

Begründung
zum
Bebauungsplan Uhlenhorst 6

1.	Grundlage 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	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.4	Angaben zum Bestand	5
4.	Umweltbericht.....	6
4.1	Vorbemerkungen	6
4.1.1	Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens	6
4.1.2	Alternativen	6
4.1.3	Standort und Untersuchungsraum.....	7
4.1.4	Fachgutachten	7
4.1.5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben- Beschreibung von technischen Verfahren - Fachgutachten.....	7
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander ...	8
4.2.1	Schutzgut Luft.....	8
4.2.2	Schutzgut Klima	10
4.2.3	Schutzgut Wasser.....	11
4.2.4	Schutzgut Boden.....	12
4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.....	15
4.2.6	Schutzgut Landschaft / Stadtbild	20
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	21
4.2.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Gesamtbeurteilung.....	22
4.3	Monitoring.....	23
4.4	Zusammenfassung Umweltbericht.....	23
5.	Planinhalt und Abwägung	24
5.1	Allgemeines Wohngebiet	25
5.2	Gemeinbedarf	27
5.3	Denkmalschutz	28
5.4	Grünflächen	29
5.5	Straßenverkehrsflächen/Fahrrecht/Stellplätze	30
5.6	Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen.....	30
5.7	Oberflächenentwässerung	32
5.8	Fachinformationssystem Boden.....	32

5.9 Lärmschutz	33
5.10 Bauschutzbereich	34
6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	34
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	34
8. Aufhebung bestehender Pläne	34
9. Flächen- und Kostenangaben.....	34
9.1 Flächenangaben	34
9.2 Kostenangaben	34

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, naturschutz- und gestalterische Festsetzungen. Der Bebauungsplan enthält außerdem Festsetzungen zur Unterschützstellung nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410). In Ergänzung der Festsetzungen in diesem Plan werden öffentliche Nutzungen der privaten Grünfläche auf dem Flurstück 1612 im Rahmen des Grundstücksverkaufs geregelt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 4/93 vom 14. Juli 1993 (Amtl. Anz. S. 1465) mit den Ergänzungen vom 4. Februar 2011 (Amtl. Anz. S. 227) eingeleitet.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die erste und zweite öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 30. Dezember 1996, 6. Januar 1999 und 4. Februar 2011 (Amtl. Anz. 1997 S. 33,199, 1999 S. 146 und 228) stattgefunden.

Nach der im Jahr 1999 stattgefundenen öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind folgende grundlegende Änderungen im Plan erfolgt:

- Das Plangebiet wurde um Sportflächen verkleinert.
- Die Flächen für vier- geschossiges allgemeines Wohngebiet in der Blockmitte, östlich der Spielmeile, wurden entsprechend Gutachterverfahren modifiziert.
- Es wird zukünftig neben öffentlichen Spielplätzen und privater Grünfläche auch eine öffentliche Parkanlage ausgewiesen.
- Es muss eine Umweltprüfung gemacht werden.
- Entsprechend den zwischenzeitlich entstandenen Wohnnutzungen im Eckbereich Averhoffstraße/ Winterhuder Weg wird allgemeines Wohngebiet und nicht mehr Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.
- Die Straßenverkehrsfläche für den Winterhuder Weg wird um 1 bis 3 Meter verbreitert.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan Uhlenhorst 6 soll Planungsrecht für eine städtebauliche Neuordnung in dem durch Freiflächennutzungen und in eine Parklandschaft integrierte Bebauung geprägten Block geschaffen sowie gleichzeitig bereits umgesetzte städtebauliche Entwicklungen gesichert werden.

Es sollen Flächen für allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfseinrichtungen, öffentliche Parkanlage, private Grünfläche und je einen öffentlichen Spiel-, Bolz- und Abenteuerspielplatz gesichert werden.

Mit dem Plan werden grünordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Es wird aufgrund von § 5 Nr. 3 HmbBNatSchAG berichtigt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

Der Winterhuder Weg ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Entlang des Winterhuder Wegs ist eine Schnellbahntrasse dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet die Milieus „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“, „Etagenwohnen“ sowie „Öffentliche Einrichtung mit Freizeitpotential“ und die milieübergreifende Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

In der Karte Arten- und Biotopschutz sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Biotopentwicklungsräume „Parkanlage“ (10 a) sowie „Städtisch geprägte Bereiche (12) mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ sowie „Gemeinbedarfsflächen (13b) mit parkartigen Strukturen“ dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Baustufenplan Barmbek- Süd/ Uhlenhorst, festgestellt am 10. September 1954 (Amtl. Anz. S. 809), stellt westlich des Waisenstiegs Grünflächen und östlich des Waisenstiegs Flächen für besondere Zwecke der Sozialbehörde und Schule dar.

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-

Fuhlsbüttel gemäß Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 24. August 2009 (BGBl. I S. 2942).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind zur Vorbereitung und als Grundlage des Bebauungsplanentwurfs herangezogen worden:

- Baumbestandsbewertung Neubau Pflegeheim Uhlenhorst (1994)
- Beschränkter Realisierungswettbewerb für das Altenwohn- und -pflegeheim (1994/95)
- Städtebauliches Gutachten für eine Bebauung und Umgestaltung am Waisenstieg (1995).
- Lärmtechnische Untersuchung (1996) mit Ergänzung 2005/2008 (siehe Ziffer 5.9)
- Städtebauliches Konzept (Januar 2008)
- Gutachten für die Überprüfung und Qualifizierung des durch die Ausloberin erarbeiteten städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes (2008)
- Untersuchung auf Luftschadstoffe 2010 (siehe Ziffer 4.2.1.1)

3.4 Angaben zum Bestand

Im westlichen Randbereich quert ein Fußweg (Waisenstieg, Flurstück 617) das Plangebiet von Norden nach Süden. Westlich des Waisenstiegs befinden sich auf einer Teilfläche des Tennis- und Hockey-Clubs Klipper (Flurstück 1634) Teile der zentralen Clubeinrichtungen in einem eingeschossigen Gebäude sowie ein Teil eines kleinen Swimmingpools.

Östlich des Waisenstiegs befinden sich je ein Spielplatz (Flurstück 1403), ein Bolzplatz (Flurstück 1520) und ein Abenteuerspielplatz, der mit einem Spielplatzhaus bebaut ist (Flurstück 1519).

Östlich angrenzend befinden sich von Bebauung geräumte parkähnliche Flächen mit erhaltenswertem Baumbestand (Flurstücke 1521 und 1612).

