilfe der vorgenannten Festsetzung kann im Plangebiet bei Betrachtung aller die Wohnqualität bestimmenden Aspekte, wie der zentralen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung, eine ausreichende Wohnqualität erwartet werden, welche die planungsrechtliche Ermöglichung einer Wohnnutzung rechtfertigt. Durch die lärmzugewandte Ausrichtung der Schlafräume können im Gegenzug die Hauptwohnbereiche mit den vorgelagerten Terrassen und Balkonen zu der attraktiven und lärmgeschützten Westseite des Gebäudes ausgerichtet werden. Dies wie auch der hohe Ausbaustandard der Neubaukörper stellen in derart zentraler Lage besondere Qualitäten dar. Da gesunde Wohnverhältnisse bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen nicht gefährdet sind, ist die oben beschriebene Grundrisskonfiguration mit Schlafräumen an der lärmzugewandten Seite somit planerisch sinnvoll und i.S. gesunder Wohnverhältnisse zumutbar.

Auch im Hinblick auf den Schutz gewerblich genutzter Räume ist wegen der von den Straßen ausgehenden Immissionsbelastung eine konfliktmindernde Regelung erforderlich, denn nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gewerblich genutzte Aufenthaltsräume besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen jedoch ein geringeres Schutzbedürfnis. Entsprechend lässt das Arbeitsschutzrecht (Lärm- und Vibrations- Arbeitsschutzverordnung und Arbeitsstättenverordnung) abhängig von der täglichen Nutzungsdauer der Räume und den zu verrichtenden Tätigkeiten mit Innenraumpegeln von bis zu 85 dB(A) ungleich höhere Pegel zu, als sie für Wohnungen als angemessen angesehen werden. Daneben beinhaltet das Arbeitsschutzrecht aber auch die Verpflichtung, Schutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik zu treffen, um generell den Schalldruckpegel in Arbeitsräumen so weit wie möglich zu verringern. Damit stellen die Arbeitsverhältnisse einen Abwägungsbelang dar, der zu berücksichtigen ist. Daher wird in § 2 Nummer 16 die Regelung aufgenommen, dass durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, ist für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen zu schaffen:

„In dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets sind die gewerblichen Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.“ (vgl. § 2 Nummer 16)

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

Sportanlagenlärm (Sportzentrum und Tiefgaragen-Zu-/Abfahrt)

Durch die geplante Sporthalle sind keine Immissionskonflikte zu erwarten, da eine ausreichende Abminderung der innerhalb der Halle entstehenden Geräusche gegeben ist. Vorausgesetzt wird, dass die Fenster bei geräuschintensiven Nutzungen während lärmsensibler Zeiten (insbesondere in der Nacht, ggf. auch in der Ruhezeit am Abend) geschlossen sind. Die Beurteilungspegel der durch die den Sportanlagen zugehörige Tiefgaragen-Zufahrt verursachten Sportanlagenlärmimmissionen erreichen maximal 42 dB(A) in der Ruhezeit am Abend sowie 41 dB(A) in der Nacht. Die zulässigen Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) am Abend bzw. 45 dB(A) in der Nacht werden eingehalten.

Westlich des geplanten Sportzentrums soll eine Spielplatzfläche entstehen, die neben der Öffentlichkeit den unterschiedlichen umgebenden institutionellen Nutzern wie dem Sportverein, der KITA und der Schule zur Verfügung stehen soll. Für die durch den geplanten Spielplatz verursachten Geräuschimmissionen sind gemäß § 22 Absatz 1a der aktuellen Fassung des BImSchG keine Immissionsgrenz- und -richtwerte heranzuziehen.

Gewerbelärm (Tiefgaragen-Zu-/Abfahrt)

Die durch die Tiefgaragentore und die Fahrwege auf privatem Grund zu den Tiefgaragen an der benachbarten Bestandsbebauung verursachten Lärmimmissionen liegen bei 37/33 dB(A) tags/nachts und damit deutlich unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohngebiete. Insbesondere aufgrund des großen Abstands von bis zu 40 m sind Immissionskonflikte durch die Tiefgaragen auszuschließen.

Im Bereich des nördlichen Tiefgaragentores wird der zulässige Immissionsrichtwert nachts von 45 dB(A) an einem Immissionsort der geplanten Bebauung um 1 dB(A) überschritten. Weitere Immissionskonflikte werden durch die Tiefgaragen-Zufahrt nicht verursacht. Die geringfügige Überschreitung ist vertretbar, zumal ein ausreichender baulicher Schallschutz für die Schlafräume aufgrund der Innenraumpegel-Klausel gegeben ist.

Gewerbelärm (Außengastronomie und Vorplatz Theater)

Bei einer angenommenen Nutzung des Vorplatzes durch 50 Theatergäste zum Aufenthalt vor der Vorstellung bzw. in Pausenzeiten und durch 25 Personen im Bereich der Außengastronomie kommt es - soweit diese größeren Menschenansammlungen im Freien nach 22 Uhr entstehen - zu Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes nachts von 45 dB(A). Die Beurteilungspegel betragen in den oberen Geschossen des Kopfbaus, in den Wohnnutzungen geplant sind, bis zu 55 dB(A) nachts. Eine Lösung des Konflikts erfolgt, da ein ausreichender baulicher Schallschutz für die Schlafräume aufgrund der Innenraumpegel-Klausel gegeben ist.

