

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

HOHENFELDE 9

Begründung zum Bebauungsplan Hohenfelde 9

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1 | Grundlagen und Verfahrensablauf | 3 |
| 2 | Anlass der Planung | 3 |
| 3 | Planerische Rahmenbedingungen | 4 |
| 3.1 | Rechtlich beachtliche Tatbestände | 4 |
| 3.1.1 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 3.1.2 | Landschaftsprogramm mit Arten- und Biotopschutz | 4 |
| 3.2 | Andere rechtlich beachtliche Tatbestände | 4 |
| 3.2.1 | Baustufenplan, Durchführungsplan | 4 |
| 3.2.2 | Baumschutz | 4 |
| 3.2.3 | Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz | 5 |
| 3.2.4 | Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope | 5 |
| 3.2.5 | Altlastenverdachtsflächen | 5 |
| 3.2.6 | Kampfmittelverdachtsflächen | 5 |
| 3.2.7 | Denkmalschutz | 5 |
| 3.2.8 | Besondere Bodenschutzbestimmungen | 5 |
| 3.3 | Andere planerisch beachtliche Tatbestände | 5 |
| 3.3.1 | Entwicklungskonzept „Hohenfelde handelt“ | 5 |
| 3.3.2 | Städtebaulicher Realisierungswettbewerb | 6 |
| 3.3.3 | Lärmtechnische Untersuchung | 6 |
| 3.3.4 | Luftschadstoffuntersuchung | 6 |
| 3.3.5 | Gehölzuntersuchung | 6 |
| 3.3.6 | Landschaftsplanerischer Fachbeitrag | 6 |
| 3.3.7 | Artenschutzrechtliche Prüfung | 6 |
| 3.4 | Angaben zur Lage und zum Bestand | 6 |
| 3.4.1 | Lage und Erschließung | 6 |
| 3.4.2 | Städtebaulicher Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld | 6 |
| 3.4.3 | Vegetationsstrukturen | 7 |
| 3.4.4 | Höhenverhältnisse / Geologie | 8 |
| 4 | Umweltbericht | 8 |
| 5 | Planinhalt und Abwägung | 8 |
| 5.1 | Art der Nutzung | 8 |
| 5.1.1 | Allgemeine Wohngebiete | 8 |
| 5.1.2 | Mischgebiete | 9 |

| | | |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 5.2.1 | Allgemeine Wohngebiete..... | 10 |
| 5.2.2 | Mischgebiete | 11 |
| 5.3 | Überbaubare Grundstücksflächen | 12 |
| 5.3.1 | Allgemeine Wohngebiete..... | 12 |
| 5.3.2 | Mischgebiete | 14 |
| 5.4 | Fläche für Sport- und Spielanlagen | 14 |
| 5.5 | Versorgungsfläche | 14 |
| 5.6 | Straßenverkehrsflächen, Erschließung, Gehrecht | 14 |
| 5.7 | Stellplätze | 15 |
| 5.8 | Immissionsschutz | 16 |
| 5.8.1 | Verkehrslärm | 16 |
| 5.8.2 | Freizeitlärm..... | 19 |
| 5.8.3 | Luftschadstoffe | 21 |
| 5.9 | Klimaschutz | 23 |
| 5.10 | Oberflächenentwässerung | 24 |
| 5.11 | Öffentliche Grünfläche, Parkanlage | 24 |
| 5.12 | Private Grünfläche | 25 |
| 5.13 | Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 25 |
| 5.13.1 | Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen..... | 25 |
| 5.13.2 | Gewässer- und Bodenschutz..... | 29 |
| 5.13.3 | Maßnahmen zum Schutz besonders und streng geschützter Arten..... | 29 |
| 6 | Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes | 30 |
| 6.1 | Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft | 30 |
| 6.2 | Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes | 31 |
| 7 | Maßnahmen zur Verwirklichung | 35 |
| 8 | Aufhebung bestehender Pläne | 35 |
| 9 | Flächen- und Kostenangaben | 35 |
| 9.1 | Flächenangaben | 35 |
| 9.2 | Kostenangaben | 35 |

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und Wiedernutzung einer bereits bebauten Fläche dient und weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N1/08 vom 31.01.08 (Amtl. Anz. S. 389) eingeleitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch öffentlichen Aushang hat vom 28.02.2011 bis zum 14.03.2011 und die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 27. Dezember 2011 im Zeitraum vom 9. Januar 2012 bis zum 9. Februar 2012 (Amtl. Anz. 2011 Nr. 14, S. 490 und Nr. 102, S. 2842) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Für die Region Hamburg wird in den nächsten Jahren mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung gerechnet und für den Zeitraum bis 2020 ein Zuwachs um etwa 80.000 Einwohner prognostiziert. Daher ist im Sinne einer vorausschauenden Planung durch die Schaffung von neuem Wohnraum dafür Sorge zu tragen, dass auch zukünftig die hohe Wohnungsnachfrage im Bezirk Hamburg-Nord befriedigt werden kann. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen mit unterschiedlichen Wohnungstypen kann ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt und zur Bereitstellung von Wohnraum für weite Kreise der Bevölkerung geleistet werden.

Hamburg hat deshalb in der Wohnungsbaupolitik II derzeit untergenutzte öffentliche Flächen mit besonderen Konditionen an private Investoren in Ausschreibungsverfahren vergeben. 2009 hat eine Hamburger Stadtentwicklungsgesellschaft zusammen mit der Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt den Zuschlag für das Grundstück der ehemaligen Grundschule Ifflandstraße erhalten. Der Schulbetrieb wurde zum Schuljahresende 2006/2007 eingestellt und die Schulgebäude standen seitdem leer und wurden nur noch sporadisch genutzt.

In einem kooperativen Verfahren wurde 2006 bereits im Vorfeld der Schulschließung unter Mitwirkung der Bevölkerung und unterschiedlicher Interessensgruppen das Entwicklungskonzept „Hohenfelde handelt“ für den gesamten Stadtteil erarbeitet. Für das Schulgrundstück wurde das Ziel formuliert, familiengerechten Wohnungsbau sowie eine Parkanlage als „Grüne Mitte Hohenfelde“ mit zentraler Bedeutung für den Stadtteil zu etablieren.

Die Parkanlage soll zum einen die Qualität des Wohnumfelds sicherstellen, zum anderen den Bewohnern des Stadtteils Hohenfelde als Freizeit- und Erholungsfläche zur Verfügung stehen.

Das Grundstück ist für eine Wohnbebauung gut geeignet. Es ist verkehrsgünstig gelegen und bereits voll erschlossen. Darüber hinaus arrondiert es die vorhandene umgebende Wohnbebauung im Stadtteil Hohenfelde. Da der Stadtteil insgesamt mit öffentlichen Grünflächen unterversorgt ist, wurde das Ziel einer öffentlichen Parkanlage auf dem Schulgrundstück durch den Bezirk Hamburg-Nord unterstützt.

In den Geltungsbereich einbezogen wird zudem der angrenzende Baublock an der Schröderstraße, der nach dem Baustufenplan Hohenfelde von 1955 als Geschäftsgebiet ausgewiesen ist. In diesem Gebiet besteht bereits heute eine kleinteilige Mischung aus Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen, die in der letzten Zeit aber zu gewissen städtebaulichen Spannungen und Nutzungskonflikten geführt hat. Durch Festsetzung eines Mischgebiets soll in diesem Bereich eine zukunftsfähige Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

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) einschließlich der 1. – 112. Änderung (Stand Juni 2010) und aktualisierter nachrichtliche Übernahmen (Stand Oktober 2009) stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ und den Straßenzug Mühlendamm als „Sonstige Hauptstraße“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm mit Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HambGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Der Straßenzug Mühlendamm ist als "Sonstige Hauptverkehrsstraße" dargestellt. Die milieübergreifende Funktion "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" erstreckt sich über das gesamte Gebiet.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans den Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dar. Die Fläche des Mühlendamms ist als Biotopentwicklungsraum 14e "Hauptverkehrsstraßen" dargestellt.

Das Landschaftsprogramm wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Verfahrens angepasst. Für den nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets wird das Landschaftsprogramm zugunsten von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage berichtigt. Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz wird ebenfalls berichtigt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Baustufenplan, Durchführungsplan

Für das Plangebiet besteht der Baustufenplan Hohenfelde vom 03.06.1955, der an der Schröderstraße ein dreigeschossiges Mischgebiet in geschlossener Bauweise festsetzt. Für Teilbereiche gilt der Durchführungsplan D 200 vom 24.06.1957.

Er setzt im Plangebiet neue Straßenverkehrsflächen fest und weist im Plangebiet „neu ausgewiesene Fläche für besondere Zwecke - Schule“, den nördlich angrenzenden Grünzug als „neu ausgewiesene Erholungsflächen“ und den Fußweg als „neu ausgewiesene Straßenflächen“ aus. Die Bebauung entlang der Schröderstraße und am Mühlendamm wird als Wohngebiet mit drei- und viergeschossiger Bebauung durchsetzt mit Flächen für eingeschossige Läden festgesetzt. Im mittleren Teil der Schröderstraße wird straßenbegleitend und im Hinterhof Geschäftsgebiet mit zweigeschossiger Bebauung festgesetzt.

3.2.2 Baumschutz

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des

bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.3 Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986, 1990) zu beachten.

3.2.4 Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop

Für das Plangebiet und das nähere Umfeld bestehen keine Schutzgebiete nach Abschnitt 2 Netz „Natura 2000“ BNatSchG und keine Schutzverordnungen im Sinne von §§ 23 bis 29 BNatSchG i.V.m. § 10 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402).

Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 14 HmbBNatSchAG und der Anlage zum HmbBNatSchAG besonders geschützte Biotop wurden im Rahmen der Biotoptypenkartierung im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld nicht vorgefunden.

3.2.5 Altlastenverdachtsflächen

Für das Plangebiet sind gemäß Altlasthinweiskataster der BSU (Stand Juni 2006) drei Verdachtsflächen eingetragen, die als „erledigt“ eingestuft sind. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird für das Plangebiet nicht erforderlich.

3.2.6 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen bei dem Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Baubeginn sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

3.2.7 Denkmalschutz

Für das Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt.

3.2.8 Besondere Bodenschutzbestimmungen

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden i.S.v. § 2 Abs. 2 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Entwicklungskonzept „Hohenfelde handelt“

Unter der Federführung des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirks Hamburg-Nord wurde 2006 das Entwicklungskonzept „Hohenfelde handelt“ erarbeitet, von dem der Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksversammlung Hamburg-Nord am 05.10.2006 Kenntnis genommen hat.

In einem kooperativen und prozessorientierten Verfahren wurde mit Vertretern verschiedener Bevölkerungs- und Interessensgruppen anhand von Leitlinien und Vorschlägen für konkrete Projekte eine zukünftige Entwicklungsperspektive für den Stadtteil erarbeitet. Unter anderem wurden dabei „Schlüsselprojekte“ in bestimmten Bereichen des Stadtteils definiert, für die ein konkretes Handlungs- und Maßnahmenkonzept erarbeitet wurde. Das Schulgrundstück der Grundschule Ifflandstraße stellte eines dieser Schlüsselprojekte des Entwicklungskonzepts dar. Ziel war es, eine öffentlich zugängliche Parkanlage zu schaffen, die allen Bewohnern des Stadtteils als zentrale Freizeiteinrichtung zur Verfügung steht. Der Fußweg

zwischen Ifflandstraße und Mühlendamm soll in die Parkanlage integriert werden. Sporthalle und Sportplatz sollen nach Möglichkeit dem Stadtteil erhalten bleiben. Daneben sollen bezahlbare Wohnungen für Familien entstehen und nach Möglichkeit die sozialen Einrichtungen gebündelt werden.

3.3.2 Städtebaulicher Realisierungswettbewerb

Im Herbst 2010 wurde ein eingeladener städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit 7 Teilnehmern mit hochbaulichem Realisierungsteil und landschaftsplanerischem Ideenteil durchgeführt.

3.3.3 Lärmtechnische Untersuchung

Im Juni 2011 wurde eine Lärmtechnische Untersuchung angefertigt. Die Ergebnisse werden in Kapitel 5.8.1 und 5.8.2 der Begründung dargestellt.

3.3.4 Luftschadstoffuntersuchung

Im November 2011 wurde ein Gutachten zu den Luftschadstoffen erstellt. Die Ergebnisse werden in Kapitel 5.8.3 der Begründung dargestellt.

3.3.5 Gehölzuntersuchung

Für das Vorhabengebiet wurde im April 2007 eine detaillierte Erfassung und Bewertung des öffentlichen und privaten Baum- und Heckenbestands durchgeführt und im Sommer 2011 aktualisiert. Die Ergebnisse sind in Form einer detaillierten Fachkarte und Tabelle aufbereitet und zusammenfassend in Ziffer 3.4.3 und 5.13 der Begründung dargestellt.

3.3.6 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Für das Plangebiet wurde im Juli 2011 im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Hohenfelde 9 eine detaillierte Erfassung der bestehenden Biotop- und Nutzungstypen auf öffentlichem und privatem Grund durchgeführt und durch die aktualisierten Angaben des Fachgutachtens zur Gehölzerfassung und -bewertung vom April 2007 ergänzt. Die Ergebnisse sind in Form einer detaillierten Fachkarte aufbereitet und zusammenfassend in Ziffer 3.4.3, 3.4.4 und 5.13 der Begründung dargestellt.

3.3.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zeitraum Mai bis August 2011 wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Die Ergebnisse sind in den landschaftsplanerischen Fachbeitrag eingeflossen und werden in den Ziffern 5.13.3 und 6.2 erläutert.

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

3.4.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet ist ca. 3,6 ha groß und befindet sich im Stadtteil Hohenfelde im Bezirk Hamburg-Nord. Es wird im Osten durch die Straße Mühlendamm, im Süden durch die Schröderstraße, im Westen durch die Ifflandstraße sowie im Norden durch die Nordgrenze des Flurstücks 1025 begrenzt.

Durch seine zentrale Lage ist das Plangebiet sowohl durch den öffentlichen Nahverkehr als auch über die angrenzende Hauptverkehrsstraße Mühlendamm für den Individualverkehr verkehrlich hervorragend erschlossen.

3.4.2 Städtebaulicher Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld

Das Gebiet liegt zentral innerhalb des inneren Stadtgebiets Hamburgs in einer heterogenen Bebauungsstruktur mit vielfältiger Wohnbebauung in Zeilenstrukturen. Die Außenalster befindet sich westlich des Plangebiets in fußläufiger Entfernung.