Westlich davon stehen an der Heinrich- Hertz- Straße 82 bis 90 (Flurstück 1614) ein Alten- und Pflegezentrum der pflegen & wohnen Betriebs GmbH/ Anterior Grundstücksverwaltungs GmbH und an der Averhoffstraße 5 (Flurstücke 1596 u. 1594) eine Seniorenwohnanlage der Steenbeck-Stiftung. Die Anlagen sind im Jahr 2000 neu errichtet worden.

Am Winterhuder Weg 11 (Flurstück 1645) befindet sich ein viergeschossiges, von Fritz Schumacher entworfenes, städtebaulich und künstlerisch bedeutendes Gebäude. Es ist ein erkanntes Denkmal, in dem zwei Stellen der schulischen Erziehungshilfe des Amtes für Schule, ein Kindertagesheim und eine Alkohol- und Suchtberatungsstelle des Amtes für Jugend für junge Leute untergebracht sind. Die Freiflächen dazu befinden sich im hinteren Bereich (Flurstück 1597).

Südlich davon an der Averhoffstraße 17/ Ecke Winterhuder Weg (Flurstücke 1635, 1636, 1637) steht ein denkmalgeschütztes viergeschossiges ehemaliges Verwaltungsgebäude. Das Gelände wurde für Eigentumswohnungen entwickelt. Das denk-

malgeschützte Gebäude ist aufgestockt, ein Anbau besteht bereits parallel zum Winterhuder Weg und ein weiteres neues Wohngebäude steht im Blockinnenbereich.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen/Stationen von Bedeutung für die Ver- und Entsorgung.

HSE (Anstalt des öffentlichen Rechts, Hamburger Stadtentwässerung): Transportsiel Winterhude (DN 2400). Das Siel verläuft im östlichen Planbereich über die Heinrich-Hertz-Straße, die Flurstücke 1614, 1645, 1644, 1636 und Averhoffstraße. Ein Betriebschacht befindet sich auf dem Flurstück 1645, die Zufahrt verläuft über die Flurstücke 1635, 1636 und 1644.

Vattenfall Europe: Drei Netzstationen mit den zu- und abführenden Mittel- und Niederspannungskabeltrassen sowie Fernwärmeleitungen

E- ON Hanse AG: Leitungen

Hamburg Netz GmbH: Gas-Hochdruck- und Niederdruckleitungen. Sie sind zur Versorgung und hydraulischen Netzsicherheit unverzichtbar und dürfen nicht überbaut werden.

Sämtliche Baumaßnahmen sind mit den Leitungsträgern rechtzeitig abzustimmen.

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Umweltbericht gibt im Wesentlichen die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten und Untersuchungen zusammengefasst wieder. Zusätzlich werden die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben.

4.1.1 Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens

Mit dem Bebauungsplan sollen teils brach liegende Grünflächen für Allgemeines Wohngebiet und öffentliche/private Parkanlagen städtebaulich neu gegliedert werden und bereits umgesetzte bauliche Entwicklungen (Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen, Eigentumswohnungen) sowie bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen festgesetzt werden. Außerdem sollen vorhandene bebaute Sportflächen entfallen und als Parkanlage hergerichtet werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,2 ha. Davon entfallen ca. 9.800 m² auf öffentliche Verkehrsflächen.

4.1.2 Alternativen

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das bestehende Planrecht ist überholt und bedarf einer Erneuerung und Anpassung an den tatsächlichen Bestand. Mit der Änderung von Grünflächen und Flächen für besondere Zwecke der Sozialbehörde und Schule nach Baustufenplan in öffentliche Grünflächen (Parkanlage, Spielplätze, Bolzplatz), private Grünflächen, vier- bis VII-geschossiges allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsflächen werden vorhandene Einrichtungen geschützt und eine erwünschte Erhöhung des Wohnanteils im Gebiet bei gleichzeitigem Erhalt öffentlich nutzbarer Grünflächen ermöglicht.

Bei einem Beibehalten des Ist-Zustandes (Null-Variante) entstünde ein städtebaulicher Missstand bzw. auf längere Sicht unerlaubter Planersatz.

Planungsalternativen

Große Teile der städtebaulich gewünschten Entwicklungen aus den Anfängen dieses Planverfahrens sind inzwischen umgesetzt. D.h. es handelt sich heute zu großen Teilen um eine bestandsorientierte Planung, die das Planungsrecht an die tatsächliche Nutzung anpassen soll. Es sollen lediglich fehlende Planungsabschnitte eingearbeitet werden. Für die Neuausweisungen wurden städtebauliche Gutachten sowie ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, um qualitätvollen Städtebau bei weitestgehendem Erhalt des Grünbestandes zu erzielen. Damit wurden im Vorwege verschiedene Alternativen untereinander abgewogen.

4.1.3 Standort und Untersuchungsraum

Der Bebauungsplan Uhlenhorst 6 umfasst den Bereich Heinrich-Hertz-Straße, Winterhuder Weg und Averhoffstraße im Bezirk Hamburg-Nord.

Zur Beschreibung des Bestandes im Plangebiet siehe Ziffer 3.4 der Begründung bzw. unter den jeweiligen Schutzgütern im Umweltbericht.

4.1.4 Fachgutachten

Die dem Umweltbericht zugrunde gelegten Gutachten sind unter Ziffer 3.3 der Begründung aufgeführt.

4.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben- Beschreibung von technischen Verfahren - Fachgutachten

Die Bestandsdaten zum Schutzgut Klima sind vorhandenen, auf einen größeren räumlichen Bereich bezogenen Messungen entnommen.

Die verwendeten technischen Verfahren können den Fachgutachten entnommen werden, sofern sie nicht im Umweltbericht erwähnt sind.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

4.2.1 Schutzgut Luft

4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Der Hamburger Stadtkörper wird durch seine windoffene Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet und weist damit zur überwiegenden Zeit des Jahres günstige Voraussetzungen für die Verteilung von Luftschadstoffen auf. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich mit Lärm- und Abgasbelastungen durch den Straßenverkehr.

Zum Bebauungsplan UH 6 wurden 1996 und 2006/2008 Lärmtechnische Untersuchungen (LTU) durchgeführt, zur Schadstoffbelastung wurde 2010 eine Einschätzung vorgenommen.

Das Plangebiet liegt zwischen den vielbefahrenen Straßenzügen Hofweg und Winterhuder Weg. Das Amt für Verkehr der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) gibt folgende Prognosezahlen an:

Knotenerhebung Winterhuder Weg/ Heinrich Hertz-Straße (U4033/ K27) vom 12.04.2000

Winterhuder Weg	südlich	Heinrich Hertz-Straße	35.700 (4)
Heinrich Hertz-Straße	westlich	Winterhuder Weg	2.600 (2)

Knotenerhebung Winterhuder Weg/ Mundsburger Damm (K5328) vom 12.05.2009

Winterhuder Weg	nordwestlich	Mundsburger Damm	38.700 (4)
-----------------	--------------	------------------	------------

Knotenerhebung Winterhuder Weg/ Hofweg (U4033/ K24) vom 12.04.2000

Hofweg	südlich	Winterhuder Weg	11.700 (4)
--------	---------	-----------------	------------

Für die Awerhoffstraße liegen keine Verkehrsdaten vor.