Gewerbelärm (Durchfahrt)

Für die Durchfahrt von der Schwarzen Straßen zum Schulgelände für Müllabfuhr, Mensa-Versorgung, Entsorgung des Fettabseiders sowie Handwerker und Baufahrzeuge bis 20 Tonnen wurde eine maximale Frequentierung durch vier Lkw und zehn kleinere Fahrzeuge am Tag angenommen. Es werden dadurch an der angrenzenden Bebauung keine Lärmbelastungen erzeugt, die Maßnahmen wie eine Einhausung erforderlich machen würden. Die Durchfahrt muss somit lediglich gestalterisch, insbesondere zu den nördlich angrenzenden Außenwohnbereichen abgegrenzt werden.

4.8 Entwässerung

Die Entwässerung der Gemeinbedarfsfläche wird sich durch die Planung nicht verändern. Für die Nutzungen im Mischgebiet und im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen ist die Entwässerung hingegen neu zu organisieren. In den an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind öffentliche Schmutz- und Regenwassersiele vorhanden.

4.8.1 Schmutzwasser

Eine Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist über die vorhandenen Schmutzwassersiele möglich.

4.8.2 Oberflächenwasser

In den an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind Regenwassersiele vorhanden, in die jedoch auch das hochgradig belastete Straßenwasser eingeleitet wird. Zudem führt z.B. das Regenwassersiel aus dem Sievekingdamm in ein Mischwassersiel. Bei einer Überlastung der Siele im Falle von starken Regenereignissen wird das verschmutzte Wasser ungeklärt in die Vorfluter abgeleitet. Es ist daher sinnvoll, das unbelastete Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in diesem zurückzuhalten und verzögert abzuleiten. Der Boden im Plangebiet besteht überwiegend aus Mergel, der mit bis zu 2 m mächtigen Auffüllungen überlagert ist. Im Mergel sind Einschlüsse aus Sanden zu erwarten. Versickerungsfähig ist lediglich eine aufgrund der topografischen Verhältnisse im Plangebiet eher ungünstige Fläche im Norden des Mischgebiets.

Die Größe der Rückhaltung auf den Grundstücken, deren genaue Lage und die Einleitmengen in die Regenwassersiele müssen jeweils noch in den Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung festgelegt werden. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Aufgrund der überwiegenden Versiegelung bzw. Unterbauung des Plangebiets sind unterirdische Zisternen oder Stauraumkanäle eine denkbare Lösung.

Vorsorglich wird im Plangebiet zudem eine Retentionsfläche zur temporären Mitbenutzung zur Rückhaltung von Regenwasser gekennzeichnet. Diese liegt im Norden des Mischgebiets. Exakte Größe und Lage dieser Fläche werden noch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt. Zur Reduktion und zeitlichen Verzögerung des Regenwasserabflusses tragen auch die Festsetzung einer 15 cm starken Dachbegrünung und die Begrünung der Tiefgarage mit einer mindestens 50 cm starken Vegetationsschicht bei. Ferner sollen die Platz- und Erschließungsflächen, soweit möglich, ein offenes, wasserdurchlässiges Pflastersystem erhalten. Der Bebauungsplan setzt daher fest:

*„Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Terrassen, Geh- und Fahrwege sowie Platzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“
(§ 2 Nummer 18)*

Die Festsetzung gewährleistet den Erhalt gewisser Bodenfunktionen unter teilversiegelten Flächen, indem Niederschlagswasser teilweise versickern kann. Bodenleben bleibt teilweise erhalten. Offene Beläge, wie Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zudem in der Regel besser geeignet, Fahrwege etc. gestalterisch in Grünanlagen zu integrieren.

4.9 Grünflächen

Die Landschaftsachse Horner Geest und die Parkanlage Hohe Landwehr sollen auch zukünftig einem uneingeschränkten Nutzerkreis für den Aufenthalt, zur Erholung und für Freizeitaktivitäten zur Verfügung stehen. Sie werden daher im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die Grünflächen sollen innerhalb des dicht besiedelten innerstädtischen Stadtraumes als Freizeit- und Erholungsort gesichert und entwickelt werden. Sie steigern die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Baugebiets und stellen zudem wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen dar, die durch die Ausweisung des Bebauungsplans planungsrechtlich abgesichert werden.

Für den überwiegenden Teil der Grünflächen setzt der Bebauungsplan die Zweckbestimmung „Parkanlage (FHH)“ fest. Die Festsetzung erlaubt generell die Errichtung von Anlagen, die mit der Zweckbestimmung der Grünfläche vereinbar sind. Hierzu zählen bei Parkanlagen Wege, Plätze, Zierbrunnen, Sitzgelegenheiten usw., da sie der Zweckbestimmung und der Nutzung dienen. In der festgesetzten Parkanlage sind daher ohne weitere Regelung die erforderlichen Einrichtungen wie z.B. Wege zulässig. Hierzu gehört auch eine straßenunabhängige Wegeverbindung oberhalb der baumbestandenen Böschung unmittelbar südlich der geplanten Sporthalle, um eine direkte Verbindung von der Hohen Landwehr im Westen zum Platz im Osten zu erhalten, die im Zuge des Projektes hergestellt werden soll.