Weite Teile des Plangebiets waren bis zu ihrer Nutzungsaufgabe im Jahr 2007 durch eine Grundschule in Elementbauweise aus den 1960er Jahren genutzt. Das Schulgrundstück war überwiegend mit eingeschossigen Unterrichtsräumen in einer lockeren Baustruktur bebaut. Im Nordosten stellte der dreigeschossige, vierflügelige Kreuzbau den Hochpunkt innerhalb des Ensembles dar. Dieses Gebäude wurde über eine unterirdische Versorgungsleitung mit Fernwärme versorgt.

An der Ifflandstraße soll die vorhandene Turnhalle aus der Grundschulnutzung weiterhin erhalten und durch Sportvereine genutzt werden. Zwei eingeschossige Gebäude entlang des Mühlendamms wurden als Erziehungsberatungsstelle sowie Jugendtreff genutzt.

Im Norden grenzt ein ca. 20 m breiter Grünstreifen das Schulgrundstück vom öffentlichen Fußweg zwischen Ifflandstraße und Mühlendamm ab. Dieser Weg stellt zudem die Feuerwehrezufahrt für die im nördlich angrenzenden Innenbereich gelegene Wohnbebauung dar.

Die südliche viergeschossige Blockrandbebauung entlang der Schröderstraße setzt sich aus Wohnnutzung und kleinen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben in den Erdgeschossen bzw. in der Hinterhofbebauung zusammen. Neben Lagernutzungen und einer Kfz-Werkstatt sind zwei Hotels der Touristenklasse vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Versorgungsanlagen. Im Bereich des ehemaligen Schulgrundstücks ist eine Umformerstation vorhanden, die erhalten werden soll. Das Kreuzgebäude der Schule wurde von Norden mit Fernwärme versorgt.

3.4.3 Vegetationsstrukturen

Die Funktions-Freiflächen des ehemaligen Schulgeländes Flurstück Nr. 1203 sind überwiegend voll- und teilversiegelt, umfassen einen Grand-Sportplatz, einen Sand-Spielplatz sowie asphaltierte oder gepflasterte Schulhof- und Wegeflächen. Der Anteil der begrünten Freiflächen beträgt etwa 37 % des Grundstücks, bestehend aus Ziergehölzpflanzungen, Scher- und Trittrasenflächen. Zwei markante Großbaumreihen in Ost-West-Richtung gliedern das Schulgelände: eine Robinienreihe aus 8 Bäumen besteht nördlich des ehemaligen Sportplatzes und eine gemischte Baumreihe aus Ahorn, Eberesche, Hybrid-Pappel und Linde südlich des Sportplatzes an der Grenze zu den hinteren Grundstücken der Schröderstraße. Eine weitere immergrüne Gehölzreihe aus jüngeren Eiben verläuft an der Ifflandstraße entlang der Westfassade der Sporthalle. Auf dem Flurstück 1203 im Bereich der Erziehungsberatungsstelle und des Jugendtreffs besteht entlang des Mühlendamms ein dichter Böschungsgehölzstreifen aus vorwiegend Sand-Birke, Hain-Buche und Schwarz-Kiefer. Einige Bäume sind hier geschädigt bis stark geschädigt oder mussten bereits gefällt werden. Insgesamt befinden sich, nach einzelnen Verlusten durch Windwurf und starke Baumschäden, aktuell auf dem Schulgrundstück etwa 95 Bäume über 25 cm Stammdurchmesser und etwa 20 Bäume unter 25 cm Stammdurchmesser. Dieser erhebliche Baumbestand trägt zu dem stark durchgrünten Charakter des ehemaligen Schulgeländes bei.

Nördlich des Schulgeländes verläuft ein dichter gepflanzter Gehölzstreifen entlang einer öffentlichen Wegeverbindung. Geprägt wird diese Grünverbindung von überwiegend wertvollen älteren Groß-Laubbäumen wie Spitz-, Feld- und Bergahorn sowie Linden, an jüngeren Gehölzen kommen Weißdorn und Sand-Birke vor. Die Fläche verbindet die Ifflandstraße und den Mühlendamm und wird von Spaziergängern sowie Radfahren intensiv genutzt.

Im Bereich der dichten Blockrand- und Hofbebauung Schröderstraße befindet sich lediglich in den Hinterhöfen geringer Grünbestand, bestehend aus kleinflächigen Gärten bzw. Gemeinschaftsgrünflächen mit Rasen und Ziergehölzen. Zwei prägende Großbäume (Winter-Linde und Ross-Kastanie) befinden sich auf den Grenzen der Flurstücke 292, 295 und 1050 in den rückwärtigen Gartenbereichen im östlichen Teil der Schröderstraße. Die rückwärtigen Garten- bzw. Hofbereiche der Flurstücke 280 und 282 werden durch unmittelbar benachbarte grenzständige Großbäume geprägt, und zwar durch 2 Linden südlich der Sporthalle und 3

Hybrid-Pappeln südlich des ehemaligen Sportplatzes.

Auf der Westseite des Mühlendamms und auf der Nordseite der Schröderstraße ist kein Straßenbegleitgrün vorhanden. Auf der Ostseite der Ifflandstraße besteht eine durchgehende, z. T. frisch nachgepflanzte Straßenbaum-Reihe aus unterschiedlichen Baumarten (Ahorn-Sorten, Baum-Hasel, Robinie).

3.4.4 Höhenverhältnisse / Geologie

Die Topografie im Plangebiet ist relativ gering ausgeprägt: das Schulgelände weist Höhen um 13,5 bis 13,8 m üNN (Meter über Normal Null) auf. Die Straßen Mühlendamm östlich und Ifflandstraße westlich fallen nach Norden zum Außenalsterraum deutlich ab, so dass sich zu dem plateauartig ausgebildeten Schulgelände in nördlicher Richtung ein zunehmender Höhenunterschied von maximal +0,7 bis +1 m gegenüber dem angrenzenden Gehweg ergibt, ebenso zu der tiefer gelegenen Grünverbindung am Nordrand des Schulgeländes.

Zur Höhenabfangung dienen Böschungen, Zufahrt- bzw. Zuwegrampen sowie im Nordwesten eine Stützmauer (Bereich Stellplatz-Zufahrt). Die Geländehöhen betragen im Norden (Grünverbindung) etwa 12,9 m üNN östlich bis 12,7 m üNN westlich, im Osten (Ifflandstraße) etwa 13,6 m üNN südlich bis 12,9 m üNN nördlich und im Westen (Mühlendamm) etwa bis 13,5 m üNN südlich bis 12,7 m üNN nördlich.

Gemäß den geologischen Fachkarten bestehen im Plangebiet unter geringen Sandauflagen (Sand bis lehmiger Sand) mehrere Meter mächtige, schwer wasserdurchlässige Geschiebelehme und Mergel. Vorliegende Bohrprofile zeigen stellenweise künstliche Auffüllungen, insbesondere im Bereich des Parkplatzes im Nordosten des Schulgeländes. Etwa 63 % der Böden im Schulgelände sind überbaut und versiegelt, im Bereich der Blockrand- und Innenhofbebauung Schröderstraße liegt der Anteil bei knapp 80 %, wobei mehrere Grundstücke bis zu 100 % überbaut und versiegelt sind.

4 Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB) (siehe Ziffer 1 und 4 der Begründung).

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Art der Nutzung

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die zwei für die zukünftige Wohnnutzung vorgesehenen Flächen auf dem ehemaligen Schulgrundstück werden jeweils als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) festgesetzt. Hierdurch wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich aber auch die Möglichkeit für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleibt. Geplant ist die Errichtung von etwa 100 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Darüber hinaus sollen im Erdgeschoss des Punkthauses an der Ifflandstraße sowie im Erdgeschoss der Zeile am Mühlendamm ergänzende, teils soziale Einrichtungen entstehen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbau-

betriebe und Tankstellen werden dagegen ausgeschlossen, um die mit diesen Nutzungen einhergehenden nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt zu vermeiden. Insbesondere Tankstellen können zu verkehrlichen Problemen in umgebenden Straßen führen und sind vor allem nachts mit erheblichen lärmtechnischen Störpotentialen für die schutzbedürftige Nachbarschaft verbunden. Eine Beeinträchtigung der angestrebten gestalterischen Attraktivität des Wohngebiets, die häufig im Zusammenhang mit derartigen Nutzungen zu beklagen ist, wird vermieden. Gartenbaubetriebe werden wegen der im innerstädtischen Bereich begrenzten Flächenverfügbarkeit ausgeschlossen.

Vgl. § 2 Nr. 1: In den allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen.

5.1.2 Mischgebiete

Die heterogen gemischte Bebauung entlang der Schröderstraße soll bestandsgemäß gesichert werden. Hier überwiegt straßenseitig die Wohnnutzung in viergeschossigen Wohngebäuden, in den rückwärtigen Innenhofbereichen sind verschiedene Gewerbebetriebe des Kfz- und des Beherbergungsgewerbes und Lagerflächen angesiedelt. Diese gemischte Nutzung wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt, um die aus der direkten Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe typischerweise entstehenden Immissionskonflikte zu vermeiden und eine verträgliche Nachbarschaft aus Wohnen und Gewerbe sicher zu stellen.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird die Bandbreite der zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten jedoch beschränkt. Auch hier werden die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um nachteilige Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen durch Lärmimmissionen und eine Zunahme an Zielverkehren zu unterbinden.

Ergänzend werden die gem. § 6 Abs. 2 Nummer 8 BauNVO allgemein und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Durch den Betrieb von Vergnügungsstätten und Spielhallen können in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisiert und im Vergleich zu anderen Nutzungen höhere Mieten gezahlt werden. Dies kann zu einer Verdrängung und damit zu einer Einschränkung der Vielfalt an Betrieben innerhalb des Mischgebiets führen. Der Gebietscharakter wird so in seiner Nutzungsvielfalt und -qualität erhalten. Zudem entstehen aus dem Nebeneinander aus Vergnügungsstätten und direkt benachbarter Wohnbebauung regelmäßig städtebauliche Spannungen, die vermieden werden sollen.

Vgl. § 2 Nr. 2: In den Mischgebieten sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der BauNVO in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebiets unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der BauNVO in den übrigen Teilen des Gebiets sind ausgeschlossen.

5.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird als Grundflächenzahl (GRZ), als Geschossflächenzahl (GFZ) und durch einzelne Geschossflächen in Baufeldern (GF) festgesetzt. Über diese Verhältniszahlen wird eine der Umgebung angemessene bauliche Dichte gesichert. Ergänzend wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß, die Gebäudehöhe und in einigen Baufenstern aus Lärmschutzgründen auch eine zwingend zu errichtende Zahl an Vollgeschossen festgesetzt.

5.2.1 Allgemeine Wohngebiete

Für die Zeilenbebauung entlang des Mühlendamms und ebenso für die beiden Gebäuderiegel zur neuen Parkanlage wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines WA gem. § 17 BauNVO. Ergänzend wird in den einzelnen Baufeldern jeweils eine maximale Geschossfläche als Obergrenze festgesetzt, um unterschiedliche hochbauliche Konzepte im Bebauungsplan zu ermöglichen. Für die Zeilenbebauung am Mühlendamm werden 3.125 m² und 1.025 m² Geschossfläche festgesetzt, was einer GFZ von 1,4 entspricht.

Die festgesetzte Geschossfläche von 2.650 m² für das Winkelgebäude am Mühlendamm entspricht einer GFZ von etwa 1,8. Die Überschreitungen der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze entsteht durch die städtebaulich gebotene Minimierung dieses Eckgrundstücks, die es ermöglicht, eine größere, zusammenhängende Grünfläche anzulegen. Die Gebäudekubatur und Geschossigkeit ist zudem erforderlich, um die notwendige lärmabschirmende Wirkung für die rückwärtigen Bereiche des Plangebiets mit der neuen Grünen Mitte Hohenfelde und den dort vorgesehenen Wohngebäuden zu erzielen. Dieses im Wettbewerb entwickelte städtebauliche Konzept führt zwar in Teilbereichen zu einer Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO, die attraktiven Wohnungen in zentraler Lage mit einer hervorragenden ÖPNV Anbindung und die hierdurch mögliche ausgedehnte lärmgeschützte öffentliche Parkanlage rechtfertigen diese partielle Überschreitung aber insgesamt.

Für die beiden zur Parkanlage ausgerichteten Gebäuderiegel sind 2.500 m² und 2.200 m² Geschossfläche festgesetzt. Diese entsprechen aufgrund der ebenfalls zur Freihaltung der öffentlichen Grünfläche reduzierten Grundstücksabmessungen einer GFZ von 1,2 und 1,3, die wegen der direkten Nachbarschaft zur Parkanlage städtebaulich verträglich ist.

Besondere Beachtung erfordert das im Wettbewerb entwickelte Konzept eines solitären Punkthauses an der Ifflandstraße. Dieses Punkthaus bildet den städtebaulichen Ankerpunkt des Konzepts, markiert einen Endpunkt der von Westen kommenden Ekhostraße und leitet über die *Stadtteilterrasse* auf die neue *Grüne Mitte Hohenfelde*. Das Grundstück des Punkthauses ist bewusst auf das notwendige Maß beschränkt, um daran anschließend eine möglichst große zusammenhängende Fläche für die öffentliche Freizeitnutzung zu erhalten. Um dennoch eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung an dieser Stelle zu ermöglichen, wird für dieses Gebäude eine höhere Geschossigkeit von sechs Vollgeschossen gestattet. Eine derartige Geschossigkeit ist möglich, da das Gebäude ausreichend weit von allen anderen Gebäuden abgerückt ist und insbesondere nach Norden durch die bestehende dichte Baumgruppe, die mit einem Erhaltungsgebot belegt und damit dauerhaft gesichert ist, eingefasst wird.

Nach dem Wettbewerb wurde das Gebäude zudem noch einmal um rund 2m weiter nach Süden verschoben, um den Abstand zur benachbarten Bebauung zu vergrößern. Nachteilige Auswirkungen für die bestehende Wohnbevölkerung durch Verschattung sind deshalb nicht zu erwarten.