Schadstoffe, Feinstaub:

Die vorliegenden Prognosezahlen zum Straßenverkehr wurden in die „Checkliste zur Beurteilung der Relevanz von Luftschadstoffen an Stadtstraßen Hamburgs für den Schadstoff NO₂“ eingegeben.

Fazit:

Trotz der hohen angenommenen Hintergrundbelastung für den innerstädtischen Bereich und der vielbefahrenen Straßen besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf, weil

die verkehrsstarken Straßen sehr viel weiter als 50 m von der geplanten Bebauung entfernt liegen.

Lärm

Der Bebauungsplan-Entwurf weist für die Bebauung an der Heinrich-Hertz-Straße und am Winterhuder Weg Gemeinbedarfsflächen, am Winterhuder Weg/ Ecke Averhoffstraße und quer durch den Block bis zur Heinrich-Hertz-Straße Allgemeines Wohngebiet, sonst öffentliche Parkanlage aus.

Verkehrslärm:

Die Wohnungen am Winterhuder Weg und an der Ecke Averhoffstraße sind Verkehrslärm vom Winterhuder Weg ausgesetzt. Deshalb wird eine Lärmschutzklausel, siehe Ziffer 5.9 Lärmschutz, für die Baugebiete am Winterhuder Weg und Ecke Averhoffstraße vorgesehen.

Im Innenblockbereich werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber, für Mischgebiete 60 dB(A) (nachts 40/45) unterschritten. Durch die bauliche Ergänzung des Blockrandes am Winterhuder Weg/Averhoffstraße wird der Schutz vor Lärmimmissionen im Blockinnenbereich zusätzlich verbessert.

Sport- und Freizeitlärm:

Von den am westlichen Rand des Plangebietes liegenden Spiel-, Bolz- und Abenteuerspielplätzen gehen Lärmemissionen aus, die das östlich angrenzende geplante Allgemeine Wohngebiet in seinen westlichen Randbereichen betreffen. Die Lärmimmissionen liegen jedoch auch innerhalb der Ruhezeiten unter 50 dB(A), von einer nächtlichen Nutzung der Spielplätze ist nicht auszugehen. Daher sind keine Maßnahmen erforderlich.

Die südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Sport- und Tennisplätze haben durch den ausreichenden Abstand keine Auswirkungen auf die ausgewiesenen Wohngebiete im Plangebiet.

4.2.1.2 Umweltauswirkungen der Planung

Luftschadstoffe und Feinstaub

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes führen nicht zu einer zusätzlichen Belastung mit Luftschadstoffen im Plangebiet und der direkten Umgebung.

Lärm

Die in der lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ermittelten Immissionen im Plangebiet ergeben sich aus der im Bestand vorzufindenden Situation sowie der geplanten Neubebauung. Aus dem Bestand und der Neuplanung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Lärmsituation im Plangebiet. Die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen, Allgemeinem Wohngebiet und Parkanlage nebeneinander ist verträglich.

4.2.1.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Luftschadstoffe und Feinstaub

Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungen von Dächern und nicht überbauten Tiefgaragenflächen (§2 Nummer 9 und 12) wirken positiv auf die lufthygienischen Bedingungen, z.B. durch die Filterung und Bindung von Luftschadstoffen und Stäuben.

Lärm

Für die lärmbelasteten Wohngebäude sowie Aufenthaltsräume in Gebäuden auf den Gemeinbedarfsflächen am Winterhuder Weg ist eine Lärmschutz-Festsetzung erforderlich (§ 2 Nummer 4). Für eine zusätzliche Beruhigung des Blockinnenbereiches sorgt durch ihre abschirmende Wirkung die bauliche Ergänzung am Winterhuder Weg. Bei neuen Bauvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen, was einen beruhigten Blockinnenbereich sichert (§ 2 Nummer 1).

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen als Teilaspekt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ zugrunde gelegt.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 h BauGB ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, die bestmögliche Luftqualität erhalten werden soll.

Der Bebauungsplan entspricht diesen Umweltschutzzielen, da sich aus der bestandsorientierten Planung und behutsamen Verdichtung selbst keine negativen Auswirkungen auf die Lärmsituation und die Schadstoffbelastung im Plangebiet ergeben. Durch die Festsetzung, dass Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten nur in Tiefgaragen zulässig sind, werden Innenbereiche weitestgehend von Lärm- und Schadstoffimmissionen freigehalten.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Hamburger Raum wird dem warm-gemäßigten atlantischen Klimabereich zugeordnet, der durch ganzjährige milde Temperaturen aufgrund des Einflusses von Nordsee und Elbe geprägt ist. Das Klima ist in Hamburg ganzjährig humid und unterliegt nicht so starken Schwankungen wie das Klima weiter landeinwärts. Das langjährige Mittel der Tagestemperatur beträgt in Hamburg 8,6 °C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei den beiden relevanten Stationen des Deutschen Wetterdienstes bei 768 mm/m²/Jahr Durchschnittswert für die Jahre 1971 bis 2000. Die höchsten Niederschlagsmengen fallen im Juni/Juli, der Februar ist der niederschlagärmste Mo-

nat.

Das Plangebiet wird durch offene Bebauung mit hohen Grünanteilen geprägt. Das Lokalklima wird durch die vorhandene parkähnliche Fläche mit ihrem alten Baumbestand geprägt. Der Bebauungsplanentwurf beabsichtigt eine geringe Erhöhung der vorhandenen baulichen Dichte im östlichen Bereich bei gleichzeitiger Entsiegelung von Sportflächen für öffentliche Grünanlagen im westlichen Bereich, daher ist eine Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten.

4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes führen nicht zu einer Veränderung der lokal-klimatischen Verhältnisse, da sie nur eine Arrondierung ehemals locker bebauter Flächen mit geringer Verdichtung ermöglichen bzw. eine Anpassung des Planungsrechtes an den vorhandenen Bestand vornehmen.

4.2.2.3 Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Durch den Erhalt großer unbebauter, begrünter Flächenanteile und die Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung des Neubaubereiches (§ 2 Nummern 9 und 12) werden erhebliche Verschlechterungen des Lokalklimas vermieden.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

„Natur und Landschaft sind gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“ Diesen Anforderungen entspricht der Bebauungsplan-Entwurf durch den Erhalt begrünter Freiflächen mit ihrem alten Baumbestand sowie die getroffenen Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen.