Für die öffentliche Grünfläche im Schnittpunkt beider Grünzüge, die bisher nur von der Ganztagschule Hohe Landwehr genutzt wird, ist hingegen die Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die Fläche soll zukünftig der Öffentlichkeit als Spielfläche zur Verfügung stehen, kann aber auch weiterhin für Bewegungsspiele und sportliche Aktivitäten durch die Schule oder die KITA und den Sportverein genutzt werden. Eine Gestaltung mit Spiel- oder Sportgeräten ist jedoch nicht geplant. Die Fläche soll weitgehend grüngerprägt bleiben. Dennoch soll eine explizite Ausweisung als Spielplatzfläche erfolgen, da aufgrund zahlreicher im Rahmen des Planverfahrens an die Grünfläche herangetragener Nutzungsansprüche absehbar ist, dass die Nutzung voraussichtlich intensiver sein wird als bei öffentlichen Grünflächen im Allgemeinen üblich.

In Folge der Planung kommt es somit für die durch das Plangebiet verlaufende Horner-Geest-Landschaftsachse, die als Teil des Grünen Netzes Hamburg von der Glinder Geest im Osten der Stadt bis zum östlichen Wallring im Zentrum führt, zu wesentlichen Veränderungen.

Durch die Realisierung der Bebauung und in geringem Umfang auch durch die Erweiterung der Burgstraße im Rahmen der Busbeschleunigung wird sich der Anteil der Grünflächen im Plangebiet um etwa 3.300 m² reduzieren. Allerdings werden davon ca. 500 m² auf die geplante öffentliche Platzfläche entfallen. Diese stellt zwar eine versiegelte Fläche dar, sodass die

Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt aufgehoben wird, der Charakter als öffentlich zugänglicher Freiraum bleibt jedoch erhalten. Durch die geplante Gestaltung und die angrenzenden Nutzungen, u.a. eines Gastronomiebetriebs, wird sich die Aufenthaltsqualität gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht verschlechtern. Der Verlust von 3.300 m² Vegetationsfläche soll teilweise durch Dachbegrünungen ausgeglichen werden.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch die Planung erstmals eine Durchgängigkeit der Landschaftsachse von Ost nach West hergestellt wird, weil eine Fläche, die bisher nur von der Schule genutzt und dafür auch eingezäunt wurde, durch die Ausweisung und Herrichtung als Parkanlage bzw. Spielplatz der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. In diesem Zuge soll südlich des geplanten Sportzentrums ein durchgehender Weg entstehen, um eine straßenunabhängige Verbindung von der Hohen Landwehr zum geplanten Platz am Sievekingdamm zu ermöglichen. Trotz der Flächenverluste kommt es daher insgesamt eher zu einer funktionalen Aufwertung des Freiraumverbunds im Plangebiet.

Zwar hätte als Planungsalternative im Plangebiet auch eine deutlichere Aufwertung der Landschaftsachse erfolgen können, indem durch Verzicht auf Baumasse eine größere öffentliche Grünfläche qualifiziert hergerichtet worden wäre. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich jedoch nicht nur im Bereich der Landschaftsachse „Horner Geest“, sondern auch im Gebiet des Senatskonzepts „Stromaufwärts an Elbe und Bille“, das als ein Kernziel die Schaffung von mehr Wohnungen und neuen Stadtqualitäten in den bestehenden Quartieren verfolgt. Der Bebauungsplan entspricht dieser grundsätzlichen Zielsetzung (Wohnungsneubau sowie ergänzend neue Räume für Kultureinrichtungen, neues Sportzentrum). Das Plangebiet befindet sich ferner im Umfeld einer Schnellbahnhaltestelle. Im Sinne des Senatsziels „Mehr Stadt in der Stadt“ ist hier eine angemessene bauliche Dichte zu entwickeln.

Der im Plangebiet bestehende Zielkonflikt zwischen der Aufwertung und Qualifizierung der das Plangebiet querenden Landschaftsachse „Horner Geest“ einerseits und der Schaffung einer angemessenen baulichen Dichte im Nahbereich einer U-Bahnhaltestelle ist im Zuge des Planungsprozesses klar zu Tage getreten. Eine Verschiebung des Sportzentrums nach Norden stellt keine Option dar, da hierfür ein Schulgebäude abgerissen und an anderer Stelle auf dem Schulgelände neu gebaut werden müsste. Das Schulgelände würde sich zudem entsprechend verkleinern. Die Möglichkeiten eines zukünftigen Kapazitätsausbaus auf dem Schulgelände im Falle steigender Schülerzahlen würden eingeengt.