In diesem Baugebiet wird eine GRZ von 0,4 gemäß § 17 BauNVO erreicht. Die festgesetzte Geschossfläche von 3.400 m² ermöglicht eine höhere Ausnutzung des Grundstücks, die die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines WA gem. § 17 BauNVO überschreitet. Die festgesetzte Geschossfläche entspricht einer GFZ von 2,3. Diese Überschreitung der Obergrenze ist jedoch aufgrund der Lage des Gebäudes innerhalb der großflächigen Parkanlage und der besonderen Typologie des Punkthauses städtebaulich gerechtfertigt. Durch das Abrücken des Punkthauses von den Grundstücksgrenzen und die vorhandene Wegeverbindung im Norden wird die umgebende Bebauung nicht beeinträchtigt und es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bauordnungsrechtliche Belange und gesunde Wohnverhältnisse können vollständig eingehalten werden. Die besondere Form des Punkthauses bedeutet eine geringere Inanspruch-

nahme von Grund und Boden und es können mit der Stadtteilterrasse im Süden und der Parkanlage im Osten größere zusammenhängende Flächen für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Um den Wurzelbereich der im Norden vorhandenen Bäume zu schützen und nutzbare private Außenbereiche zu erhalten, soll auf die Errichtung einer Tiefgarage unter dem Punkthaus verzichtet werden. Stattdessen sollen in das Gebäude auf der Nordseite geschlossene ebenerdige Stellplätze integriert werden.

Die Geschossigkeit der Wohnbebauung wurde in einem städtebaulichen Wettbewerb entwickelt. Sie orientiert sich an der Geschossigkeit der vorhandenen Wohngebäude in der unmittelbaren Umgebung und wird für die Riegelbauten auf vier Vollgeschosse als Höchstmaß beschränkt. Am Mühlendamm sind das Eckgebäude und der nördliche Teil des Zeilenbaus fünfgeschossig vorgesehen, der Zugang zur Parkanlage in dem viergeschossigen Gebäudeteil wird hierdurch besonders hervorgehoben. Für das Eckgebäude ist aus Gründen des Lärmschutzes für die rückwärtigen Gebäude eine zwingende Geschossigkeit mit fünf Vollgeschossen erforderlich.

Das Punkthaus erhält mit 6 Vollgeschossen eine größere Höhenentwicklung, die als städtebauliche Dominante in Verlängerung der Ekhostraße und als Auftakt zur neuen Grünen Mitte ausdrücklich erwünscht ist.

Um eine weitere bauliche Verdichtung in Form von Staffelgeschossen und vergleichbaren nicht-Vollgeschossen über die festgesetzten Geschossflächen hinaus zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Flächen in diesen Geschossen bei der Ermittlung der Geschossflächen zu berücksichtigen sind.

Vgl. § 2 Nr. 3: In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume mitzurechnen.

5.2.2 Mischgebiete

Innerhalb der Mischgebiete an der Schröderstraße soll die über Jahrzehnte gewachsene Struktur erhalten und in die heutige Zeit überführt werden. Das heutige Maß der Bebauung und insbesondere die rückwärtig teils höhere Geschossigkeit als im Blockrand erzeugt jedoch städtebauliche Spannungen und Nutzungskonflikte, die wegen der begrenzten räumlichen Situation nur durch eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gelöst werden können. Hierfür wird die Geschossigkeit straßenseitig auf vier Vollgeschosse erhöht und im rückwärtigen Hofbereich auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Staffelgeschosse werden in den rückwärtigen Bereichen ausgeschlossen. Dies bedeutet in den Vorderhäusern eine städtebaulich verträgliche Erhöhung der baulichen Nutzung, während in den Hofbereichen die Geschossigkeit reduziert wird.

Im Plan wird auf die besondere städtebauliche Situation und die bestehenden Lärmbelastungen durch eine differenzierte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung reagiert. Im westlichen Teil des Mischgebiets ist lediglich ein rückwärtiges Gebäude vorhanden, hier bestehen große Grundstücksstrukturen so dass eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzung wird auch in einem östlichen Teil des Mischgebiets getroffen, da hier im rückwärtigen Bereich keine Gebäude, sondern zusammenhängende Gärten bestehen. Im zentralen Bereich an der Schröderstraße ist dagegen eine flächige rückwärtige Bebauung vorhanden, die in Teilen erhalten werden soll. Die heutige Bebauung überschreitet das Maß der baulichen Nutzung aber erheblich und erreicht eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 3,0, die für ein Mischgebiet nicht mehr verträglich sind und erhebliche städtebauliche Spannungen auslösen. Da zukünftig mit dem neuen Wohngebiet im Norden eine neue städtebauliche Struktur entstehen wird, wird das Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich an die Obergrenzen der BauNVO angenähert und auf eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,6 reduziert. Die dennoch verbleibende Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem.

§ 17 BauNVO wird als verträglich angesehen, um die historisch vorhandene gemischt genutzte Struktur auf kleinen Grundstücken zu erhalten. Eine weitere Verringerung des Maßes der baulichen Nutzung würde eine erhebliche Härte gegenüber den Grundstückseigentümern darstellen und zwangsläufig eine Verdrängung der vorhandenen Betriebe nach sich ziehen. Hierdurch würden wohnortnahe Arbeitsplätze und damit die gebietstypische Mischung verloren gehen. Durch Begrenzung der Geschossigkeiten und Vergrößerung der Abstände zwischen den Baukörpern wird dafür gesorgt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können.

Der Eckbereich zum Mühlendamm und die Grundstücke im Mischgebiet am Mühlendamm erfordern wegen der beengten Grundstücksabmessungen spezifische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Eckgebäude weisen regelmäßig eine höhere Bebauungsdichte auf, zudem ist hier zur Schließung des Blockrandes gegen die Verkehrslärmemissionen des Mühlendamms zwingend eine Bebauung mit fünf Vollgeschossen erforderlich. Für das Eckgebäude wird deshalb eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 3,0 festgesetzt. Aufgrund der Bestandssituation und dem aus dieser Bebauung resultierenden Lärmschutz für die rückwärtigen Bereiche ist diese Bebauungsdichte städtebaulich angemessen. Die Festsetzung als Mischgebiet ist erforderlich, um auch hier die bestehende kleinteilige Durchmischung aus Wohnen und Gewerbe zu erhalten.

Auf dem nördlich zum allgemeinen Wohngebiet angrenzenden Grundstück ist aus Lärmschutzgründen ebenfalls zwingend eine Bebauung mit fünf Vollgeschossen erforderlich. Da hier größere Parzellenstrukturen bestehen, kann die Bebauungsdichte auf eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 2,0 begrenzt werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Stadtteil Hohenfelde wird von einer Mischung aus Zeilenbauten und Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise geprägt. Für das Mischgebiet wird der Blockrand aufgegriffen und eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die neue Bebauung am Mühlendamm führt dieses Thema fort, zudem wird es hier aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich, straßenseitig möglichst wenige Lücken zu öffnen, durch die der Schall in die ruhigen Hofbereiche eindringen kann. Der Baukörper nördlich der neuen Wegeverbindung wird aus diesem Grund als geschlossener Riegel mit einer Länge von rund 60 m ausgebildet. Die Errichtung dieses Baukörpers wird ebenfalls durch eine geschlossene Bauweise gestattet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich innerhalb des Mischgebiets überwiegend am Bestand und eröffnen einzelne Erweiterungsmöglichkeiten. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete bildet die Weiterentwicklung des prämierten Entwurfs des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs die Grundlage.

5.3.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Bebauung an der neuen öffentlich nutzbaren Wegeverbindung zwischen Ifflandstraße und Mühlendamm bildet die südseitige städtebauliche Einfassung der neuen Parkanlage. Sie soll deshalb als durchgehende gerade Kante ausgebildet werden, die mit schmalen Vorgärten direkt an die öffentlich nutzbare Wegefläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) anschließt. Für die beiden vorgesehenen Baukörper wird deshalb eine Baulinie festgesetzt, deren Abstand zur öffentlichen Grünfläche den zwingend erforderlichen Feuerwehraufstellflächen entspricht. Die festgesetzten Baulinien stellen eine dem Konzept des Wettbewerbsergebnisses entsprechende geradlinige Gebäudekante sicher, die die Parkanlage räumlich fasst.

Weitere überbaubare Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese überbaubaren Flächen stellen überwiegend eine Baukörperähnliche Ausweisung im Sinne von § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der Fassung vom 14. Dezember 2005

(HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), dar. Im Plangebiet werden die Abstandsflächen nach § 6 HBauO überwiegend eingehalten. Aus Lärmschutzgründen ist es jedoch erforderlich, das Öffnungsmaß zwischen dem Winkelgebäude am Mühlendamm und den Riegelbauten an der neuen Parkfläche zu minimieren, um eine lärmabgewandte Gebäudeseite zu erhalten und eine Verlärmung der öffentlichen Grünfläche und der hier vorgesehenen Wohnbebauung zu vermeiden. Eine Unterschreitung ist zudem zwischen den beiden Parkriegeln vorgesehen, um durch dichte Stellung der Baukörper eine größere Zahl an Wohneinheiten bei gleicher Höhe und eine größere zusammenhängende Fläche als öffentliche Parkanlage zu ermöglichen. In allen Fällen ist durch die Grundrissgestaltung und Fensteranordnung Sorge zu tragen, dass Verschattungen und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung verhindert und gesunde Wohnverhältnisse beibehalten werden.

Beim Winkelgebäude handelt es sich um eine baukörperähnliche Festsetzung nach § 6 Absatz 8 HBauO. Innerhalb der Baugrenzen des Winkelbaus sind Balkone mit einer Tiefe von 2 m über die Hälfte der Fassadenbreite an den südlichen Gebäudeseiten geplant. Diese Balkone befinden sich innerhalb der überbaubaren Flächen.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wurde weiterhin eine Differenzierung der Baukörper im Hinblick auf ihre Lagegunst und Freiflächenqualität vorgeschlagen. Die Baukörper am Mühlendamm werden durch Minimierung der Öffnungen nach Osten vom Mühlendamm abgeschirmt und erhalten durchgehende Balkone über die gesamte Fassadenlänge zur neuen Parkanlage im Westen. Diese Balkonabmessungen überschreiten die nach § 20 Abs. 4 BauNVO und § 6 Abs. 6 HBauO zulässige Maß und werden deshalb in die Geschossfläche eingerechnet und Bestandteil der überbaubaren Flächen. Die übrigen Baukörper können in unterschiedliche Richtungen orientiert werden und erhalten wegen der Nähe zur neuen Parkanlage lediglich kleine Balkone, die auch Bestandteil der überbaubaren Flächen werden. Eine weitere Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone ist somit nicht mehr erforderlich und würde die angestrebte städtebauliche Figur beeinträchtigen. Eine textliche Festsetzung regelt deshalb:

Vgl. § 2 Nr. 5: Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vorbauten ist unzulässig.

Wesentliches Kriterium des städtebaulichen Wettbewerbs war die gelungene Einfügung in das städtebauliche Umfeld. Die vorgeschlagenen Flachdächer stellen eine zeitgemäße Bauform dar, die eine Verknüpfung gestalterischer, technischer und ökologischer Aspekte ermöglicht. Flachdächer sind für die Aufstellung von Solaranlagen ebenso geeignet wie für die Errichtung von Gründächern, die einen positiven Beitrag zur Reduzierung des Oberflächenabflusses leisten können. Für den Neubaubereich sollen deshalb ausschließlich Flachdächer verwendet werden.

Vgl. § 2 Nr. 11: Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen als Flachdächer herzustellen.

Um eine eindeutige städtebauliche Figur entsprechend dem Wettbewerbsergebnis umzusetzen, ist es erforderlich, dass oberhalb des obersten Vollgeschosses keine weiteren Staffelgeschosse mehr errichtet werden können. Lediglich das Punkthaus ist von dieser Festsetzung ausgenommen. Durch eine mögliche Abstufung kann das hohe Gebäude an dieser Lage behutsam auf die Nachbarbebauung reagieren.

Vgl. § 2 Nr. 10: In den mit (A) bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Staffelgeschosse unzulässig.

5.3.2 Mischgebiete

In den Mischgebieten an der Schröderstraße soll, wie bereits unter Punkt 5.2 ausgeführt, die vorhandene gemischte Struktur erhalten werden. Die überbaubaren Flächen werden überwiegend bestandsgemäß übernommen und die Bebauungstiefe an der Schröderstraße auf 12 m begrenzt. Bei dem Baufenster am Mühlendamm handelt es sich um Flächenausweisungen. Die bestehende Bebauung entspricht in Teilen sowohl hinsichtlich des bestehenden Maßes der baulichen Nutzung wie auch durch die Lage und Abmessung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die überbaubaren Flächen dieser Baukörper im zentralen Bereich der Schröderstraße werden reduziert, um einen minimalen Abstand von 12 m zwischen straßenseitiger Bebauung und den Hofgebäuden freizuhalten. An der Nordseite ist diese Bebauung zudem bisher grenzständig. Der hier vorhandene Baumbestand stellt einen städtebaulich geeigneten Übergang zwischen Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet dar. Die Grenzständigkeit der Bebauung erschwert hier ggf. erforderliche Neuanpflanzungen. Es ist zudem sowohl aus Gründen des Brandschutzes als auch um mögliche städtebauliche Spannungen zu vermeiden erforderlich, größere Abstände zwischen den Baukörpern des Mischgebiets und den Freiflächen und Gartenbereichen des allgemeinen Wohngebiets festzusetzen. Im Bebauungsplan wird hier deshalb der nach HBauO minimal zulässige Grenzabstand von 2,5 m festgesetzt.

5.4 **Fläche für Sport- und Spielanlagen**

Die Sporthalle der ehemaligen Grundschule Ifflandstraße soll erhalten werden und auch weiterhin für den Schulsport und von Sportvereinen genutzt werden können. Eigentümerin der Sporthalle ist weiterhin die Freie und Hansestadt Hamburg. Die Fläche wird im Bebauungsplan als „Fläche für Sport- und Spielanlagen (Freie und Hansestadt Hamburg)“ für die öffentliche Nutzung festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen wird die vorhandene Turnhalle für eine zukünftige Sportnutzung gesichert. Hierfür werden wegen des minimierten Grundstückszuschnitts und unter Einbezug der erforderlichen Nebenanlagen eine GRZ von 0,85 und eine maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt. Hierdurch kann eine dem aktuellen Bestand entsprechende Mindest-Begrünung von 15 % der Grundstücksfläche gesichert werden. Die Zulässigkeit der Sporthalle wird durch ein Baufenster und eine textliche Festsetzung geregelt:

Vgl. § 2 Nr.9: Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Sporthalle zulässig.