4.2.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 2,40 m NN, der maximale Wasserstand wurde bei 3,11 m NN gemessen. Der Grundwasserspiegel korrespondiert mit den Wasserständen der Alster und ihrer Nebengewässer.

Die Versickerung von Regenwasser sollte im Einzelfall geprüft werden, da bei mehreren Bohrungen Wasserstände schon bei 1,35 -1,60 m u. GOK aufgetreten sind.

In den Bereichen mit hoch anstehenden bindigen Schichten muss mit Stauwasser gerechnet werden.

Für eine Belastung des Grundwassers gibt es keine Hinweise.

Im Plangebiet sind nur Mischwassersiele vorhanden, die über keine weiteren Aufnahmekapazitäten verfügen.

4.2.3.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes kommt es zu einer geringen Nachverdichtung mit einer Erhöhung des Anteils an versiegelter Fläche. Aufgrund der umfangreichen Grün- und Freiflächen im Plangebiet ist jedoch nicht von einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

4.2.3.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Da die vorhandenen Siele keine Kapazitäten für die Aufnahme weiteren Regenwassers haben, sollte das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wenn möglich versickert oder gesammelt und verzögert abgegeben werden, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der teilweise recht hohen Grundwasserstände im Einzelfall zu überprüfen.

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet zu erhalten, ist festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen die Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (§ 2 Nummer 10). Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Verhinderung von Stauwasser erforderlich.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf die Schutzgüter wie z.B. das Wasser zu berücksichtigen. Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Gemäß § 1 Absatz 3 Nr. 3 BNatSchG ist für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen; Binnengewässer sind ebenfalls nach § 1 Absatz 3 Nr. 3 BNatSchG vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

Dieser Zielsetzung wird insoweit entsprochen, dass durch die Planumsetzung keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser erfolgen.

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Topographie

Die Geländehöhe des Gebietes liegt im Osten bei ca. 5,70 m Normalnull (NN) und fällt

Richtung Westen auf rund 4,90 m NN ab.

Geologische Verhältnisse

Im gesamten Bereich des Plangebietes sind Sande unterschiedlicher Korngrößenzusammensetzung und Lagerungsverhältnisse vorherrschend. Im Westen und in der Mitte sind dies teilweise humose Talsande, im östlichen Dreieck sind es Schmelzwassersande. Die Mächtigkeit variiert. Im Nordwesten reichen sie bis ca. 12,5 m unter Gelände. Im Liegenden folgt Geschiebemergel.

Im Nordosten liegt die Basis der Sande bei rund 20 m und steigt nach Südosten auf etwa 14 m unter Geländeoberkante (GOK) an. Im Nordosten kann zwischen 3 und 7 m Tiefe ein Band aus Geschiebemergel von 0,2 bis 2,0 m Stärke auftreten.

In der Südwestspitze reichen die Sande bis zur Endteufe von 10,00 m. Von 1,50 bis 3,40 m u. GOK sind je eine Lage Geschiebelehm, Feinsand und Geschiebemergel zwischengelagert.

In der Mitte des Plangebietes bis nach Osten erstreckt sich in einer Tiefe von 1,70 bis 3,60 m eine verschieden starke, bindige Schicht, die unterschiedlich beschrieben ist (stark schluffiger Feinstsand, Schluff, schluffiger Sand, Geschiebelehm). Darunter werden Sand, Geschiebemergel und stark schluffige Feinstsande oder Sande angetroffen.

Im Süden (Mitte bis östlich von Schrötteringsweg) sind sehr setzungempfindliche Weichschichten aus Torf (Eem-Interglazial) in einer Tiefe von 3,10 bis 5,60 m u. GOK und von einer Mächtigkeit von 0,5 bis 1,10 m erbohrt worden. Sie werden von Sand oder Geschiebemergel unterlagert.

Boden und Versiegelung

Im Plangebiet befinden sich keine schützenswerten Böden.

Der Anteil versiegelter Fläche liegt in den bereits baulich genutzten Grundstücken bei ca. 50 Prozent. Die Flurstücke 1521 und 1612 sind derzeit fast unversiegelt. Zu Beginn des Planverfahrens waren sie zu Wohnzwecken locker bebaut (zu gut 10 %). Aus dieser Nutzung sind noch Wege vorhanden. Entsprechend der früheren Nutzung sind die Böden teils durch gärtnerische Nutzung geprägt, teils Auffüllungen aus Gebäudeabbrüchen.

Altlasten

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Untergrundverunreinigungen im Plangebiet liegen nicht vor. Bereiche, die in der Planzeichnung gem. § 9 BauGB auszuweisen wären, konnten im Plangebiet nicht ermittelt werden.

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in

den Baugrund ist die Kampfmittelfrage zu klären.

4.2.4.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Weite Teile des Plangebietes werden bestandsgemäß ausgewiesen. Zu einer Veränderung kommt es auf den Flurstücken 1521 und 1612, die zum Teil als öffentliche Parkanlage, zum Teil als private Grünfläche hergerichtet und zum Teil bebaut werden sollen. Das neue Wohngebiet kann bei einer GRZ von 0,3 maximal zu 45 % versiegelt werden.

Die planerische Festsetzung von Grünflächen neben behutsam verdichteten Wohnflächenanteilen im Gebiet mit hohem Begrünungsanteil tragen zu einem weitestgehenden Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet bei.

4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Zur Sicherung der natürlichen Funktionen und der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Plan festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen die Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (§ 2 Nummer 10). Durch die Festsetzung von Tiefgaragenbegrünungen werden Bodenfunktionen wiederhergestellt (§ 2 Nummer 12). Die vorgeschriebene Dachbegrünung wird Regenwasser zurückhalten und speichern (§ 2 Nummer 9).

Im Westen des Plangebietes werden Teile der Tennisanlage als öffentliche Parkanlage ausgewiesen und daher zukünftig entsiegelt. Die Tennisanlage genießt jedoch Bestandsschutz, so dass eine kurzfristige Umsetzung der Ausweisung nicht gesichert ist.