Die Sicherung größerer Freiflächen für den Grünzug müsste zwangsläufig zur Verringerung der möglichen Baumasse führen. Im Rahmen der Abwägung ist jedoch dem Belang, im Plangebiet eine urbane Dichte zu ermöglichen, die der verkehrlichen Lagegunst des Plangebiets entspricht, ein höheres Gewicht beigemessen worden. Durch die vorgesehene Nachverdichtung sollen bislang unbebaute Bereiche im Außenbereich vor einer baulichen Inanspruchnahme geschont werden. Der im BauGB besonders hervorgehobene Planungsleitsatz, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, ist somit im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt worden. Ein wichtiger Planungsleitsatz ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zudem die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Der Bau neuer Wohnungen ist eine der zentralen Herausforderungen, denen sich die Freie und Hansestadt Hamburg aufgrund ihres Wachstums und der demographischen Entwicklung stellen muss. Wie Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamtes zeigen, wird Hamburg in den kommenden 20 Jahren einen voraussichtlichen Bevölkerungszuwachs von im Mittel rund 85.000 Einwohnern verzeichnen. Aus diesem Grund

wäre eine Reduzierung der Baumasse zu Gunsten eines breiteren Grünzugs nicht zu vertreten.

Trotz der geplanten Baumasse kann auf den verbleibenden Freiflächen durch eine hochwertige freiraumplanerische Ausgestaltung eine Aufenthaltsqualität geschaffen werden, die derzeit für die Öffentlichkeit nicht gegeben ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass dem Plangebiet im Bereich der Landschaftsachse die Funktion eines Scharniers zwischen dem relativ breiten Thörls Park im Osten und dem verglichen dazu deutlich schmaleren Grünzug südlich der Klaus-Groth-Straße im Westen zukommt.

4.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist durch die Landschaftsachse und die Parkanlage Hohe Landwehr stark durch Grünflächen geprägt. Teile dieser Grünflächen werden zukünftig für das Sportzentrum, den so genannten Kopfbau und für die geplante Platzfläche baulich genutzt, sodass es insgesamt zu einer Reduktion der grün geprägten Gebietsteile kommt. Zudem befindet sich auf den zur Bebauung anstehenden Flächen ein umfangreicher Baumbestand. Die vorhandenen Bäume wurden nach dem Zweiten Weltkrieg angepflanzt oder haben sich selbst ausgesät, sodass der Bestand insgesamt nicht sehr alt ist. Dennoch gibt es zum Teil sehr große und prägende Exemplare, die überwiegend eine gute Vitalität zeigen. Insgesamt sind im Bereich des Mischgebiets 86 Bäume vorhanden. Neben der Verringerung des Grünflächenanteils (vgl. Ziffer 4.9) geht mit der Planung auch ein Verlust von Bäumen einher. Aufgrund der neu zu bauenden Gebäude müssen 38 Bäume gefällt werden. Für die Platzneugestaltung ist die Fällung von sieben Bäumen erforderlich, für den Neubau der Treppenanlage wäre die Fällung von sechs Bäumen notwendig. Das bedeutet, dass aufgrund der Baumaßnahmen 51 der 86 Bäume gefällt werden müssen. Zudem sind aufgrund umfangreicher Schäden fünf Bäume zustandsbedingt zu fällen. Insgesamt entfallen also 56 Bäume, 30 Bäume können erhalten werden. Da die im Plangebiet geplanten öffentlichen und privaten Freiflächen wichtige Versorgungsfunktionen für das Spiel und die Erholung übernehmen und somit nicht vollständig mit Bäumen bepflanzt werden sollen, können im Rahmen der Planung nur etwa 15 kleinkronige Bäume neu angepflanzt werden. Dem darüber hinausgehenden Ausgleichsbedarf kann u.a. durch umfangreiche Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes entsprochen werden. Diese wurden im Rahmen der beantragten Ausnahmegenehmigungen nach Baumschutzverordnung („Fällanträge“) festgelegt.

4.10.1 Erhaltungsgebot

Für einen großen und ortsbildprägenden Bergahorn im Nordosten der Fläche für Gemeinbedarf wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt, da dieser sich im Nahbereich des geplanten Wohnungsbaus befindet. Alle übrigen aufgrund ihrer Größe bzw. Funktion für den Naturhaushalt und das Ortsbild grundsätzlich erhaltenswerten Bäume werden entweder im Zuge der Bauprojekte gerodet, befinden sich auf dem Schulgrundstück oder im Bereich öffentlicher Grünflächen. Für die Bäume im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden keine einzelnen Erhaltungsgebote festgesetzt, da die für die öffentlichen Grünflächen zuständigen Stellen den Auftrag haben, das Grün in Hamburg zu pflegen. Für die Bäume auf der Gemeinbedarfsfläche gilt, wie auch auf privaten Flächen, die Baumschutzverordnung. Dieser Schutz wird in Abwägung mit einer Planungsflexibilität für die Schule als ausreichend angesehen.

4.10.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Um einen Ausgleich für den Verlust an Grünflächen und Bäumen zu schaffen und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen an den Gebäuden und im Freiraum sowie zu Baumpflanzungen. Es ist eine dem Standort und den vorhandenen und geplanten Nutzungen angemessene Gestaltung der Freiflächen geplant. Der milieuübergreifenden Darstellung des Landschaftsprogramms „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ kann mit der Planung und dem Bebauungsplan nicht entsprochen werden. Diese hat die qualitative Verbesserung der Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zum Ziel. Mit dem oben beschriebenen umfangreichen Verlust von Vegetationsflächen verschlechtert sich die Situation für die genannten Schutzgüter. Um trotz der gewünschten Bebauung die Zielsetzung des Landschaftsprogramms zu berücksichtigen und eine Minderung der mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen.