Die Stellplätze für die Sporthalle sind im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt gemeinsam mit derjenigen für die östlich angrenzende Wohnbebauung, wobei aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine zeitliche Beschränkung der Nutzbarkeit erforderlich werden kann. Nähere Einzelheiten hierzu siehe unter 5.8 Immissionsschutz

5.5 **Versorgungsfläche**

Im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets an der Ifflandstraße befindet sich bereits heute eine Umformerstation der Vattenfall Distribution AG. Diese wird in ihren heutigen Abmessungen einschließlich des vorhandenen umlaufenden Wartungstreifens als Versorgungsfläche festgesetzt.

5.6 **Straßenverkehrsflächen, Erschließung, Gehrecht**

Die Verkehrsflächen des Mühlendamms, der Schröderstraße sowie der Ifflandstraße werden überwiegend bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs ist der Fußwegbereich an der Ifflandstraße bisher im nördlichen Teil ca. 1,9

m, im südlichen Bereich ca. 2,2 m breit. Die Straßenverkehrsfläche wird entsprechend in der nördlichen Hälfte der Ifflandstraße um 0,6 m zu Lasten der westlich an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden allgemeinen Wohngebiete, Parkanlage und der Fläche für Sport- und Spielanlagen verbreitert.

Im südlichen Bereich der Ifflandstraße wird die Straßenverkehrsfläche um 0,3 m zu Lasten des Mischgebiets verbreitert. Auf diese Weise wird entlang der Ifflandstraße ein durchgehend 2,5 m breiter Fußgängerweg sichergestellt. Im Bereich der verbreiterten Straßenverkehrsfläche befindet sich angrenzend erhaltenswerter bzw. zu erhaltender Baumbestand. Beim Vollzug der Gehweg-Verbreiterung sollte daher in besonderem Maße auf einen baumverträglichen Wegebau geachtet werden.

Auch die Fußwegeverbindung (Flurstück 1205) zwischen Ifflandstraße und Mühlendamm im Norden des Plangebiets wird bestandskonform als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da diese der Erschließung der nördlich angrenzenden Bebauung im Blockinnenbereich dient, hier Sielleitungen verlaufen und auf der Fläche eine Dienstbarkeit als Feuerwehrezufahrt eingetragen ist.

Die Grundstücke im Mischgebiet werden von der Schröderstraße, die westliche Wohnbebauung von der Ifflandstraße und die östlichen Nutzungen vom Mühlendamm erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungen sind ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Verkehr abzuwickeln.

Die Erschließung der neuen Parkanlage erfolgt von der Ifflandstraße über den neuen Auftaktbereich, die so genannte Stadtteilterrasse zwischen Sporthalle und Punkthaus, und von Osten über einen Zugang vom Mühlendamm. Die Baukörper südlich der öffentlichen Grünfläche werden über eine private Wegeverbindung erschlossen, die auch den Besuchern der Parkanlage zur Verfügung steht. Diese private Wegetrasse wird entsprechend den Vorgaben der PLAST dimensioniert und dient sowohl als Feuerwehrezufahrt wie auch als Durchfahrt für die Müllentsorgung. Die Trasse kann zudem für die Wärmeversorgung des Plangebiets in Form eines Nahwärmenetzes verwendet werden.

Um diese gemeinschaftliche Nutzung der Wegeverbindung und insbesondere die öffentliche Zugänglichkeit der Parkanlage von Osten aus zu sichern, wird im Bebauungsplan ein öffentliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Vgl. § 2 Nr. 12: Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt wird sowie der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen anzulegen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der für Gas, Elektrizität, Wasserversorgung und Telekommunikation zuständigen Unternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Weiterhin umfasst es die Befugnis für die Entsorgungsträger, die Trasse zu befahren. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.

5.7 Stellplätze

Das Plangebiet soll aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der bestehenden hervorragenden Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)-Erschließung mit einem möglichst geringen Anteil an MIV erschlossen werden. Bereits im Vorfeld der Entwicklung wurde deshalb ein Konzept für ein autoarmes Wohnquartier entwickelt, das den Vorgaben des § 2.4.4 der Fachanweisung *Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze* vom 07.06.2011 entspricht. Durch seine innenstadtnahe Lage und die fußläufige Anbindung an die Schnellbahnhaltstellen Uhlandstraße und Lübecker Straße und den Metrobus 6 bietet das Plangebiet gute Grundvoraussetzungen. Die Flächen für Stellplätze werden deshalb insgesamt soweit

reduziert, dass 0,2 Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden können und es wird ein besonderes Augenmerk auf die Herstellung von ausreichenden Fahrradabstellflächen gelegt.

In den allgemeinen Wohngebieten ist für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze die Errichtung zweier Tiefgaragen vorgesehen. Eine Tiefgarage entsteht unter dem Winkelgebäude am Mühlendamm und wird im Südosten vom Mühlendamm aus erschlossen. Eine zweite Tiefgarage ist unterhalb des westlichen Riegelgebäudes an der Parkanlage vorgesehen. Die Zufahrt zu dieser Garage erfolgt unter Berücksichtigung des dortigen Straßenbaumbestands im Süden der Sporthalle über die Ifflandstraße.

Da sich die Flächen für Tiefgaragen teils außerhalb der überbaubaren Flächen befinden, wird eine Festsetzung erforderlich, dass Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Diese Tiefgaragen sind so anzuordnen, dass hierdurch die Qualität der Wohnlage und der Freiflächen nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen auf möglichst kurzem Weg an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden werden.

Um ein ruhiges Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität ohne Beeinträchtigungen durch Kfz-Verkehr zu schaffen, sollen zudem Stellplatzanlagen innerhalb des Baugebiets möglichst gering gehalten werden. Durch offene, nicht überdeckte Stellplätze entstehen häufig gestalterische Beeinträchtigungen, es wird deshalb festgesetzt, dass offene Stellplätze nur in den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig sind (vgl. § 2 Nr. 4 siehe oben).

Vgl. § 2 Nr. 4: In den allgemeinen Wohngebieten sind offene Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen am Mühlendamm zulässig. Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen im Wohngebiet zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauNVO bis 0,7 überschritten werden.

Auf die Herstellung von zusätzlichen Besucherparkplätzen im öffentlichen Raum wird verzichtet, da sämtliche umgebenden Verkehrsflächen bereits vollständig und ausreichend mit entsprechenden Parkplätzen in Längs- und Senkrechtaufstellung versehen sind. Zusätzliche Parkstände wären nur zu Lasten des erhaltenswerten Straßenbaumbestands in der Ifflandstraße möglich.

Flächen für private Fahrradstellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten vorgesehen. Um ausreichende Fläche in der Nachbarschaft des Punkthauses anbieten zu können, wurde das allgemeine Wohngebiet erweitert.

5.8 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Juni 2011 eine Lärmtechnische Untersuchung angefertigt, die sowohl die Einwirkungen des Verkehrslärms als auch der angrenzenden Freizeitnutzung der Alsterschwimmhalle auf das Plangebiet berücksichtigt. Weiterhin wurde untersucht, welche Auswirkungen die geplante Anlage eines neuen Bolzplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche haben könnte und welche Auswirkungen aus der Folgenutzung der vorhandenen Sporthalle außerhalb der üblichen Schulbetriebszeiten entstehen können.

Zur Ermittlung der Veränderungen der lufthygienischen Situation wurde im Sommer 2011 ein Gutachten zu den Luftschadstoffen angefertigt.

5.8.1 Verkehrslärm

Aus den vorliegenden Schallimmissionsplänen der Lärmtechnischen Untersuchung (Tag/Nacht) geht hervor, dass die Lärmbelastungen am Mühlendamm und an der Schröderstraße erwartungsgemäß sehr hoch sind. Das erstellte Lärmgutachten zeigt für den mit > 35.000

Kfz am Tag am höchsten belasteten Mühlendamm, dass die Grenze zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tagsüber, 60 dB(A) nachts) teils überschritten wird. Für das Plangebiet sind deshalb dezidierte Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung und der gewerblichen Aufenthaltsräume in den Mischgebieten erforderlich. Hierbei ist insbesondere zu unterscheiden, ob Fassaden direkt zum Mühlendamm orientiert werden und ob lärmabgewandte Gebäudeseiten vorhanden sind oder erzeugt werden können.

Die Grenze der Gesundheitsgefährdung wird auch bei den Bestandsgebäuden Mühlendamm 17 tags und Mühlendamm 15 nachts überschritten. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen hier nicht möglich sind, ist in den Gebäuden auf Grundlage der DIN 4109 zu prüfen, ob Fenster entsprechend den erforderlichen Lärmpegelbereichen (LPB) vorhanden sind, die in den Innenräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantieren. Sollte dies nicht der Fall sein, sind insbesondere an den zum Mühlendamm orientierten Fassaden im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen Schallschutzfenster einzubauen, die die Einhaltung der erforderlichen LPB gewährleisten. Gegebenenfalls können hierfür Zuschüsse in Anspruch genommen werden. An der Schröderstraße stellt sich die Situation weniger kritisch dar. Konflikte treten hier insbesondere an den der Straße zugewandten Fassaden nahe am Mühlendamm bei den Wohnnutzungen auf.

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung liegen für Mischgebiete bei 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) in der Nacht und für allgemeine Wohngebiete bei 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) in der Nacht. Diese Grenzwerte stellen jedoch keine verbindlichen Grenzwerte für die Bauleitplanung dar. Der Hamburger *Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung* sieht in Fällen, wo eine erhöhte Lärmbelastung auf nur einer Fassadenseite auftritt, die Möglichkeit vor, die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen zur Lärm abgewandten Seite festzusetzen. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Durch die festgesetzte, überwiegend geschlossene Blockrandbebauung ergibt sich ein lärmabgewandter und gleichzeitig nach Süden bzw. Westen orientierter Blockinnenbereich, in dem trotz der Lärmbelastung attraktive Wohnsituationen geschaffen werden können.

Der im *Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung* entwickelte Festsetzungskatalog verwendet dabei folgende Abstufung, bei dem das vorrangige Ziel des Schallschutzes auf die empfindliche Nachtsituation und damit auf Schlafräume ausgerichtet ist. In den Fällen, in denen Pegel von 60 dB(A) nachts und 70 dB (A) tags erreicht werden, ist die so genannte Blockrandklausel erforderlich und Schlafräume sind zwingend an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Bei Pegeln unter 60 dB(A) nachts und 70 dB (A) tags, darf hiervon – beispielsweise bei einzelnen Schlafräumen in großen Mehrzimmerwohnungen, die zur lärmzugewandten Seite angeordnet werden müssen - abgewichen werden.

Die Lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass direkt am Mühlendamm die Grenzen der Gesundheitsgefährdung überschritten werden. Um hier aufwendige Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden zu vermeiden, wurde deshalb die Bebauung von der Straße zurückgesetzt. Für die straßenzugewandte Fassadenseite wird die og. Blockrandklausel des Leitfadens angewendet. Bebaute Außenwohnbereiche an diesen Straßen, beispielsweise vor Küchen, müssen einen Schallschutz aufweisen, der sicherstellt, dass ein Tagpegel < 65 dB(A) eingehalten wird. Ab einem Pegel von 65 dB(A) tags beginnt nach aktuellen Kenntnissen der Lärmwirkungsforschung die Grenze zur signifikanten Erhöhung des Herzinfarkt-Risikos.

Um die Erkenntnisse der Lärmwirkungsforschung zu berücksichtigen, sollen daher für die nutzbaren Bereiche der Wohnung, zu denen die Außenwohnbereiche gehören, Pegel kleiner 65 dB(A) sichergestellt werden:

Vgl. § 2 Nr. 6: An den zum Mühlendamm orientierten Fassaden sind Schlafräume zwingend zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten

ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. 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.

Für die übrigen Fassadenseiten am Mühlendamm und an der Schröderstraße wurden ebenfalls Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt, die Grenzen der Gesundheitsgefährdung werden hier jedoch nicht überschritten.

Vgl. § 2 Nr. 7: In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten, die nicht zum Mühlendamm orientiert sind, sind die Wohn- und Schlafräume durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für die Außenbereiche einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) 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.

Einen Sonderfall stellen die zum Mühlendamm orientierten gewerblichen Aufenthaltsräume in den Mischgebieten dar. Auch für diese Räume besteht eine besondere Schutzbedürftigkeit und es wird eine textliche Festsetzung erforderlich.

Vgl. § 2 Nr. 8: In den zum Mühlendamm orientierten Mischgebieten sind die 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.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 562), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370) zu stellenden baurechtlichen Anforderungen nicht berührt. Gebäude müssen einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm aufweisen. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. 1991, S. 2121) maßgebend.

Weiterhin wurde im Zuge der Erstellung der lärmtechnischen Untersuchung die Frage von Schall-Reflexionen am Mühlendamm untersucht. Die Steigerung des Verkehrslärms durch Reflexionen an den neuen Gebäudekörpern auf der anderen Straßenseite ist mit 0,1 bis 0,3 dB(A) als sehr gering anzunehmen. Da im Nachtzeitraum bereits die Gesundheitsschwelle

von 60 dB(A) an den Bestandsgebäuden deutlich überschritten wird, und diese eine weitere Steigerung erhalten, ist dies abwägungsrelevant. Die Änderung von 0,1-0,3 dB(A) ist jedoch gering und liegt im Bereich der Rechengenauigkeit des Modells.

5.8.2 Freizeitlärm

Alsterschwimmhalle

An der Ifflandstraße befindet sich die regional bedeutsame Alsterschwimmhalle. Sie ist von 6.30 bis 23.00 Uhr bzw. sonnabends und sonntags von 8.00 – 23.00 Uhr geöffnet. Kassenschluss ist um 22.00 Uhr. Die Schwimmhalle verfügt über ein 50 m Schwimmbecken, eine Rutsch- und Sprunganlage, Kursangebote (z.B. Aqua Fitness), die u.a. in zwei kleineren Becken stattfinden, ein beheiztes Außenbecken mit Liegemöglichkeiten sowie eine Saunawelt mit Ruhezone im Außenbereich.