Für die Eingriffsprüfung gemäß § 13 ff BNatSchG ist der Zustand zu Beginn des Planverfahrens dem geplanten Zustand gegenüberzustellen. Die Flurstücke 1521 und 1612 waren damals locker (zu ca. 10 Prozent) bebaut. Die Grundfläche der nun vorgesehenen 7 Gebäude ist etwas, aber nicht erheblich größer als die damalige Grundfläche. Bezogen auf die gleiche Grundstücksfläche werden ca. 15 % bebaut. Daher wird durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen verursacht.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 a Absatz 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Diesen Zielsetzungen wird entsprochen. Im Plangebiet bleibt das Verhältnis von un-

versiegelten zu überplanten bzw. bereits bebauten oder versiegelten Flächen weitestgehend gewahrt.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst einen Baublock, der im Gegensatz zu dem umgebenden dicht bebauten Stadtgebiet durch Freiflächen geprägt ist. Die Spielflächen in Westen sind von zahlreichen Bäumen eingerahmt. Die Grünfläche in der Mitte besteht aus einer wiesenartigen Fläche und zeichnet sich durch einen hochwertigen Baumbestand aus. Die Außenanlagen der bebauten Grundstücke im Ostteil sind mit Rasen- und Pflanzflächen gärtnerisch gestaltet und weisen ebenfalls viele Bäume auf. Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und auch keine sonstigen speziellen oder seltenen Lebensräume. Das Vorhandensein seltener oder gefährdeter Pflanzen ist nicht zu erwarten.

Wegen des hohen Grünflächenanteils, des Struktureichtums und des ausgeprägten, wertvollen Baumbestands ist das Gelände jedoch als Lebensraum und Nahrungsquelle für die einheimische Vogelwelt und für zahlreiche Kleintierarten von großer Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass die an solche städtisch geprägten Biotop angepassten, verbreiteten Arten vorkommen.

Nach der BundesartenschutzVO besonders geschützte Säugetierarten wie Eichhörnchen, Igel, Maulwurf, ev. auch Waldmäuse leben wahrscheinlich im Plangebiet.

Die Vögel unterliegen nach der EU-Vogelschutzrichtlinie einem besonderen Schutz. Bei den für das Untersuchungsgebiet zu erwartenden Brutvogelarten handelt es sich überwiegend um Arten der Gärten, Parks und Siedlungsränder, die im Hamburger Stadtgebiet in stabilen Populationen weit verbreitet sind. Sie sind in ihren Lebensraumansprüchen nur wenig spezialisiert und relativ wenig anfällig gegenüber Störungen. Aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der damit verbundenen hohen Störungsintensität ist das Plangebiet für anspruchsvollere und seltenere Arten von geringer Attraktivität. Für im Hamburger Stadtgebiet vorkommende Baumhöhlenbrüter wie Bunt- und Grünspecht, Blau-, Kohl- und Tannenmeise, Gartenrotschwanz und Star bieten sich in den Altbäumen Brutmöglichkeiten und geeignete Nahrungshabitate. Aus der Gruppe der Zugvögel und Wintergäste sind häufige Singvögel zu erwarten, die in den Gehölzbeständen Nahrung finden. Das Plangebiet bietet für diese Arten jedoch keine überdurchschnittlich wertvollen Strukturen.

Im Plangebiet können Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng und europarechtlich nach der FFH-Richtlinie geschützten Fledermäusen vorhanden sein. Genaue Bestandsangaben liegen nicht vor. Der alte Baumbestand bietet sich als Quartiermöglichkeiten für verschiedene Arten an. Als Jagdhabitat ergibt sich durch die großen und

überwiegend extensiv gepflegten Grünflächen auch für seltenere Arten eine potenzielle Eignung. Mangels Wasserflächen sind Arten, die an Gewässer gebunden sind, nicht zu erwarten.

Der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) ist in Hamburg häufig. Der überwiegende Teil der Nachweise verteilt sich auf die Wälder und walddahen Bereiche. Als typische Waldfledermaus bezieht diese Art ihre Sommer- und Winterquartiere vorwiegend in Baumhöhlen. Der Abendsegler jagt bevorzugt in großer Höhe an Waldrändern, Lichtungen, über gewässer- und gehölzreichem Offenland und Parks. Der hohe Bestand an Großbäumen im Gebiet lässt ein Vorkommen dieser Art im Gebiet möglich erscheinen.

Die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) ist in ganz Hamburg verbreitet. Sie ist ein typischer Gebäudebewohner, sowohl Wochenstuben als auch einzeln lebende Männchen finden sich in Spalten und Hohlräumen in und an Gebäuden. Die Art gilt als sehr ortstreu, dieselben Wochenstubenquartiere werden über lange Zeiträume wiederholt aufgesucht. Jagdgebiete der Breitflügelfledermaus finden sich überwiegend in offener Landschaft, wo gehölzreiches Grünland, Gärten, Parks, Hecken und Waldränder genutzt werden. Die Breitflügelfledermaus findet im Untersuchungsgebiet neben potenziellen Quartierstandorten auch Möglichkeiten zum Nahrungserwerb in den Kronenbereichen der Bäume. Ein Vorkommen dieser Art ist daher im Gebiet zu erwarten.

Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) bewohnt im Sommer fast ausschließlich Spaltenverstecke an und in Gebäuden, sie überwintert in Massen zumeist in unterirdischen Höhlen, Kellern oder Stollen. Als Jagdgebiete dienen der Art Gehölzbestände in Gewässernähe, Kleingehölze sowie Laub- und Mischwälder. Im Siedlungsbereich werden auch parkartig aufgelockerte Gehölzbestände aufgesucht, daher sind die großzügigen Grünflächen als Jagdhabitat geeignet. Vorkommen dieser Art sind im Untersuchungsgebiet zu erwarten.

Die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) weist ähnliche Habitatpräferenzen auf wie die Zwergfledermaus. Sie ist erst vor wenigen Jahren als eigene Art erkannt worden. Über die Vorkommen dieser Art in Hamburg ist daher bisher sehr wenig bekannt. Ein Vorkommen dieser Art kann somit nicht ausgeschlossen werden.

Die Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) gehört zu den in Hamburg in der Vergangenheit vermehrt registrierten Arten. Sie wird im Sommerhalbjahr selten nachgewiesen, die überwiegende Zahl der Funde wurde zur Migrationszeit im Herbst festgestellt. Sie ist als baumbewohnende Art an Waldstandorte gebunden und wird daher vorwiegend in Wäldern angetroffen, nutzt aber auch Parklandschaften und Gewässer als Jagdhabitat. Der Bestand an alten Bäumen bieten der Rauhhautfledermaus potenzielle Möglichkeiten, z.B. während der Migrationszeit im Gebiet zu rasten. Vorkommen im Gebiet können nicht ausgeschlossen werden.

Seltenere Amphibienarten sind mangels Gewässern im Plangebiet nicht zu erwarten, lediglich die Erdkröte könnte vorkommen. Reptilienarten finden keine geeigneten Le-

bensräume im Plangebiet. Anspruchslosere Libellenarten könnten im Plangebiet ja-
gen, sie besitzen keinen strengen Schutzstatus. Von den europarechtlich geschützten
Käferarten kommt in Hamburg nur der Eremit vor, aufgrund seiner großen Seltenheit
ist ein Vorkommen sehr unwahrscheinlich.