Begrünung von Flächen

Um eine Begrünung mit gestalterisch und ökologisch hochwertigen Vegetationsstrukturen sicherzustellen, die geeignet sind, in den zukünftig baulich genutzten Bereichen die Funktionen des Bodens für die Tier- und Pflanzenwelt und des Wasserhaushalts zu verbessern, wird in § 2 Nummer 17 die folgende Festsetzung getroffen.

„Die nicht überbauten Grundstücksflächen in dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets und im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind zu begrünen. Nicht überbaute Untergeschosse sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Flächen für Terrassen, erforderliche Zuwegungen, Müllstandorte, Fahrradstellplätze und Freitreppen sowie Bereiche, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen, sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Es sind jedoch mindestens 70 vom Hundert der Flächen zu begrünen.“ (vgl. § 2 Nummer 17)

Die Festsetzung einer Mindeststärke für den Substrataufbau ist erforderlich, um geeignete Wuchsbedingungen herzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden und die Nährstoffversorgung gesichert werden. Die Stärke der Substratschicht ermöglicht neben Rasenflächen eine vielfältige Bepflanzung mit Stauden und kleinen bis mittelgroßen Sträuchern. Begrünte Flächen stellen Ersatzlebensräume dar und kompensieren teilweise den Verlust offenen Bodens. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass in dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets und im Umfeld des Sportzentrums gut 2.000 m² begrünte Flächen entstehen.

Auf 30% der Flächen kann von einer Begrünung abgesehen werden, weil sie anderweitigen Ansprüchen genügen müssen (z.B. Sandspielbereiche, Fallschutzbereiche für Spielgeräte, technische Aufbauten, private Terrassen). Hierdurch ergibt sich für den Bauherrn ein angemessener Spielraum zur Gestaltung der Freiflächen (s.o.).

Die Festsetzung bezieht sich nicht auf den mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets, weil die Freiflächen dort überwiegend zur Realisierung der Platzfläche genutzt werden sollen. Diese soll aufgrund ihrer Lage und der geplanten Funktionen einen öffentlichen Charakter erhalten und insbesondere auch als Feuerwehrzufahrt und –aufstellfläche dienen. Eine umfangreiche Begrünung bzw. Bepflanzung mit Bäumen ist daher nicht möglich. Im Norden des mit „(B)“ bezeichneten Teils des Mischgebiets ist ferner die Zufahrt zur Schule geplant, sodass

auch in diesem Bereich keine Begrünung stattfinden kann. Für alle Grundstücksflächen wurde eine angemessene Freiraumgestaltung über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Baumpflanzungen

Die Neupflanzung von Gehölzen soll in dem relativ dicht bebaubaren nördlichen Teil des Mischgebiets eine ausreichende Durchgrünung gewährleisten. Um eine angemessene Ausstattung mit Bäumen zweifelsfrei sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan fest:

„In dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets sind alternativ drei großkronige, sechs mittelgroßkronige oder 15 kleinkronige standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Für Bäume im Bereich unterbauter Flächen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.“ (vgl. § 2 Nummer 19)

Der festgesetzte Umfang von Baumpflanzungen soll ein an die Bebauungsdichte angepasstes Mindestmaß an Grünvolumen in dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets sichern. Die festgesetzte Zahl von anzupflanzenden Bäumen ermöglicht, anders als räumlich verortete Anpflanzgebote, eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der Flächen. Die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen dienen dem Ziel, die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit zu erreichen. Durch die festgesetzte Vegetationsfläche von mindestens 12 m² pro Baum wird sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwuchsphase ausreichender Entwicklungsraum zur Verfügung steht. Für Bäume auf der Tiefgarage ist der Substrataufbau von mindestens 100 cm Stärke notwendig, um ein Mindestmaß an durchwurzelbarem Boden für die Standsicherheit und Wasserverfügbarkeit und damit ein gutes Gedeihen sicherzustellen.

Es sind standortgerechte, einheimische Bäume zu verwenden, damit sich die verwendeten Gehölze an den besonderen Standorten (innerstädtisch, ggf. auf unterbauten Flächen, ggf. schattig etc.) gut entwickeln und als Nahrungsgrundlage und Lebensraum für die heimische Tierwelt dienen können. Hierdurch kann ein teilweiser Erhalt des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Die Festsetzung dient deshalb neben dem anteiligen Baumersatz mittelbar auch dem Artenschutz. Sie sind an das Klima angepasst und brauchen demnach keinen Winterschutz. Im Gegensatz zu Nadelgehölzen ermöglichen Laubbäume zudem bei schlechteren Belichtungsverhältnissen im Winter in unbelaubtem Zustand eine hohe Lichtdurchlässigkeit und damit die Belichtung der Frei- und Wohnflächen. Zur nachhaltigen Sicherung der beschriebenen gestalterischen und ökologischen Funktionen des Baumbestandes müssen Pflanzungen bei Abgang ersetzt werden.

Die Festsetzung beschränkt sich auf den mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets, weil nur dort ausreichend Flächen für eine nachhaltige Begrünung mit Bäumen vorhanden sind. Insbesondere in dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets ist die Anpflanzung von Bäumen nicht möglich, weil die geplante Platzfläche auch als Feuerwehrezufahrt und –aufstellfläche dienen soll.