Da aus gutachterlicher Sicht die Freizeitnutzung im Vordergrund steht, wurde die Alsterschwimmhalle in der LTU als Freizeitanlage betrachtet und nach der TA Lärm beurteilt. Die Zufahrt zum oberirdischen Parkplatz der Schwimmhalle erfolgt über die Sechslingspforte, die Abfahrt über die Ifflandstraße. Unter dem Parkplatz befindet sich eine Tiefgarage, die nur von der Ifflandstraße anfahrbar ist. Gemäß Auskunft der Bäderland Hamburg GmbH sind auf dem Parkplatz ca. 100, in der Tiefgarage 80 Stellplätze vorhanden. Die Stellplätze in der Tiefgarage und 20 der oberirdischen Stellplätze sind fest vermietet. Der Parkplatz ist tagsüber (6.00-23:30 Uhr) mit einem Schrankensystem gesichert. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung sind die An- und Abfahrten von der Alsterschwimmhalle in der schalltechnisch besonders kritischen Zeit nach 22.00 Uhr gezählt worden. Zusätzlich wurden die Emissionen der technischen Anlagen, die sich an der Ostfassade und an den östlichen Teilen der Nord- und Südfassade befinden, gemessen und werden in der Ausbreitungsberechnung berücksichtigt.

Die Lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht eingehalten werden. Das Plangebiet kann im Eckbereich Ifflandstraße/ Schröderstraße jedoch vereinzelt Einwirkungen durch Freizeitlärm ausgesetzt sein. Insbesondere die Nutzung des im Südosten der Alsterschwimmhalle zur Ifflandstraße orientierten Außenschwimmbeckens kann Nutzungskonflikte bedeuten. Da es sich jedoch um eine Bestandssituation zwischen der Alsterschwimmhalle und der bestehenden Wohnbebauung handelt, tritt keine Veränderung der Situation ein. Aus gutachterlicher Sicht sind nur äußerst selten Nutzungskonflikte und Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten. Auf der Ebene der Bauleitplanung besteht damit kein Handlungsbedarf.

Vorhandene Sporthalle

Die Sporthalle der ehemaligen Grundschule Ifflandstraße, eine Einfeld-Halle, wird derzeit und zukünftig durch verschiedene Personengruppen und Vereine genutzt. Maßgebende Schallquellen sind die An- und Abfahrten sowie Parkbewegungen auf der geplanten Stellplatzanlage (ca. 10 Stellplätze) hinter der Halle. Im Rahmen der Lärmtechnischen Untersuchung wurde die Schallsituation durch die Sporthallennutzung nach den Kriterien der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), geändert am 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324) bewertet. Die Dimensionierung des ggf. notwendigen Schallschutzes stellt ebenfalls auf die Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung ab.

Die Ermittlung der Emissionspegel erfolgt nach dem in der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz beschriebenen so genannten getrennten Verfahrens für ebenerdige Parkplätze. Als Maximalpegel auf den Stellplätzen wird „Kofferraumklappenschließen“ und auf den Fahrwegen „beschleunigte Abfahrt Pkw“ berücksichtigt. Die Lärmtechnische Untersuchung ist zu der Erkenntnis gekommen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV mit den betrieblichen Vorgängen am Tag auch in den Ruhezeiten in beiden Lastfällen (werktags, sonntags) eingehalten werden. Es sind jedoch Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) nachts für die geplanten allgemeinen Wohngebiete (WA) und des zulässigen Maximalpegels von 60 dB(A) für WA bzw. 65 dB(A) für Mischgebiete zu

verzeichnen, die durch das Schließen von Autotüren und Kofferraumklappen nach 22 Uhr hervorgerufen werden.

Es ergeben sich demnach nur nachts Konflikte mit der umliegenden bestehenden und geplanten Bebauung. Im Baustufenplan ist das gegenüberliegende Wohngebiet an der Ifflandstraße als W4g ausgewiesen, was einem allgemeinen oder sogar reinen Wohngebiet entspräche. Eine Zufahrt nördlich der Sporthalle würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung des bestehenden Wohngebiets führen und wird deshalb ausgeschlossen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung ist es nicht erforderlich und möglich, sämtliche möglichen Nutzungskonflikte zu lösen. Es muss aber gewährleistet sein, dass im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren Maßnahmen festgesetzt werden können, die eine Einhaltung der geltenden Gesetzeslage sicherstellen.

Um den Konflikt zu minimieren, kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

- Fenster von Schlafräumen (Ein-Zimmer-Wohnungen, Kinderzimmer, Schlafräume) sind zwingend an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Für alle Fassaden, an denen der Nachtwert überschritten wird, sind Fenster von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, durch verglaste Laubengänge bzw. Wintergärten oder verglaste Loggien zu schützen.
- Baulicher Schallschutz (Schallschutzwand) entlang der südlichen Grundstücksgrenze: Um die schalltechnische Beziehung von An- und Abfahrt sowie Stellplatzanlage der Sporthalle zu den benachbarten teils viergeschossigen Wohngebäuden zu unterbinden, müsste eine Wand von gleicher Höhe ausgebildet werden.
- Der Belag der Zufahrt ist lärmreduzierend zu gestalten (z.B. Asphalt statt Betonsteinpflaster).
- Verzicht auf eine Nutzung der Stellplatzanlage zwischen 22.00-06.00 Uhr (z.B. durch freiwillige Nutzungszeitenbeschränkung in Verbindung mit einer verschließbaren Schrankenanlage auch um ggf. Fremdnutzungen zu unterbinden). Damit sind die Nutzungen untereinander konfliktfrei.

Baulicher Schallschutz in Höhe von notwendigen vier Geschossen kommt sowohl aus gestalterischen als auch wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage. Eine lärmarm gestaltete An- und Abfahrt löst die Lärmproblematik auf dem Parkplatz leider nicht oder nur unzureichend. Eine zeitliche Nutzungsbeschränkung des Parkplatzes von 6 bis 22 Uhr stellt daher die beste Lösung des Konflikts dar. Eine Schrankenanlage könnte die Beschränkungen regeln und sichern.

Eine konfliktfreie Nutzung der Sporthalle kann somit im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren sichergestellt werden.

Neuanlage eines Bolzplatzes

In der Lärmtechnischen Untersuchung wurde die Frage geprüft, ob innerhalb der neuen Parkanlage, der „Grünen Mitte Hohenfelde“, ein Bolzplatz angelegt werden kann.

Zur Ermittlung der Emissionen von Bolzplätzen wurde die VDI-Richtlinie 3770 und der Bericht „Geräusche von Trendsportanlagen - Teil 2: Beachvolleyball, Bolzplätze, Inline-Skaterhockey und Streetball“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt herangezogen, die auf der Auswertung umfangreicher Messungen beruhen.

Die „Grüne Mitte Hohenfelde“ ist als Parkanlage an allen 4 Seiten von schutzbedürftiger Wohnbebauung in allgemeinen und reinen Wohngebieten umgeben. Das Gutachten kommt

zu dem Ergebnis, dass selbst bei idealer Anordnung mit maximalen Abständen zu allen Seiten die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV am Tag sowohl in den Ruhezeiten als auch außerhalb in beiden Lastfällen (werktags, sonntags) nicht eingehalten werden können. Anlagen für sportliche Zwecke sind in allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten jedoch allgemein zulässig und damit gebietstypisch. Störungen und Überschreitungen der Richtwerte sind in der planerischen Abwägung deshalb dem Interesse der Stadteilbewohner nach wohnortnaher Möglichkeit zur Sportausübung gegenüberzustellen.

Bei Errichtung einer neuen Sportanlage muss der Betreiber der Anlage nach § 2 Absatz 1 der 18. BImSchV Maßnahmen ergreifen, um die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV einzuhalten. An erster Stelle steht hier die Einhaltung ausreichender Schutzabstände. Das Gutachten hat hierzu ergeben, dass eine ganztägige Nutzung erst ab einem Abstand von mehr als 100 m zur Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) möglich wäre. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass technische und bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie die Verwendung lärmgeminderter oder lärmmindernder Ballfangzäune, Bodenbeläge, Schallschutzwände und -wälle erforderlich werden, die zu einer gestalterischen Beeinträchtigung der geplanten Parkanlage führen können.

Weiterhin müsste die zuständige Behörde eine Beschränkung der Betriebszeiten vornehmen. Um die Verträglichkeit herzustellen, wäre die Dauer der Nutzung auf 6.00 h in der Zeit zwischen 8.00-20.00 Uhr zu beschränken. Innerhalb der Ruhezeiten (werktags 6.00-8.00 sowie 20.00-22.00 Uhr, sonntags 7.00-9.00, 13.00-15.00 und 20.00-22.00 Uhr) wäre eine Nutzung aufgrund der geringen Abstände zur Wohnbebauung jedoch nicht möglich. Eine derartige Beschränkung der Nutzungszeiten ist bei allgemein zugänglichen Bolzplätzen innerhalb öffentlicher Grünflächen erfahrungsgemäß nicht umsetzbar, so dass regelmäßig auftretende Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Abhilfe durch weitere vorausschauende planerische Maßnahmen ist nicht erkennbar, darüber hinaus würde der Bebauungsplan durch Anlage eines Bolzplatzes auf der - im Hinblick auf die Straßenverkehrslärmbelastung zwingend erforderlichen - lärmabgewandten Seite zu einer erheblichen Belastung führen. Die Einhaltung des grundsätzlichen Abwägungsgebots gem. § 1 Absatz 5 BauGB ist hier in Frage zu stellen, so dass auf die Anlage eines Bolzplatzes verzichtet werden muss.

5.8.3 Luftschadstoffe

Der Bezirk Hamburg-Nord hat im Juni 2011 ein Gutachten zur Beurteilung der lufthygienischen Veränderungen durch die Neubebauung in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten gibt eine Immissionsprognose für die Luftschadstoffbelastung im Plangebiet.

Beschreibung und Untersuchungsmethode

Die Änderung im Bereich des Bebauungsplans Hohenfelde 9 sieht bauliche Veränderungen mit Wohn- und Mischnutzung am Mühlendamm und an der Schröderstraße vor. Die Topographie im Plangebiet ist nahezu eben, es wurde daher mit einem ebenen Modellgebiet gerechnet. Ziel der Immissionsprognose ist die Ermittlung der Immissionskenngrößen für die Luftschadstoffe NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} im Plangebiet für das Bezugsjahr 2015. Es soll darüber hinaus eine Planvariante mit baulichen Veränderungen mit dem Bezugsjahr 2025 berücksichtigt werden.

Durch eine Ausbreitungsberechnung wird der Immissionsbeitrag des Verkehrs zur Luftschadstoffbelastung im Plangebiet bestimmt und die Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der Hintergrundbelastung ermittelt und bewertet. Für den Immissionsbeitrag der Straßen im Plangebiet werden die Ausbreitungsberechnungen mit dem Modell LASAT durchgeführt. Diese Ausbreitungsberechnung basiert auf der Strömungsberechnung des Modells MIKSAM und deckt das komplette Plangebiet inklusive des nahen Umfeldes ab und berücksichtigt alle relevanten lokalen Quellen.

Die Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065) enthält in Anlage 3 Vorgaben für die Ortsbestimmung von Probenahmestellen zur Beurteilung der Luftqualität. Die Vorgaben gelten auch, wenn die Luftqualität durch orientierende Messungen oder Modellrechnungen beurteilt wird. Danach sind Orte zur Beurteilung der Luftqualität so zu wählen, dass sie für die Luftqualität eines Straßenabschnittes von nicht weniger als 100 m Länge bei Probenahmestellen für den Verkehr und nicht weniger als 250 m x 250 m bei Probenahmestellen für Industriegebiete repräsentativ sind. Die Messung/ Beurteilung von Umweltzuständen, die einen sehr kleinen Raum (im Vergleich zu den oben genannten Abmessungen) betreffen, sollen vermieden werden. Im Einzelfall kann eine kleinräumige Betrachtung sinnvoll oder erwünscht sein.

Die Bewertung der Immissionen erfolgt mit Hilfe der Grenzwerte der 39. BImSchV. Sie soll dort erfolgen, wo die höchsten Immissionen auftreten, denen die Bevölkerung über einen Zeitraum ausgesetzt ist, der im Vergleich zum Mittelungszeitraum der betreffenden Immissionsgrenzwerte signifikant ist. Die Gesamtbelastung setzt sich zusammen aus der städtischen Hintergrundbelastung und den Immissionsbeiträgen der Straßen im lokalen Umfeld des Plangebiets (Zusatzbelastung).

Immissions-Jahresmittelwerte für NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5}:

Die Immissions-Jahresmittelwerte der Gesamtbelastung für NO₂ halten in allen Berechnungsvarianten und an allen relevanten Aufpunkten den Grenzwert von 40 µg/m³ der 39. BImSchV ein. Im Ist-Zustand liegt die Gesamtbelastung am höchst belasteten Aufpunkt 1 mit 40 µg/m³ genau am Grenzwert. Dieser Aufpunkt ist jedoch kein Immissionsort gemäß 39. BImSchV, da die Kriterien der Anlage 3 nicht erfüllt sind.

Die Immissions-Jahresmittelwerte der Gesamtbelastung für PM₁₀ und PM_{2,5} liegen ebenfalls in beiden Berechnungsvarianten unterhalb der Grenz- bzw. Zielwerte.

Immissions-Tagesmittelwerte für PM₁₀:

Für die Beurteilung der Immissions-Tagesmittelwerte mit zulässigen Überschreitungen von 50 µg/m³ wäre eine genaue Überlagerung aller 365 Tagesmittelwerte der berechneten Immissionsbeiträge und der städtischen Hintergrundbelastung erforderlich. Diese Vorgehensweise ist nur bei gleichen meteorologischen Bedingungen fachlich einwandfrei. Dazu müssten die Messwerte für die Hintergrundbelastung aus dem gleichen Jahr stammen wie die repräsentativen meteorologischen Daten (hier 2011).

In Hamburg hat jedoch gemäß Leitfaden „Luftschadstoffe in der Bauleitplanung“/11/ eine Auswertung der letzten Jahre ergeben, dass bei Jahresmittelwerten von kleiner 32 µg/m³ die Anzahl der Überschreitungen mit hoher Wahrscheinlichkeit unter 35 liegt.

Demnach ist für die Maximalwerte des Ist-Zustands (29,0 µg/m³) und des Plan-Zustandes (26,9 µg/m³) nicht mit mehr als 35 Überschreitungen des Immissions-Tagesmittelwertes zu rechnen.

Immissions-Stundenwerte für NO₂:

Für die Immissions-Stundenwerte ist eine einfache Überlagerung der berechneten Immissionsbeiträge und der städtischen Hintergrundbelastung aus den o.g. Gründen ebenfalls nicht möglich.

Ein Zusammenhang zwischen Jahresmittelwert und Stundenmittelwert ist im Vergleich zum Tagesmittelwert mit deutlich größeren Unsicherheiten behaftet. Dem Hamburger Leitfaden „Luftschadstoffe in der Bauleitplanung“/11/ zufolge soll die Bewertung für NO₂ mangels wissenschaftlicher Erkenntnisse weiterhin am Jahresmittelwert erfolgen.