4.2.5.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Große Teile des Plangebietes werden bestandsgemäß ausgewiesen, so dass dort
durch den Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen für den Arten- und Biotopbestand
verursacht werden. Auch die Flurstücke 1612 und 1521 bleiben durch die Ausweisung
von Parkanlage, privater Grünfläche und nicht bebaubarer Fläche zu großen Teilen als
Grünfläche erhalten. In diesen Teilen wird es zu keiner wesentlichen Änderung der
Biotopausstattung und des Baumbestandes kommen.

Die zulässige Neubebauung auf den Flurstücken 1612 und 1521 fügt sich in die park-
artige Struktur ein. Von den vorhandenen Bäumen muss eine größere Zahl gefällt
werden, viele bleiben aber auch erhalten, die bedeutendsten sind durch Erhaltungsge-
bote zusätzlich gesichert. Soweit geschützte Bäume nicht erhalten werden können, ist
nach der BaumschutzVO Ersatz zu pflanzen. Flächen, die mit Tiefgaragen unterbaut
werden, müssen mit Boden angedeckt und gärtnerisch begrünt werden. Dadurch wer-
den in Art und Wertigkeit vergleichbare Ersatzbiotope geschaffen.

Für die Eingriffsprüfung gemäß § 13 ff BNatSchG ist der Zustand zu Beginn des Plan-
verfahrens dem geplanten Zustand gegenüberzustellen. Die Flurstücke 1521 und 1612
waren damals locker bebaut und mit gepflegten gärtnerischen Anlagen umgeben. Die
Grundfläche der nun vorgesehenen 7 Gebäude ist etwas, aber nicht erheblich größer
als die damalige Grundfläche. Es kommt daher zu einer Reduzierung des Baumbes-
standes, jedoch nur zu einer geringen Reduzierung der begrünter Flächen. Ihre Art
und ihre naturschutzrechtliche Wertigkeit werden nicht wesentlich verändert. Daher
wird durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung der Biotopfunktionen verur-
sacht.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Da für ungefähr zwei Drittel des Plangebietes keine wesentlichen Veränderungen vor-
gesehen sind und in den neu zu bebauenden Gebieten wieder Gartenbiotope herge-
stellt werden, kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die durch Verände-
rungen in ihrem Lebensumfeld betroffenen Tiere in Nachbar-Areale ausweichen kön-
nen und somit die ökologische Funktion der von der Beeinträchtigung betroffenen
Fortpflanzungs- und Ruhestätten im größeren räumlichen Zusammenhang weiterhin
erfüllt wird. Ein Vorkommen seltener Tiere mit einer sehr festen Bindung an ihr Habitat,
d.h. von Arten, die nicht in der Lage sind, Ausweichmöglichkeiten zu finden oder zu

nutzen, ist im Plangebiet nicht bekannt. Bezüglich der Fledermäuse sind Winterquartiere und Wochenstuben insoweit von Belang, dagegen sind Tagesverstecke und Jagdreviere weniger konstant. Es können nur Arten betroffen sein, die solche Quartiere in Bäumen nutzen, z.B. der große Abendsegler. Als Winterquartier kommen nur dicke Bäume mit größeren Hohlräumen in Frage; solche Bäume sind im Neubaubereich nicht bekannt. Auch eine Wochenstube ist in den Bäumen, die für die Bebauung gefällt werden müssen, äußerst unwahrscheinlich.

Durch die Fällung von Bäumen und die Bebauung bisheriger Freiflächen können einzelne Tierhabitate zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Soweit dies lediglich national geschützte Tierarten betrifft (Igel, Maulwurf etc.), liegt hierin gemäß § 44 Abs. 5 Satz BNatSchG kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften. Für die europarechtlich geschützten Tierarten und Vögel wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der von den möglichen Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, so dass auch diesbezüglich keine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst wird.

Im Rahmen des Planverfahrens kann jedoch nicht für alle Zukunft und auch nicht für die bestandsgemäß ausgewiesenen Bereiche ausgeschlossen werden, dass geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten seltener Tiere von derzeit nicht absehbaren Vorhaben betroffen sein werden. Vorhabenbezogen ist deshalb die jeweilige Habitatfunktion zu überprüfen und ggf. für Ersatz durch neue Nistmöglichkeiten oder z.B. Fledermauskästen zu sorgen.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind die im Plangebiet vorkommenden Vögel der verbreiteten Arten in der Regel in der Lage, in die angrenzenden Bereiche ausweichen. Dies gilt auch, soweit Fledermäuse bei Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen gestört werden sollten. Im Plangebiet sowie angrenzend an das Plangebiet gibt es ausreichend ähnliche Substanz, die von den betroffenen Fledermäusen als Ausweichhabitat angenommen werden kann. Daher wird gegen das Störungsverbot nicht verstoßen, denn verboten sind nur erhebliche Störungen, durch die der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird.

Grundsätzlich muss allgemein darauf geachtet werden, dass Tiere der besonders geschützten Arten nicht durch anstehende Maßnahmen getötet werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Gefährdet sind Tiere insbesondere dann, wenn sie nicht flüchten können, d.h. als Jungtiere, Vogeleier oder im Winterschlaf. In den entsprechenden Zeiten ist daher besondere Vorsicht geboten. Für Fledermäuse sind dies Frostperioden und die Wochenstubenzeit von Mai bis Ende Juli. Bei Abbrucharbeiten ist darauf zu achten und in den baurechtlichen Abrissgenehmigungen durch entsprechende Nebenbestim-

mungen abzusichern, dass im Winter keine schlafenden Fledermäuse und im Frühsommer keine Jungtiere getötet werden. Sollten bei Abrissarbeiten Fledermäuse gefunden werden, müssen sie umgesiedelt oder die Abrissarbeiten verschoben werden, weil ansonsten gegen das artenschutzrechtliche Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) verstoßen würde. Dicke Bäume >40cm Stammdurchmesser mit Höhlen müssen auch bei einer Fällung im Winter auf winterschlafende Fledermäuse überprüft werden, um das Tötungsverbot nach §44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Ebenso müssen ältere Gebäude vor dem Abriss auf Fledermausquartiere und Gebäudebrüter untersucht werden. Sollten Höhlenbäume oder Quartiere in Gebäuden entfernt werden, müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) Fledermaus- und Vogelkästen aufgehängt werden (§44 Abs. 5 BNatSchG).