Dachbegrünung

Ein wichtiger Baustein für die Durchgrünung des Plangebiets, die Schaffung von Ersatzlebensräumen von Tieren und Pflanzen, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation, die Bindung von Stäuben, die Rückhaltung von Niederschlägen und die Teilkompensation der Versiegelung und Überbauung ist die Dachbegrünung der Neubauten. Hierzu wird folgende Regelung getroffen:

„Im Mischgebiet und im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind die Dachflächen mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Dachbereiche, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen, Neigungen von mehr als 20 Grad aufweisen sowie Dachterrassen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Es sind jedoch mindestens 70 vom Hundert der Dachflächen, bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche, zu begrünen.“ (vgl. § 2 Nummer 20)

Mit der Extensivbegrünung wird das Erscheinungsbild der Dachflächen belebt und eine einheitliche Gestaltung angestrebt. Die Ausgestaltung einer städtebaulich attraktiven Dachlandschaft insbesondere der niedrigeren Gebäudekörper ist erforderlich, weil deren Dachflächen von benachbarten höheren Gebäuden gut einsehbar sind.

Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung und des geringen Grün- und Freiflächenanteils im Mischgebiet bieten die Dachflächen auch das weitaus größte Flächenpotenzial zur Herrichtung von Vegetationsflächen. Durch die umfangreiche Dachbegrünung kann zudem ein teilweiser Ausgleich für die zur Umsetzung des baulichen Konzepts erforderlichen Fällungen von Bäumen und Sträuchern und die entfallenden Grünflächen im Plangebiet geschaffen werden. Es werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für angepasste Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Begrünung ist darüber hinaus auch kleinklimatisch und für die Oberflächenwasserbewirtschaftung wirksam. Sie mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, bindet Stäube, verzögert durch Rückhaltung und Speicherung den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und erhöht die Verdunstung.

Da im Plangebiet kaum Retentionsflächen vorhanden sind, soll statt eines für Extensivbegrünungen eigentlich ausreichenden 8 cm starken Aufbaus eine 15 cm dicke Substratschicht aufgebracht werden. Diese trägt zur Rückhaltung von Regenwasser bei. Die Substratstärke ist ausreichend, um die ökologischen und visuellen Auswirkungen der extensiven Dachbegrünung nachhaltig zu gewährleisten. Bei dieser Substratstärke ist eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Sukkulenten, Gräsern oder Polsterstauden möglich. Die Pflanzen erhalten geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Die stärkere Substratschicht ermöglicht auch eine signifikant höhere Anzahl von Insektenarten durch größere Pflanzenartenvielfalt (Nahrungsgrundlage) und Überwinterungsmöglichkeiten (im Substrat). Die festgesetzte Dachbegrünung ist deshalb auch eine wesentliche Maßnahme zur Minderung der durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche soll aus dem oben beschriebenen Gründen im Falle einer Neubebauung eine Dachbegrünungspflicht gelten. Da es sich jedoch um eine Bestandsfläche handelt, für welche die Entwässerung des Niederschlagswassers bereits abschließend organisiert ist, wird eine Mindestbegrünung mit einer Substratdicke von 8 cm für ausreichend erachtet.

Insgesamt wird durch die Festsetzung des Bebauungsplans eine Begrünung von etwa 2.000 m² Dachflächen im Mischgebiet und im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen sichergestellt. Auf 30 % der Dachflächen kann von einer Begrünung abgesehen werden, weil sie für andere Nutzungen (z.B. Dachterrassen) eingeplant oder für technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Zur Vermeidung unnötiger Härten soll die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erhalten bleiben. Auch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen unter Ausnutzung positiver Kühlungseffekte in Kombination mit der Dachbegrünung errichtet werden, da Energieeinsparung und Klimaschutz ein besonderes gesellschaftliches und politisches Gewicht haben. Auch Verglasungen, die eventuell zur Belichtung darunter liegender Räume erforderlich sind, sollen grundsätzlich möglich sein. Die Festsetzung räumt zur Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität in den im Obergeschoss der Neubauvorhaben geplanten gewerblichen Nutzungen und Wohnungen zudem Spielräume für die Errichtung der in verdichteten Wohnlagen sinnvollen Dachterrassen ein.

4.10.3 Artenschutz

Hinsichtlich der im Mischgebiet vorhandenen Arten wurde im Jahr 2014 eine Untersuchung durchgeführt. Die Gemeinbedarfsfläche wurde nicht einbezogen, da hier keine konkreten erheblichen baulichen Veränderungen geplant sind. Ziel war die Erfassung von Brutvögeln, Fledermausarten, Nisthöhlen- und Quartierstrukturen sowie die Erstellung einer Potenzialanalyse im Hinblick auf weitere relevante Artenvorkommen. Anhand der ermittelten gebietsbezogenen Daten ist nach Einschätzung des Gutachters ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362) bei Berücksichtigung der gesetzlichen Fällfristen (§ 39 BNatSchG) und bei Abriss der Gebäude in der Zeit vom 1. August bis 28./29. Februar nicht zu erwarten. Die Planung ist daher mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG vereinbar.