Ein Vergleich mit den Verkehrsmessstationen des Hamburger Luftmessnetzes für die Jahre 2001-2009 zeigt, dass dort bei gemessenen Jahresmittelwerten von mehr als 50 µg/m³ die

zulässige Überschreitungshäufigkeit noch eingehalten wird und mehr als 18 Überschreitungen eines Immissionsstundenwerts von 200 µg/m³ erst ab einem Immissionsjahreswert von ca. 60 µg/m³ auftreten.

Bei Jahresmittelwerten bis maximal 44 µg/m³ auf dem Bürgersteig am Mühlendamm ist die Wahrscheinlichkeit, dass im Umfeld des Plangebiets unzulässige Überschreitungshäufigkeiten auftreten, gering.

Zusammenfassung

Die Gesamtbelastung verringert sich in der Plan-Variante im Vergleich zur Ist-Variante in allen Schadstoffkomponenten. Eine Bewertung gemäß der Fallkonstellationen des Abschnitts 5.4 des Hamburger Leitfadens „Luftschadstoffe in der Bauleitplanung“ ist nicht erforderlich, da keine Grenzwertüberschreitungen vorhanden sind.

5.9 Klimaschutz

Hamburg hat in den letzten Jahren ehrgeizige Ziele im Klimaschutz formuliert und hierfür bereits 1997 das Hamburgische Klimaschutzgesetz erlassen. Auf der Ebene der Bauleitplanung sollen konkrete Vorgaben definiert werden, die die Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer CO₂-Optimierung der Quartiere sichern. Es wird deshalb folgende Festsetzung zur Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers im Plangebiet formuliert (vgl. § 2 Nummer 22):

Im allgemeinen Wohngebiet sind für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers neu zu errichtende Gebäude an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird. Beim Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung oder Abwärmenutzung, die nicht mit erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind mindestens 30 vom Hundert des Jahreswarmwasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Absatz 1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Jahres-Heizwärmebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 26. Juli 2007 (BGBl. Teil 1, Nr. 34, 2007) den Wert von 15 kWh / m² Nutzfläche nicht übersteigt.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Absatz 1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden.

Ziel des Anschluss- und Benutzungsgebots nach § 2 Nummer 22 ist der Klimaschutz und die Einsparung von Primärenergie, um den Zielsetzungen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes zu entsprechen und damit auch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Für die Beheizung und die Bereitstellung des Warmwassers im allgemeinen Wohngebiet sind neu zu errichtende Gebäude an ein vorhandenes oder zu errichtendes Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird (vgl. § 2 Nummer 22 Absatz 1 Satz 1). Es sind erneuerbare Energien einzusetzen, um gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), den Anteil dieser Wärmeversorgungsart zum Schutz des Klimas durch Reduzierung des Primärenergieverbrauchs zu erhöhen. Erneuerbare Energien sind nach § 2 Absatz 1 Satz 3 HmbKliSchG thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen (Holzpellet-, oder Holzhackschnitzelanlagen), usw. Die Festsetzung in § 2 Nummer 22 Absatz 1 Satz 1, wonach überwiegend erneuerbare Energien einzusetzen sind, erlaubt die Deckung der Spitzenlast auch mit nicht erneuerbaren Energieträgern.

Wird die Wärme durch Kraft-Wärme-Kopplung oder durch Abwärmenutzung hergestellt, die nicht mit erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind mindestens 30 vom Hundert des Jah-

reswarmwasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken (vgl. § 2 Nummer 22 Absatz 1 Satz 2). Diese Anforderung wird i.d.R. bei Solaranlagen erfüllt, wenn im Geschosswohnungsbau mindestens 1 m² Kollektorfläche je Wohneinheit installiert wird.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Absatz 1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Jahres-Heizwärmebedarf der Gebäude gemäß der Energieeinsparverordnung vom 26. Juli 2007 den Wert von 15 kWh / m² Nutzfläche nicht übersteigt (vgl. § 2 Nummer 22 Absatz 2). Hiermit wird der Regelung des § 4 Absatz 2 HmbKliSchG entsprochen. Bei Plangebieten, in denen alle neuen Gebäude mit einem deutlich verbesserten baulichen Wärmeschutz errichtet werden, entstehen vergleichbare CO₂-Emissionen wie mit konventionell errichteten Gebäuden mit einer energetisch vorteilhaften zentralen Wärmeversorgung.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Absatz 1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden (vgl. § 2 Nummer 22 Absatz 3). Diese Regelung entspricht der Forderung des § 12 Absatz 1 HmbKliSchG und soll nicht vorhersehbare Fälle einer unbilligen Härte vermeiden. Da sich die besonderen Umstände im Laufe der Jahre ändern können, und somit die Gründe, die zur Befreiung geführt haben, entfallen können, soll die Befreiung zeitlich befristet werden.

5.10 Oberflächenentwässerung

Im Plangebiet stehen unter geringmächtigen teilweise lehmigen Sandlagen mehrere Meter starke schwer wasserdurchlässige Lehm- und Mergel-Schichten an. Das Ziel einer wirksamen dezentralen Versickerung im allgemeinen Wohngebiet wird deshalb in Teilbereichen voraussichtlich nicht umsetzbar sein.

Zur Minderung der Niederschlagsabflüsse und damit zur Entlastung der Siele und der Vorflut tragen im allgemeinen Wohngebiet bei: das planerische Konzept, das auf bislang zu ca. 67 % versiegelten Flächen künftig eine weitläufige Grünfläche im zentralen Bereich und nur einzelne Baufelder in den Randbereichen auf dort bislang überwiegend bereits bebauten und versiegelten Grundflächen vorsieht, sowie die festgesetzte Dach- und Tiefgaragenbegrünung.

Für das Baugebiet wird ein Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der im Wettbewerbsergebnis beabsichtigten örtlichen Bewirtschaftung der Niederschläge durch Regenwasser- und Grauwasser-Nutzung angefertigt. Das bestehende Leitungsnetz bietet ausreichende Kapazitäten, um die zu erwartenden Kapazitäten nach einer Rückhaltung aufzunehmen. Insgesamt können aus sielhydraulischen Gründen 132 l/s Niederschlagswasser aus dem Plangebiet von den vorhandenen Mischwassersielen aufgenommen werden. Darüber hinausgehende Regenwassermengen werden im Plangebiet belassen oder den Mischwassersielen zeitverzögert zugeführt. Die entsprechenden Genehmigungen werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren eingeholt.

5.11 Öffentliche Grünfläche, Parkanlage

Wesentliches planerisches Ziel des Entwicklungskonzepts „Hohenfelde handelt“ von 2006 war die Entwicklung einer neuen öffentlichen Grünfläche im zentralen Bereich von Hohenfelde, die so genannte „Grüne Mitte Hohenfelde“. Die Lage und Größe der öffentlichen Grünanlage wurde im städtebaulichen Wettbewerb ermittelt. Durch die Anordnung der Baukörper in den Randbereichen wird eine große zusammenhängende Freifläche auf bislang überwiegend überbauten bzw. versiegelten Flächen ermöglicht (Versiegelungsgrad bislang ca. 67%).

Daneben wird die geplante „Grüne Mitte Hohenfelde“ an die vorhandene nördliche Grünverbindung angelagert und verbindet sich so zu einer maximal zu nutzenden Fläche. Die Lage im Norden des Plangebiets erlaubt große, durch die Südsonne beschienene Flächen und integriert die wertvollen Bestandsbäume des vorhandenen Grünzugs. Im mittleren Teil der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines 2.000m² großen öffentlichen Spielplatzes vorgesehen. Im Bebauungsplan werden die Freiflächen neu als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage (FHH) sowie Spielplatz (FHH) ausgewiesen, die Gesamtfläche beläuft sich auf etwa 1 ha.

Die Grünfläche schließt im Westen über die so genannte *Stadtteilterrasse* südlich vom Punkthaus direkt an die Ifflandstraße an. Im Norden soll der vorhandene Grünzug mit seinem dichten Gehölzbestand nicht beeinträchtigt werden, so dass hier ein Zugang zur Parkanlage nur unter besonderer Berücksichtigung des Baumbestands möglich ist. Im Osten wird die Grünfläche über einen Durchgang zwischen den beiden Baukörpern am Mühlenendamm erschlossen. Um eine Verlärmung der Hofbereiche und der Grünfläche zu vermeiden, wird dieser Durchgang in seiner Breite durch die Festsetzung von Baulinien auf ein Höchstmaß von etwa 9 m begrenzt.

Auf die ursprünglich vorgesehene Herstellung eines neuen Bolzplatzes musste aus immissionsschutztechnischen Gründen verzichtet werden (siehe hierzu Kapitel 5.8.2).

5.12 Private Grünfläche

Die erforderlichen Nebenanlagen für das Punktgebäude sind aufgrund des angestrebten Baumerhalts nördlich und der Stadtteilterrasse südlich des Punkthauses ausschließlich im östlichen Bereich möglich. Um Beeinträchtigungen der öffentlichen Parkanlage zu verringern und einen verträglichen, fließenden Übergang zu schaffen, wird hier im südlichen Teilbereich eine private Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche sollen die bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielflächen angeordnet und durch geeignete Maßnahmen verträglich gestaltet werden. Die nachzuweisenden Fahrradstellflächen sollen nicht in der privaten Grünfläche, sondern in dem nördlich daran angrenzenden Teil des allgemeinen Wohngebiets errichtet werden.

5.13 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum und an den Gebäuden. Gleichzeitig wird mit den grünordnerischen Festsetzungen der milieuübergreifenden Darstellung des Landschaftsprogramms „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ entsprochen, die sich auf das gesamte Plangebiet bezieht und die qualitative Verbesserung der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zum Ziel hat.

5.13.1 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Baumschutzverordnung

Im Plangebiet befinden sich in erheblichem Umfang Bäume und Hecken, die den Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369) unterliegen.

Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher

Innerhalb des Plangebiets ist ein umfangreicher Baumbestand vorhanden, der in seinem Charakter mit der bisherigen Nutzung als Schulgelände verbunden ist. Dieser Baumbestand wurde im Rahmen des Planungsvorlaufs gutachterlich im Hinblick auf seine Wertigkeit und Vitalität betrachtet und im städtebaulichen Wettbewerb berücksichtigt. Nach Abschluss des

Wettbewerbs folgte eine Überarbeitung des Funktionsplans und es wurden die besonders erhaltenswerten Baumbestände definiert. Ein besonders ortsbildprägender Großbaum (Linde) im Innenhof des östlichen Mischgebiets wird daher mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt. Des Weiteren werden zwei grenzständige Großbäume zwischen Sporthalle und Mischgebiet (Holländische Linden) sowie zwei Bäume (Bergahorn und Robinie) südlich des östlichen Riegels am Park mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt. Nördlich des Punkthauses wird zudem eine ortsbildprägende mächtige Baumgruppe aus zwei Holländischen Linden und zwei Berg-Ahornen mit einem Erhaltungsgebot für Bäume bestimmt. Abgängige festgesetzte Bäume sind durch großkronige Bäume zu ersetzen, um langfristig an der jeweiligen Stelle das Stadt- und Landschaftsbild sowie die ökologischen Funktionen aufrecht zu erhalten. Im Falle einer Ersatzpflanzung kann von dem bisherigen Wuchsstandort im Bedarfsfall geringfügig abgewichen werden. Dazu wird festgesetzt:

Vgl. § 2 Nr. 13: Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen. Diese Ersatzbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden.

Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote für Bäume und Sträucher

Auf den Bauflächen werden in der Planzeichnung Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Vgl. § 2 Nr. 14: Auf den Flächen mit einem Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot sind Ergänzungspflanzungen und Ersatzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern so vorzunehmen, dass der Charakter geschlossener gestufter Gehölzstreifen aus durchschnittlich mindestens 1 großkronigen und 2 kleinkronigen Bäumen je 100 m² mit einer geschlossenen Strauchschicht erhalten und entwickelt wird.

Am Mühlendamm wird durch Abrücken des nordöstlichen Baufelds nach Westen ein Gehölzstreifen entlang der Böschung zum Mühlendamm erhalten, der Anschluss an den durchgängigen Gehölzstreifen entlang der Grünverbindung Ifflandstraße - Mühlendamm hat. Diese Festsetzung hat zum Ziel, den Charakter dieses markanten Gehölzstreifens in Breite von 5 bis 10 m dauerhaft zu erhalten und durch Ergänzungspflanzungen zu stärken. Damit sollen die besondere Wirksamkeit für das künftige Ortsbild und den Straßenraum Mühlendamm, die kleinklimatischen und ökologischen Leistungen (Biotop-Vernetzung) sowie auch die visuell abschirmende Funktion zwischen dem allgemeinen Wohngebiet gegenüber der breiten Straßenverkehrsfläche gesichert und entwickelt werden. Aus diesen Gründen werden auch die Mindest-Pflanzdichte für Bäume und die geschlossene Unterpflanzung mit Sträuchern festgesetzt. Gleichzeitig übernimmt dieser Gehölzstreifen Funktionen zur Eingrünung der hier festgesetzten beiden offenen Stellplatzanlagen.

Im nördlichen allgemeinen Wohngebiet wird der vorhandene Gehölzbestand zur Stärkung und Entwicklung der gesamten Grünstruktur in diesem Übergangsbereich als Bestandteil des Gehölzstreifens parallel zur öffentlichen Grünverbindung unter Einbeziehung einer besonders erhaltenswerten Stiel-Eiche in einer Breite von 3 bis 6 m erhalten.

Südlich auf der rückwärtigen Baufläche des allgemeinen Wohngebiets entlang der Grenze zu den hinteren Grundstücken der Schröderstraße wird ein durchgängiges Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot in einer Breite von 6 m festgesetzt. Hier ist die bestehende Gehölzreihe aus markanten Hybrid-Pappeln, Ahorn, Eberesche und Linden zu sichern und durch Neupflanzungen so zu ergänzen, dass ein überwiegend großkroniger Gehölzstreifen mit geschlossener Strauchunterpflanzung entsteht. Die Festsetzung dient dem Erhalt und der Ergänzung bzw. Entwicklung dieser bereits bestehenden Eingrünung zwischen dem bestehenden Mischgebiet und dem Neubaugebiet. Gleichzeitig wird mit der Gehölzreihe kleinklimatisch, lufthygienisch und ökologisch wirksames Grünvolumen innerhalb des Siedlungsraums bereitgestellt und die Grünvernetzung wird unterstützt.