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Habitatfunktionen des Plangebietes bei Ausführung der Vorhaben, die das Planrecht ermöglicht, im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind. Falls im Zuge einzelner Vorhaben Fortpflanzungs- und Ruhestätten standorttreuer Arten bekannt werden, sind vorhabenbezogen die möglichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

4.2.5.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen/ Festsetzungen

Die festgesetzte Begrenzung der maximalen Überbauung (GRZ), der Erhalt vorhandener Bäume, das Verbot zur Herstellung oberirdischer Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet (§ 2 Nr. 1) sowie die Begrünungsfestsetzungen (§ 2 Nrn. 9 und 12) führen bei Neubauvorhaben zu einer umfassenden Grundstücksbegrünung und damit zum Erhalt der Lebensräume für heimische Arten. Insbesondere die für das viergeschossige Wohngebiet vorgeschriebene Dachbegrünung ermöglicht die Schaffung von Lebensräumen und Nahrungsquellen für Insekten und Vögel und trägt so zum Ausgleich der Überbauung begrünter Flächen bei.

Im Westen des Plangebietes werden Teile der Tennisanlage als öffentliche Parkanlage ausgewiesen und daher zukünftig begrünt. Die Tennisanlage genießt jedoch Bestandsschutz, so dass eine kurzfristige Umsetzung der Ausweisung nicht gesichert ist.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 Absatz 3 Nr. 5 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.

Diese Anforderungen werden durch den Bebauungsplan-Entwurf erfüllt, da große Teile der Grünflächen erhalten bleiben und durch die Begrünungsmaßnahmen in den neu

entwickelten Bereichen ergänzt werden, so dass insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass die vorhandenen Habitatfunktionen des Plangebietes im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind.

4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

4.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet stellt sich sehr unterschiedlich dar. Am Winterhuder Weg besteht ein innerstädtischer, locker bebauter Bereich für Allgemeines Wohnen und verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen. Der westliche Bereich wirkt mit seinen parkartigen öffentlichen und privaten Grünbereichen und dem vielfältigen Baumbestand als Grüninsel in einem dicht bebauten Quartier für das Stadtbild prägend.

4.2.6.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Durch die bestandsorientierte Planung, Wiederherstellung einer Bebauung im Park sowie die Entsiegelung von Sportflächen ergeben sich nur geringe Veränderungen für das Plangebiet. Der Charakter der offenen Parkanlage als grüne Insel bleibt erhalten.

4.2.6.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Durch die Ausweisung als öffentliche und private Grünfläche, Abenteuerspiel-, Spiel- und Bolzplatz werden die Grünflächen in ihrem Bestand gesichert.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB sind vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern, fortzuentwickeln und anzupassen.

Der Bebauungsplan-Entwurf Uhlenhorst 6 dient der städtebaulichen Neuordnung des durch Freiflächennutzungen und eine in die Parklandschaft integrierte Bebauung geprägten Blocks sowie der Absicherung der bereits umgesetzten städtebaulichen Entwicklungen.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Das Gebäude an der Averhoffstraße 17 (Flurstück 1619, ehemals auf Flurstück 4) steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude am Winterhuder Weg 11 (Flurstück 1599) ist gemäß § 7 a des Denkmalschutzgesetzes vom 03. Dezember 1973, zuletzt geändert am 27.11. 2007 (HmbGVBl. S. 410), ein erkanntes Denkmal. (siehe Ziffer 5.3)

4.2.7.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die Denkmäler werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und mit Bau-

grenzen bestandsgemäß festgesetzt. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter. Das im Bebauungsplan-Entwurf ausgewiesene Baufeld ermöglicht eine bauliche Ergänzung am Winterhuder Weg zwischen den beiden Denkmälern, die im Rahmen des Bauantrages genau mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen ist.

4.2.7.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 8 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz der Hansestadt Hamburg dürfen Denkmäler ohne Genehmigung der zuständigen Behörden nicht beseitigt, wiederhergestellt, erheblich ausgebessert, von ihrem Standort entfernt oder sonst verändert werden. Gemäß § 9 darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, nicht dergestalt verändert werden, dass die Eigenart oder das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Denkmäler werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und mit Baugrenzen bestandsgemäß festgesetzt. Es sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein attraktives Stadtgebiet in zentraler Lage. Die vorhandenen verschiedenartigen öffentlichen Spielplätze stellen die Versorgung eines weiteren Umfeldes sicher und haben eine große Bedeutung für die Nutzer. Die derzeit unbebaute grüne Mitte ist frei zugänglich und wird zur Erholung, insbesondere zum Spaziergehen genutzt. Da außerdem die Wohngrundstücke sowie die Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb von großzügigen, parkartigen Anlagen liegen, ist die Versorgung der Bewohner im Plangebiet mit Grün- und Freiflächen sehr gut.

4.2.8.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes werden keine wesentlichen Veränderungen im Plangebiet bewirkt.

Die Darstellung der Bestandssituation, der Umweltauswirkungen der Planung und der Kompensationsmaßnahmen zu den Schutzgütern ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten sind.

4.2.8.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Mit den Festsetzungen Öffentliche Parkanlage, Spielplatz, Bolzplatz und Abenteuer-spielplatz werden öffentliche Erholungs- und Spielanlagen für die Bevölkerung gesichert. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

„Gemäß § 1 Abs. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, wie Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen“ zu ersetzen.

Der Bebauungsplan entspricht der Zielsetzung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Gliederung des Blocks in öffentliche Parkanlagen mit Spiel- und Bolzplatz, private Grünflächen, Allgemeines Wohngebiet und Flächen für Gemeinbedarf.

4.2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Gesamtbeurteilung

Das Plangebiet umfasst einen Baublock, der im Gegensatz zu dem umgebenden dicht bebauten Stadtgebiet durch Freiflächen geprägt ist, auf denen einige einzeln stehende Gebäude angeordnet sind. Die Freiflächen sind als Sport-, Spiel- und öffentlich begehbar Grünflächen ausgebildet und zeichnen sich durch einen hochwertigen Baumbestand aus. Da größere Freiflächen im weiteren Umkreis fehlen, ist der Block von unverzichtbarer Bedeutung als grüne Lunge und Aufenthaltsbereich für die Erholung und Betätigung im Freien. Seine Weiterentwicklung als freiraumgeprägter Quartiersmittelpunkt ist anzustreben.

Mit dem Bebauungsplan werden die dargestellten Qualitäten des Blocks gesichert. Durch die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage, die an den Streifen öffentlicher Spieleinrichtungen angelagert ist, sowie der anschließenden großzügigen privaten Grünfläche wird der hohe Anteil an Grün- und Freiflächen erhalten und zu einer zusammenhängenden grünen Mitte entwickelt.