Vögel

Es wurden keine Brutvogelarten der besonders zu berücksichtigenden Arten festgestellt, sondern lediglich einige ältere Nester untypischer Gebäudebrüter erfasst (Ringeltaube und Rabenkrähe auf Fallrohrwinkeln, Stockente in Pflanzenbottichen auf Flachdach). Auch im Gehölzbestand des Untersuchungsgebiets wurden keine gefährdeten bzw. besonders zu berücksichtigenden Brutvogelarten nachgewiesen.

Relevante Störungen im Zuge der Baumaßnahmen bzw. aufgrund der angestrebten Nutzungen sind nicht zu erwarten, da gefährdete Arten im Gebiet nicht auftreten und daher eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der landesweiten Population einer Art nicht ausgelöst werden kann. Da besonders zu berücksichtigende Arten im Untersuchungsgebiet nicht betroffen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Baumaßnahmen ggf. abgedrängten Reviervorkommen anpassungsfähiger Arten wie Amsel, Blaumeise, Gimpel, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stockente oder Zilpzalp in der lokalen Umgebung weitere geeignete Standorte finden werden und ein Verlust der Revierfunktion nicht eintritt. Relevante Verluste von Nisthöhlen oder Niststrukturen für Höhlen-, Nischen- und Gebäudebrüter sind nicht zu erwarten. Artenschutzfachlich relevante Rastvogelbestände sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden und müssen nicht speziell berücksichtigt werden. Zur Vermeidung einer Schädigung von Vogelbruten (Verluste von Jungvögeln oder Gelegen) sind Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, d.h. unter Einbeziehung der allgemeinen Artenschutzfrist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar. Falls Gehölzarbeiten in diesem Zeitraum nicht vermeidbar sind, muss nach Zustimmung der Fachbehörde eine erneute fachliche Überprüfung auf aktuelle Brutvorkommen an den betreffenden Gehölzstrukturen durchgeführt werden. Auch ein Abriss des bestehenden Gebäudes darf nur außerhalb der Brutzeit stattfinden, d.h. nur im Zeitraum vom 1. August bis 28./29. Februar, oder nach einer Vorabprüfung

und dem Nachweis, dass keine Bruten betroffen sind. Durch Verschluss bzw. Abdeckung bisher genutzter Nistplätze am Gebäude vor Beginn der Brutzeit kann die Wahrscheinlichkeit einer Brutansiedlung verringert werden.

Fledermäuse

Bei der Erfassung der Fledermausarten ergaben sich keine Hinweise auf aktuell genutzte Quartiervorkommen im zu bewertenden Gebäude- und Gehölzbestand. Wochenstubenquartiere sind nicht vorhanden und auch als Überwinterungsquartiere geeignete Strukturen wurden im Gebäude und im Baumbestand des Untersuchungsgebiets nicht festgestellt. Allerdings sind am derzeitigen Sportzentrum und dem umgebenden Baumbestand geeignete Quartierstrukturen für Tagesquartiere vorhanden, sodass von gelegentlicher Tagesquartiernutzung einzelner Fledermausarten ausgegangen werden muss, auch wenn Ein- oder Ausflug bzw. Spuren einer aktuellen Quartiernutzung nicht feststellbar waren. Die erfasste Flugaktivität von Fledermäusen war vergleichsweise gering, unter den registrierten Arten zeigte sich nur bei Zwergfledermäusen eine standortgebundene Flugaktivität. Weitere festgestellte Arten (erfasst wurden nur Tiere mit Flugaktivitäten) waren die ebenfalls relativ verbreitet auftretenden Arten wie der Große Abendsegler (mehrfache Transferflüge über das Plangebiet ohne Gebietsbindung) und die Rauhaufledermaus (vereinzelt vorbeifliegend ohne Gebietsbindung).

Wochenstuben oder Überwinterungsstätten sind daher im Zuge der notwendigen Abrissarbeiten nicht betroffen. Außerhalb der Wochenstuben- bzw. der Winterruhezeit kann von einer ausreichenden Fluchtfähigkeit der Tiere ausgegangen werden, sodass baubedingte Individuenverluste während der geplanten Fäll- oder Abrissarbeiten nicht zu erwarten sind. Artenschutzfachlich relevante Störungen können ausgeschlossen werden, da bei verbreitet vorkommenden, nicht sehr seltenen Arten ohne Betroffenheit eines Wochenstuben- oder Überwinterungsquartiers eine (landesweite) Verschlechterung des Erhaltungszustands durch ein kleinräumiges Bauvorhaben nicht ausgelöst werden kann. Da sich durch Abriss und Neubau die Zahl möglicher Tagesverstecke einzelner Individuen möglicherweise verringern wird, wird – auch wenn diese artenschutzrechtlich nicht von Belang sind – gleichwohl die Installation von artspezifisch geeigneten Fledermaus-Quartierkästen als Ersatzquartierstrukturen empfohlen. Eine entsprechende Regelung hierzu wurde im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Weitere Arten

Im untersuchten Gebiet wurden mehrfach Kobel (Nester) von Eichhörnchen (besonders geschützt) in Bäumen und auch am Gebäude festgestellt. Das Vorkommen ist für die artenschutzfachliche Bewertung nicht relevant, da die Art zwar besonders geschützt, jedoch nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet ist. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG und die hier als „besonders geschützt“ erfassten Eichhörnchen und eine Schädigung nicht fluchtfähiger Jungtiere durch Fällarbeiten wird durch Einhaltung der gesetzlichen Fällfristen auch im Hinblick auf Eichhörnchen ausgeschlossen.