Gehölzartenwahl, Baum-Pflanzgrößen, Pflanzqualitäten

In Bezug auf Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen von Gehölzen wird folgende generelle Regelung für das Plangebiet getroffen:

Vgl. § 2 Nr. 15: Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm und kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm in jeweils 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.

Die Verwendung von standortgerechten einheimischen Laubgehölzen wird vorgeschrieben, damit sich die Neupflanzungen in den Bestand einfügen und optimal entwickeln können. Es sollen in erster Linie heimische Baum-, Strauch- und Heckenarten sowie Schling- und Kletterpflanzen in ggf. für den Standort Stadtraum geeigneten Sorten bzw. speziellen Züchtungen verwendet werden, damit die Gehölze auch als Nahrungsgrundlage und Lebensraum für die heimische Tierwelt dienen können. Die vorgegebene Mindestpflanzgröße für Bäume stellt sicher, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen und dass ein angemessener Ersatz für unvermeidbare Baumfällungen in Vorbereitung der näheren Regelungen nach der Baumschutzverordnung bereitgestellt wird.

Sträucher müssen bei der Pflanzung folgende Qualitäten aufweisen: für flächige Anpflanzungen und für geschlossene Unterpflanzungen ist mindestens 1 Strauch je 1 m² zu verwenden, davon 90% als einfache Sträucher 2 mal verpflanzt Höhe mindestens 60-100 cm und 10% als Solitär-Sträucher 3 mal verpflanzt mit Ballen Höhe mindestens 100-125 cm.

Eingrünung der allgemeinen Wohngebiete

In dem Wettbewerb wurde besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der privaten Gartenflächen und der gemeinschaftlichen Freiflächen gelegt. Dabei wird ein harmonischer Übergang zwischen privaten und öffentlichen Flächen angestrebt. Aus diesem Grund wird festgelegt, dass bei Einfriedigungen der allgemeinen Wohngebiete die Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Grünanlage mit Hecken zu bepflanzen oder mit durch Hecken begrünte Zäune zu gestalten sind. Die Festsetzung der Höhe stellt sicher, dass der räumliche Übergang zwischen öffentlichem und privatem Freiraum nicht durch zu hohe Hecken eingeengt wird. Hecken im Siedlungsraum erfüllen oftmals wertvolle Funktionen als Sekundär-Biotope für weniger störungsempfindliche Singvögel (Nahrungs- und Nistplätze) und tragen zur lokalen Biotopvernetzung bei. Folgendes wird hierzu festgesetzt:

Vgl. § 2 Nr. 16: In den allgemeinen Wohngebieten sind an der Grenze zur Parkanlage (FHH) als Einfriedigungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher

Im südwestlichen allgemeinen Wohngebiet wird an der Grenze zum Mischgebiet entlang der Zufahrt zur Tiefgarage sowie an der Grenze zur Sportanlage jeweils ein schmales Anpflanzungsgebiet in einer Breite von 1,8 m (an der Grenze zum Mischgebiet) bzw. 1,5 m (an der Grenze zur Sportanlage) festgesetzt. Hier sollen durchgehend Sträucher angepflanzt werden, die als geschlossene Schnitthecken oder als ebenfalls geschlossene frei wachsende Hecken zu entwickeln sind. Diese Pflanzungen sollen insbesondere der visuellen Abschirmung der Tiefgaragenzufahrt gegenüber dem bestehenden Mischgebiet und der Sporthallen-Stellplatzanlage gegenüber dem künftigen Wohngebiet dienen. Auf Grund der verfügbaren Pflanzbeetbreite und der festgesetzten Mindest-Wuchshöhe sind entweder geschnittene Hecken oder aber bei Wahl freiwachsender Strauchhecken von Natur aus bereits schmal und kompakt wachsende Straucharten mit einer Mindest-Wuchshöhe von 1,6 m vorzusehen. Um die Funktion zu erfüllen, ist eine Mindesthöhe erforderlich, die dauerhaft gehalten werden soll. Hierzu wird festgesetzt:

Vgl. § 2 Nr. 17: Auf den Flächen zum Anpflanzen ist jeweils eine geschnittene Hecke oder eine freiwachsende kompakte Strauchhecke mit einer Höhe von mindestens 1,6 m anzupflanzen.

Hecken müssen bei der Pflanzung folgende Qualitäten aufweisen: für geschnittene Heckenpflanzungen sind mindestens 3 Pflanzen je 1 m Heckenlänge zu verwenden, Qualität Heckenpflanzen, 2 mal verpflanzt mit Ballen, Höhe mindestens 80-100 cm (niedrige Hecken) bzw. mindestens 125-150 cm (hohe Hecken); für freiwachsende höhere Strauchhecken sind mindestens 2 Sträucher je 1 m Heckenlänge zu verwenden, Qualität Solitär-Sträucher 3 mal verpflanzt mit Ballen Höhe mindestens 100-125 cm.

Tiefgaragen-Begrünung

Für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist die Errichtung von zwei Tiefgaragen vorgesehen. Die beiden geplanten Tiefgaragen sind teilweise nicht überbaut. Für diese Teile der Tiefgaragenflächen wird folgende Regelung getroffen:

Vgl. § 2 Nr. 18: Nicht überbaute und nicht für Erschließungswege, Terrassen oder ebenerdige Stellplätze beanspruchte Tiefgaragenflächen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch zu begrünen. Für kleinkronige Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 70 cm und für großkronige Bäume mindestens 1 m betragen.

Ziel der Festsetzung ist es, die Anpflanzung gestalterisch wirksamer Vegetation auf den mit einer Tiefgarage unterbauten Flächen sicherzustellen und damit die Aufenthalts- und Nutzungsqualität dieser Flächen erheblich zu steigern. Die Mindeststärke des Substrataufbaus von 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung). Um kleinkronige und auch großkronige Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen zu ermöglichen und dauerhaft zu erhalten, sind höhere Überdeckungen von mindestens 70 cm bzw. 1 m im Wurzelbereich der Bäume erforderlich. Die Maßnahme trägt außerdem zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts sowie des Lokalklimas bei und entspricht damit den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen.

Dach-Begrünung

Ein weiterer Baustein für die Durchgrünung des künftigen Wohnquartiers, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Teilkompensation der Versiegelung und Überbauung ist die Dachbegrünung von Neubauten. Hierzu wird in Verbindung mit § 2 Nr. 11 folgende Regelung getroffen:

Vgl. § 2 Nr. 19: In den Baugebieten sind mindestens 70 vom Hundert der Flachdachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

Bei einer Substratstärke von mindestens 8 cm durchwurzelbarem Substrat ist eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden möglich. Diese Festsetzung wird aufgrund der Bedeutung begrünter Dachflächen für den Wasserkreislauf (Rückhaltung, Speicherung, verzögerte Ableitung von Niederschlägen), der positiven Auswirkungen auf das Lokalklima (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche), der verbesserten Gebäudedämmung (Reduzierung CO₂-Emissionen) und der Biotopfunktion als Sekundärlebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt (Trockenvegetation, Insekten, Vögel) getroffen.

Dachbegrünungen beleben zudem das Erscheinungsbild der neuen Wohnfläche. Die extensive Dachbegrünung wird nur für Flachdächer verbindlich festgesetzt, da für Dachflächen ab 20° Neigung aufwändige Schubsicherungen erforderlich wären.

5.13.2 Gewässer- und Bodenschutz

Minderung der Bodenversiegelung

In Bezug auf die Bodenversiegelung im Plangebiet trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

Vgl. § 2 Nr. 20: Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, ebenerdige Stellplätze, Terrassen und, sofern Gründe des Lärmschutzes dem nicht entgegenstehen, auch Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (Schotterrassen) herzustellen.

Mit dieser Festsetzung soll im stark versiegelten städtischen Raum ein größtmöglicher Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten werden, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Dies dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt zur Versickerung von Niederschlägen im Gebiet bei. Darüber hinaus werden mit dieser Festsetzung Beeinträchtigungen der Standorte angrenzender zu erhaltender Bäume gemindert. Von dieser Festsetzung können diejenigen Fahrwege ausgenommen werden, die aus Gründen des Lärmschutzes gemäß Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung (LTU) mit einem weitmöglich geräuscharmen Belag, also in der Regel mit einer Asphaltierung, versehen werden müssen. Dies betrifft insbesondere die Tiefgaragen- und Stellplatz-Zufahrt im Süden von der Ifflandstraße aus nahe entlang der Grenze des Mischgebiets. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Feuerwehrumfahrten innerhalb zu begrünender Grundstücksflächen in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen sind. Damit soll der Anteil vegetationsfähiger Standorte im Plangebiet erhöht und die Filterwirksamkeit der Bodenstruktur verbessert werden. Als vegetationsfähige Aufbauten gelten z.B. Schotterrassen (Gemisch aus Schotter oder Grobkies mit Mutterbodenanteil und Raseneinsaat), Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster. Diese Art der Begrünung ist auch auf durch Tiefgaragen unterbauten Flächen technisch realisierbar.

Oberflächenentwässerung

Angaben zur Oberflächenentwässerung siehe Ziffer 5.8.

5.13.3 Maßnahmen zum Schutz besonders und streng geschützter Arten

Mit Umsetzung der Planinhalte ist es gemäß der vorliegenden artenschutzfachlichen Potenzial-Untersuchung erforderlich, zur Vermeidung eines Verstoßes gegen § 44 BNatSchG (siehe Ziffer 6.2) eine artenschutzrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan zu treffen. Hierzu wird festgesetzt:

Vgl. § 2 Nr. 21: In den allgemeinen Wohngebieten sind an den nach Süden oder Osten ausgerichteten Wänden der Neubebauung insgesamt 4 Gruppen je 2 künstliche Höhlen für Gebäude bewohnende Fledermausarten an geeigneter Stelle baulich in die Wand zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

Im Rahmen der für die Potenzialanalyse im Mai 2011 durchgeführten Ortsbegehung wurden im Plangebiet zwar keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder im Baumbestand oder Hinweise auf als Wochenstuben in Frage kommende Sommerquartiere festgestellt. Zumindest Tagesverstecke und Zwischenquartiere der gebäudebewohnenden Arten Zwerg-, Teich- und Breitflügelfledermaus sowie der gehölbewohnenden Rauhaufledermaus können aber dennoch im Gebiet vorhanden sein. Daher sind die Bestandsgebäude unmittelbar vor Abriss durch einen Biologen auf aktuelle Fledermausvorkommen zu überprüfen.

Um zu verhindern, dass die ökologische Funktion der betroffenen potenziellen Fledermaus-Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang beeinträchtigt wird, ist bei der Realisierung der Planung die Bereitstellung von Ersatzquartieren als populationsstützende Maßnahme durchzuführen. Als Mindestanzahl sind insgesamt 4 Gruppen á 2 Ersatzquartiere einzubauen und dauerhaft zu unterhalten. Der Umsetzungszwang ergibt sich aus der Festsetzung und bezieht sich im Grundsatz auf beide Vorhabenträger; fachlich sind die den vorhandenen und zu ergänzenden Gehölzbeständen zugewandten östlichen und südlichen Gebäudefasaden für die Anbringung der Fledermaus-Ersatzquartiere zu bevorzugen, so dass sich z.B. 2 Gruppen je 2 Quartiere an der Ostfassade des Wohngebäudes parallel zum Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot Mühlendamm und je 1 Gruppe je 2 Quartiere an der Südfassade des westlichen und mittleren Wohngebäude parallel zum Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot nördlich des MI-Gebietes empfiehlt.

6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes

6.1 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Hohenfelde 9 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und da die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten 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. Eine Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Landschaftsbildes und der Freizeitbedürfnisse wurden im Rahmen der landschaftsplanerischen Bearbeitung mit folgenden Ergebnissen untersucht.

Die Grundschule Ifflandstraße wurde als Einrichtung des Gemeinbedarfs errichtet und hierfür das Schulgrundstück Flurstück 1203 mit rund 20.200 m² zu rd. 20% überbaut. Durch den Schulhof, die Sporthalle, die befestigten Sport- und Spielbereiche sowie die Stellplatz- und Wegeflächen sind weitere über 40% des Schulgrundstücks versiegelt bzw. teilversiegelt, so dass sich im Bestand ein Überbauungs- und Versiegelungsgrad des Schulgrundstücks von ca. 63% ergibt.

Auf der verbliebenen Grundstücksfläche mit ca. 37% bestehen Ziergebüsch- und Rasenflächen mit diversem Baumbestand, so dass insbesondere im östlichen Grundstücksbereich und am Südrand ein grüneprägter Ortscharakter gegeben ist.

Mit der städtebaulichen Entwicklung finden auf dem bisherigen Schulgrundstück einerseits eine geänderte Überbauung im Bereich der künftigen allgemeinen Wohngebietsflächen (privat) und andererseits ein Rückbau im Bereich der künftigen *Grünen Mitte Hohenfelde* (öffentlich) statt. Die Sporthalle bleibt bestehen und wird mit ihrem Umfeld als Fläche für Sport- und Spielanlagen weitgehend bestandsorientiert festgesetzt, ebenso die bestehende öffentliche Grünverbindung nördlich im Anschluss an das Schulgrundstück. Die Überplanung hat in Bezug auf den maßgeblichen Faktor Bodenversiegelung folgende Auswirkungen:

- bezogen auf die Flächen der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete inkl. der privaten Grünfläche mit zusammen rund 11.100 m² ist rechnerisch eine Erhöhung der Bodenversiegelung von derzeit rund 58% um maximal 12% bis zu der in § 2 Nr. 7 geregelten maximalen GRZ-Überschreitung bis 0,7 zulässig, dies ergibt eine Zunahme der Bodenversiegelung um maximal rund 1.350 m²

- bezogen auf die neu festgesetzte öffentliche Grünfläche (Parkanlage und Spielplatz FHH) mit rund 7.700 m² ohne das Flurstück 270 (bestehender Grünzug) ist eine Rücknahme der Bodenversiegelung von derzeit rund 67% unter Berücksichtigung der befestigten Stadtteilterrasse, Parkwegeflächen und Spielbereiche auf ca. 20% zu erwarten, dies ergibt eine Abnahme der Bodenversiegelung um etwa 3.600 m².
- In der Gegenüberstellung der Versiegelungszunahme auf den Wohnbaugrundstücken um maximal 12% und der Versiegelungsabnahme auf der neu ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche um etwa 47% ergibt sich insgesamt bezogen auf das heutige Schulgrundstück (ohne Teilfläche Sporthalle) eine Reduzierung der Bodenversiegelung um rund -2.250 m² mit positiven Effekten bezüglich der natürlichen Bodenfunktionen sowie auch für die Vorflutbedingungen (verminderter Niederschlagsabfluss in die Regensiele und Vorflutgewässer), für den Grundwasserhaushalt (versickerungsoffene Fläche) und für das Lokalklima (verdunstungswirksame Vegetationsflächen).