Artenschutzfachlich relevante Vorkommen streng geschützter Arten anderer Organismengruppen (z.B. Haselmaus, Zauneidechse, Kammmolch, Eremit) können aufgrund fehlender Habitateignung des Untersuchungsgebiets und seiner Umgebung ausgeschlossen werden.

Die oben genannten Baumanpflanzungs- und Begrünungsverpflichtungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen sollen sicherstellen, dass ausreichend Nahrungs- und Nistmöglichkeiten entstehen (vgl. § 2 Nummern 19 bis 20). Spezielle Maßnahmen zum Fledermausschutz (Quartierskästen) wurden durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

4.10.4 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m²

beträgt, gelten nach § 13 a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzfachlichen Belange finden dennoch Berücksichtigung. So trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen, um den Eingriff zu mindern. Diese sind der innerstädtischen Lage angemessen und ausreichend, um ein qualitätsvolles Wohnumfeld herzustellen. Die naturräumlichen Qualitäten werden damit so weit wie möglich erhalten. Den Vegetationsflächenverlusten stehen 2.000 m² neuen Vegetationsflächen westlich des geplanten Wohnungsbaus (bisher versiegelte Flächen) und 2.000 m² Gründachflächen gegenüber. Durch entsprechende Festsetzungen können die Auswirkungen der Planung auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Versiegelung des Bodens sowie die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt etwas gemindert werden. Andere Schutzgüter werden durch die Planung nicht wesentlich negativ beeinflusst.

4.11 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 5 und 6 des BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Durch die Planung wird insbesondere dem Planungsziel in § 1 Absatz 5 BauGB entsprochen, nämlich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach den Aspekten des Klimaschutzes durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten.

In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des am Standort ansässigen Sportzentrums des HT16 sowie ein neues Kulturzentrum, welches u.a. Räumlichkeiten für ein im Stadtteil etabliertes Theater, die Stadtteilinitiative, Arztpraxen und einen Gastronomiebetrieb schafft. Damit können für den Stadtteil langfristig wertvolle Flächen innerhalb eines attraktiven, hochzentralen und sehr gut angebundenen Quartierszentrums gesichert werden. Zudem können Synergieeffekte zwischen dem Sportzentrum und der im Plangebiet bereits befindlichen Grundschule gesichert und ausgebaut werden. Darüber hinaus leistet der Bebauungsplan durch die Festsetzung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau einen wertvollen Beitrag i.S. des Vertrages für Hamburg und des bezirklichen Wohnungsbauprogramms, nicht nur für die FHH, sondern insbesondere auch für den Stadtteil Hamm. Nicht zuletzt sichert der Bebauungsplan durch Erfassung der Landschaftsachse Horner Geest Grünflächen für die öffentliche Nutzung und stärkt durch die Wegeverbindung oberhalb des Geesthangs wie auch die Anlage des Platzbereiches die Verknüpfungsfunktion der im Plangebiet befindlichen Teilflächen der Landschaftsachse.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

4.12 Nachrichtliche Übernahmen

4.12.1 Oberirdische Bahnanlage

Im Süden des Plangebiets wird die auf dem Flurstück 1689 vorhandene oberirdische Bahnanlage (U-Bahnhof Burgstraße) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.12.2 Unterirdische Bahnanlage

Unterhalb der Hammer Landstraße verläuft eine unterirdische Trasse der U-Bahn. Die Anlage wird entsprechend dem Bestand als unterirdische Bahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Ferner werden zum U-Bahnhof gehörige unterirdische Fußgängertunnel nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.13 Kennzeichnungen

Im Westen der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage Hohe Landwehr) verläuft unterirdisch in einer Tiefe von etwa 1,5 m unter Gelände ein 110 kV-Kabel. Es handelt sich um eine überörtliche bedeutsame Infrastruktureinrichtung, die nicht verlegt werden kann und deren Beschädigung erhebliche Auswirkungen auf die Stromversorgung in mehreren Stadtteilen haben würde. Zur Vermeidung von Beeinträchtigung wird daher vorsorglich eine Kennzeichnung des Verlaufs im Bebauungsplan vorgenommen.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Zum Bebauungsplan wurde am 29. Februar 2016 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der Bauherren verpflichten sich, die im Bebauungsplan Hamm 1 / Borgfelde 11 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten sowie die im öffentlichen Grund durch das Vorhaben entstehenden Kosten zu tragen.

6. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der Durchführungsplan 116 A vom 17. Februar 1958 aufgehoben.

7. Flächen und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 4,39 ha groß. Hiervon entfallen auf das Mischgebiet 0,65 ha, auf die Fläche für den Gemeinbedarf 1,27 ha, auf die Fläche für Sport- und Spielanlagen 0,22 ha, auf öffentliche Straßen etwa 1,15 ha (davon neu etwa 173 m²), auf öffentliche Grünflächen etwa 0,9 ha und auf Bahnflächen etwa 0,18 ha.

7.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.