Allerdings wird durch die geplante Änderung der Nutzungsart zu flächensparendem Geschosswohnungsbau auf den Bauflächen neben der Zunahme der Bodenversiegelung eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes und ein Verlust an Grünvolumen durch unvermeidbare Baumfällungen und flächige Vegetationsrodung eintreten. Im Rahmen des Planverfahrens ist deshalb geprüft worden, durch welche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen diesen Beeinträchtigungen entgegen gewirkt werden kann. Im Ergebnis wurden im Bebauungsplan folgende Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt:

- Für die allgemeinen Wohngebiete insbesondere Erhaltungsgebote für besonders herausragende Einzelbäume und Baumgruppen, flächige Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote für Bäume, Sträucher und Hecken, die Grundstückseingrünung gegenüber der angrenzenden Parkanlage mit Hecken bzw. durch Hecken eingegrünte Zäune, die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen außerhalb überbauter Flächen, die Festsetzung zur Begrünung von mindestens 70% der Flachdachflächen sowie die Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wege-, Stellplatz- und Terrassenflächen wie auch Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen (siehe hierzu Kap. 5.13). Hinzu kommt eine die südliche Wohnbaufläche querende öffentlich nutzbare Wegeverbindung zwischen der Ifflandstraße und dem Mühlendamm mit Anbindung an die Grüne Mitte Hohenfelde mit Stadtteilterrasse und Park- sowie Spielplatzdurchwegung. Damit werden, bezogen auf die künftigen Wohnbauflächen, negative Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Lokalklima/ Lufthygiene gemindert, das künftige Ortsbild wird durch die grün- und freiraumgestalterischen Maßnahmen aufgewertet.
- Für die unmittelbar angrenzend an die Wohnbauflächen geplante großzügige Parkanlage mit Spielplatz wird sich durch Gebäudeabbruch und Entsiegelung, Herrichtung von Wiesenflächen und Baumanpflanzungen, Parkwegen, Spielbereichen und der Stadtteilterrasse die Situation sowohl für den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen-/ Tierwelt) als auch in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie die Erholungs- und Freiraumverbundfunktionen bzw. den örtlichen Wegeverbund deutlich verbessern.

6.2 Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes

Potenzialanalyse

Im Zeitraum Mai bis August 2011 wurde ein Gutachten zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Die Potenzialanalyse fasst die Ergebnisse der Datenrecherche sowie der Strukturanalyse (örtliche Prüfung auf geeignete Habitatstrukturen) zusammen:

Die dicht mit Gehölzen bestandene Grünverbindung Ifflandstraße – Mühlendamm ist als Brutvogelhabitat für typische häufige Arten der städtischen Siedlungsgehölze von Bedeu-

tung. Eine Eignung als Jagdhabitat, als Tagesversteck und in geringem Umfang als Quartier für einzelne Fledermausarten ist denkbar. Aus der Gruppe der nur bundesrechtlich geschützten Arten sind Vorkommen von Säugetieren, Lauf- und Bockkäfern, Hautflüglern zu erwarten. Habitatstrukturen, die auf die Besiedelung weiterer besonders geschützter Arten hinweisen (Baumhöhlen, stärkeres Totholz, Mulmhöhlen), wurden nicht festgestellt.

Die Vegetationsstrukturen der geschlossenen Bebauung Schröderstraße (festgesetztes Mischgebiet) beschränken sich auf kleinflächige Scherrasen- und Ziergehölzbereiche sowie zwei Großbäume (Rosskastanie, Linde) in den Innenhöfen bzw. rückwärtigen Grundstücksteilen. Die Bauten stellen durchschnittlich geeignete Bruthabitate für einzelne, störungstolerante Vogelarten des Stadtgebiets dar (Gebäude- und Nischenbrüter). Potenzielle Habitate für weitere besonders geschützte Arten wurden weder an den Gebäuden noch auf den Freiflächen festgestellt.

Die Sporthalle an der Ifflandstraße weist an den Fassaden Nischen und Spalten auf, die sich potenziell als Zwischenquartier oder Tagesversteck für Fledermäuse eignen. Potenzielle Habitate für weitere besonders geschützte Arten wurden nicht festgestellt.

An den Schulgebäuden (Zentralbau und Flachbauten) wurden keine zugänglichen Nischen, Spalten oder Hohlräume hinter Verblendungen festgestellt, während der Jugendtreff und die Beratungsstelle an den Fassaden vereinzelt Nischen und Spalten aufweisen, die sich potenziell als Zwischenquartier oder Tagesversteck für Fledermäuse eignen.

Die Freiflächen sind überwiegend voll- und teilversiegelt, als Grünstrukturen bestehen hier dichte Ziergebüsche und Scherrasenflächen, vereinzelt Ruderalflächen, Altgehölze in Form einer Robinienreihe im zentralen Bereich und einer Baumreihe aus Pappeln und Linden südlich der Sportanlagen, diverse gepflanzte Einzelbäume und Baumstreifen aus überwiegend Hainbuche, Birke und Gleditschie. Das durch die vorangegangene intensive Schulnutzung geprägte Gelände eignet sich als Bruthabitat lediglich für städtische, störungstolerante Brutvögel. Sehr vereinzelt wurden am Gehölzbestand Höhlungen und größere Astanbrüche gefunden, so dass für höhlenbrütende Vogelarten und baumbewohnende Fledermäuse kaum nennenswerte Habitateignung besteht. Besondere Biotopstrukturen, die als Lebensraum für anspruchsvollere Arten oder Artengruppen geeignet sind (z.B. Kleingewässer, Feuchtbrachen, Magerrasen), bestehen nicht. Das Gelände ist für einzelne nur bundesrechtlich besonders geschützte Vertreter weiterer Artengruppen (Säugetiere, Wirbellose) geeignet, die ausreichend robust und angepasst an das Leben im innerstädtischen Raum sind.

Übersicht der von der Planung betroffenen Habitatstrukturen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans ist nach aktuellem Planungsstand vom Verlust bzw. der Beeinträchtigung folgender Habitatstrukturen auszugehen:

Räumung von Vegetationsflächen und Gehölzbeständen im Bereich des Schulgeländes, des Jugendtreffs und der Beratungsstelle

Abriss von Gebäuden, Entsiegelung von Flächen

Dem gegenüber steht auf dem bisherigen Schulgrundstück die Neuschaffung innerstädtischer Habitatstrukturen in Form von öffentlichen (Parkanlage) und privaten Grünflächen. Diese beinhalten voraussichtlich weite Parkrasenflächen, Hecken- und Baumbestände sowie Saumbereiche.

Prüfung artenschutzrechtl. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Plangebiet sind Vorkommen von 15 Vogelarten möglich, weitere 10 Vogelarten wurden nachgewiesen. Aus der Gruppe der Fledermäuse sind Vorkommen von 4 Arten nicht ausgeschlossen. Diese Arten sind gem. Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten besonders (streng) geschützt.

Vögel

a) Verbot der Tötung oder Verletzung nach § 44 Abs. 1 (1) BNatSchG

Von einer Gefahr der Tötung oder Verletzung durch die geplante Nutzungsänderung ist nicht auszugehen, wenn das Verbot von Gehölzschnittmaßnahmen in der Zeit vom 1. März bis 30. September, also innerhalb der Brutzeit, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG beachtet wird. In diesem Fall sind keine gegenüber der Tötung besonders empfindlichen Nestlinge oder flüggen Jungvögel mehr im Gebiet zu erwarten. Andere Wirkfaktoren, die ein besonderes Tötungs- oder Verletzungsrisiko von Vögeln zur Folge haben können, sind nicht zu erwarten.

b) Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 (2) BNatSchG

Mit erheblichen Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten auswirken, ist nicht zu rechnen. Brutzeitstörungen können durch die Durchführung der Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Außerhalb der Brutzeit sind für die nachgewiesenen und potenziell im Gebiet vorkommenden Arten keine erheblichen Störungen mit negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen zu erwarten. Dies gilt auch für Brutvögel der umliegenden Flächen, die das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat nutzen.

c) Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG

Eine Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für alle im überplanten Gebiet potenziell brütenden Vogelarten zu erwarten, die ihre Brutplätze in den Bereichen besitzen, in denen die Vegetations- und Gehölzbestände gerodet werden. Eine Prüfung der Privilegierung des Vorhabens nach §44 Abs. 5 BNatSchG ist daher erforderlich.

d) Prüfung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

Bei den nachgewiesenen und potenziell im Gebiet vorkommenden Brutvogelarten handelt es sich um im Hamburger Stadtraum allgemein häufige Vogelarten, die eine starke Anpassung an die Lebensbedingungen in vom Menschen besiedelten Räumen zeigen. In der näheren Umgebung sind in den benachbarten Wohnhöfen sowie den Grünanlagen entlang der Alster und des Mundsburger Kanals weiterhin geeignete Bruthabitate vorhanden. Langfristig ist mit einer Wiederbesiedlung der überplanten Flächen durch die betroffenen Vogelarten zu rechnen, denn die derzeitige Planung sieht einen zentralen landschaftlich gestalteten Park im nördlichen Geltungsbereich sowie Wohngebäude mit Privatgärten im Südteil vor. Der Versiegelungsanteil wird voraussichtlich insgesamt deutlich zurückgehen. Für die Arten kann daher davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 .V.m. Abs. 5 BNatSchG wird daher nicht verwirklicht.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen ist für das nachgewiesene und potenziell im Gebiet vorkommende Brutvogelartenspektrum somit keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Fledermäuse

a) Verbot der Tötung oder Verletzung nach § 44 Abs. 1 (1) BNatSchG

Setzt man die Durchführung der Gehölzrodungsarbeiten im Winterhalbjahr voraus, ist von einer Gefahr der Tötung oder Verletzung baumbewohnender Arten durch die Realisierung der festgesetzten Planungen nicht auszugehen, da an den Gehölzen des Gebiets keine Winterquartiere an Bäumen vorhanden sind. Um eine Tötung einzelner Individuen gebäudebewohnender Fledermausarten zu vermeiden, sind die Gebäude unmittelbar vor Abriss im

Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf aktuelle Fledermausvorkommen zu überprüfen.

Ein erhöhtes Gefahrenpotenzial durch Kollisionsunfälle ist für jagende Fledermäuse weder während der Bauphase noch danach zu erwarten.

b) Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 (2) BNatSchG

Ebenso liegt kein Verstoß gegen das Störungsverbot vor. Eine Störung gilt nur dann als erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Eine solche Verschlechterung ist aufgrund der nur geringen Bedeutung des Plangebiets nicht zu erwarten. Mit dem Vorhandensein wesentlicher Teilhabitate (Winterquartiere, Wochenstuben, besonders wertvolle Jagdhabitate) ist innerhalb des Plangebiets nicht zu rechnen.

c) Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG

Ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten ist nicht vollständig auszuschließen. Zwar haben weder die der Potenzialanalyse zugrunde liegende Ortsbegehung noch die Ergebnisse der Baubewertung sichere Hinweise auf das Vorhandensein von Quartieren ergeben. Tagesverstecke oder Zwischenquartiere der gebäudebewohnenden Arten Zwerg-, Teich- und Breitfügelfledermaus und der gehölbewohnenden Rauhaufledermaus können aber dennoch im Gebiet vorhanden sein.

d) Prüfung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

Um zu verhindern, dass die ökologische Funktion der betroffenen potenziellen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang beeinträchtigt wird, ist im Rahmen der Realisierung der Planung die Bereitstellung von Ersatzquartieren als populationsstützende Maßnahme durchzuführen. Daher sind die Fassaden der geplanten Neubauten mit künstlichen Ersatzquartieren in Form von Fledermaussteinen auszustatten. Alternativ können auch Fledermauskästen Verwendung finden. Als Mindestanzahl sind 4 Gruppen á 2 Ersatzquartiere einzubauen.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen ist für das potenzielle Fledermausartenspektrum somit keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Zusammenfassung

Unter der Voraussetzung, dass Vegetationsräumungs-, Gebäudeabriss- und Gehölzrodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit erfolgen, sind durch die Planungsrealisierung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötung / Verletzung bzw. erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 (1,2) BNatSchG zu erwarten. Für die nachgewiesenen und potenziell im Gebiet vorkommenden Brutvögel ist ein Fortbestand der ökologischen Funktion dieser Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu erwarten, da für die betroffenen Arten ausreichend Ausweichmöglichkeiten in benachbarte, ähnlich strukturierte Habitate vorhanden sind. Langfristig werden für einen Teil der Arten auch innerhalb des Geltungsbereichs wieder Lebensstätten in den geplanten Grünflächen geschaffen. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG wird daher nicht verwirklicht. Für die potenziell im Gebiet vorkommenden Fledermäuse sind Ersatzquartiere zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion des Habitatverbands festgesetzt (vgl. § 2 Nr. 21 und Ziffer 5.13.3). Darüber hinaus ergeben sich keine weiteren Erfordernisse für artenschutzrechtlich gebotene Ausgleichsmaßnahmen.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden der bestehende Baustufenplan Hohenfelde vom 03.06.1955 (GVBl. S. 154) und der Durchführungsplan D 200 vom 24.06.1957 (GVBl. 1957, S. 356) in den überdeckten Bereichen aufgehoben.

9 Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 36.350 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 6.650 m² (vorhanden), für öffentliche Grünflächen Parkanlage und Spielplatz etwa 9.420 m² (davon neu etwa 8.140 m²), für private Grünflächen etwa 300 m², für Spiel- und Sportanlagen etwa 1.410 m² benötigt. Allgemeine Wohngebiete werden auf 10.850 m² und Mischgebiete auf 7.730 m² festgesetzt.

9.2 Kostenangaben

Für die Realisierung des Bebauungsplans sind die Flächen für die Parkanlage mit Spielplatz aus dem allgemeinen Grundvermögen der Finanzbehörde in das Vermögen von BSU-LP übergegangen. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist für die Herstellung und Unterhaltung der Parkanlage mit Spielplatz „Grüne Mitte Hohenfelde“ zuständig. Weitere Kosten entstehen nicht.