Die über den früheren Bestand hinaus ausgewiesenen Bauflächen erhöhen den Versiegelungsgrad nur unwesentlich. Bezüglich der Flurstücke 1612 und 1521 (Veränderungsbereich) hatte die vorherige Bebauung Nachkriegsbebauung, abgerissen im Jahr 2005, ca. 2.320 qm, 10 % der Grundstücksfläche von 23.546 qm. Die zukünftige Bebauung wird max. 3.500 qm einnehmen (gemäß abgestimmtem Baukonzept), ca. 15 %. Diese Zunahme der Bebauung um 5 % auf der Fläche wird als unwesentlich und im Sinne der Eingriffsregelung als unerheblich angesehen, zumal die Versiegelung durch eine komplette Dachbegrünung gemindert wird.

Wertvolle Bäume sind nur in wenigen Fällen betroffen, Ersatz ist auf Grund der BaumschutzVO zu leisten. Im Bereich der Wohngebiete und der Gemeinbedarfsfläche werden die besonders bedeutsamen durch Erhaltungsgebote gesichert. Die Grünfestsetzungen bewirken, dass auch im Zusammenhang mit Baumaßnahmen unnötige Versiegelungen vermieden und eine gute Durchgrünung erreicht wird. Naturnahe Biotope und besonders seltene oder empfindliche Arten kommen im Plangebiet nicht vor, die parkartig-gärtnerische Begrünung bleibt erhalten bzw. wird bei Neubauvorhaben hergerichtet, so dass die vorkommenden Arten weiterhin ihren Lebensraum finden werden.

Der Bebauungsplan führt daher nicht zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes. Über die getroffenen Festsetzungen hinaus ist daher keine Eingriffsregelung gemäß § 13 ff BNatSchG erforderlich.

4.3 Monitoring

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggfs. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.4 Zusammenfassung Umweltbericht

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Uhlenhorst 6 handelt es sich um einen innerstädtischen Block mit einem hohen Grünflächenanteil, der im Osten durch den Straßenverkehr am Winterhuder Weg vorbelastet ist.

Aus der teils bestandsorientierten, teils die Bebauung im Park wiederherstellenden Planung selbst ergeben sich weder negative Auswirkungen auf die Lärmsituation noch eine zusätzliche Belastung mit Luftschadstoffen im Plangebiet. Einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet steht am Winterhuder Weg trotz der Lärmimmissionen nichts entgegen, da der gesamte Blockinnenbereich lärmabgewandt ist bzw. Maßnahmen zum Lärmschutz am Gebäude zu treffen sind.

Das Plangebiet wird durch seinen großen Grünbestand geprägt. Die im Bebauungsplan ermöglichte Zunahme an Wohnanteilen sowie die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sorgen für eine Erhaltung des Grünanteils und kleinklimatisch wirksamer Flächen und führen nicht zu einer Verschlechterung der lufthygienischen und lokalklimatischen Verhältnisse.

Da die vorhandenen Siele keine Kapazitäten für die Aufnahme weiteren Regenwassers haben und eine Versickerung aufgrund der teilweise recht hohen Grundwasserstände und des Versiegelungsgrades auf den Grundstücken schwierig ist, sollte das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser gesammelt und verzögert abgegeben werden, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird.

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes kommt es nur zu einer geringen Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen. Es wird wegen schützender Maßnahmen und der großen Frei- und Grünflächenanteile im Plangebiet jedoch keine Veränderung der Grundwasserneubildungsrate erwartet.

Im Bereich des Bebauungsplanes Uhlenhorst 6 sind keine Flächen im Altlasthinweiskataster verzeichnet.

Trotz seines großen Grünbestandes kommen im Plangebiet keine naturnahen Biotope oder besonders seltene oder empfindliche Tier- und Pflanzenarten vor. Durch die Planung bleibt die parkartig-gärtnerische Begrünung erhalten bzw. wird bei Neubauvorhaben hergerichtet, so dass die vorkommenden Arten weiterhin ihren Lebensraum finden werden. Der Bebauungsplan führt daher nicht zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes.

Die Planung hat das Ziel, öffentliche Grünflächen und neue Wohnungen im Park zu schaffen und private Grünflächen sowie vorhandene Baustrukturen festzusetzen. Durch aufwendige städtebauliche und Realisierungsgutachten werden ein qualitätvoller Städtebau und eine hochwertige Gestaltung gesichert. Das Plangebiet verfügt über öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen, die mit dem Bebauungsplan gesichert werden.

Im Plangebiet sind mit den Gebäuden Averhoffstraße 17 und Winterhuder Weg 11 ein geschütztes und ein erkanntes Denkmal vorhanden. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine Auswirkungen auf diese oder andere Kultur- oder Sachgüter.

5. Planinhalt und Abwägung

Das Plangebiet besteht weitgehend aus Grünflächen, im Ostteil ist eine weitgehend offene, solitäre Bebauung eingelagert. Inmitten eines dicht bebauten Wohnquartieres, in dem weitere größere Freiflächen im weiteren Umkreis fehlen, ist der Block für die Bevölkerung von unverzichtbarer Bedeutung als grüne Lunge und Erholungsraum im Freien. Städtebauliches Ziel dieses Planverfahrens ist es, diese Qualitäten und Funktionen zu erhalten und zu sichern bei gleichzeitiger maßvoller Entwicklung von Wohnbauflächen, die Funktionen neu zu gliedern und das Planrecht an die Entwicklung an-

zupassen.

Städtebauliches Ziel dieses Planverfahrens ist es, einen innerstädtischen untergenutzten, teils brach liegenden Block für Wohnungsbau und Grünflächen neu zu gliedern und das Planrecht an die Entwicklung anzupassen.

Dafür werden die folgenden § 2 Festsetzungen mit Bezug auf alle Baugebiete getroffen:

In § 2 Nummer 3 wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten und auf den Flächen für Gemeinbedarf die festgesetzte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) auf bis zu 0,5 bzw. 0,8 überschritten werden kann.

Durch diese Festsetzung wird der Bestand gesichert und zukünftig die Errichtung von Tiefgaragen privilegiert und gefördert. Aufgrund der innerstädtischen Situation und des Stellplatzbedarfs ist es städtebaulich erforderlich, dass die Grundflächenzahl für den Bau von Tiefgaragen überschritten werden darf.

In § 2 Nummer 6 wird festgesetzt, dass Tiefgaragen auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig sind.

Damit soll ausreichend Platz für die Anordnung notwendiger Tiefgaragenstellplätze außerhalb der engen Baukörperausweisungen ermöglicht werden.

In § 2 Nummer 2 wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten und auf den Flächen für Gemeinbedarf eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Breite von 3 m und einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 4 m zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll ein gewisser gestalterischer Spielraum ermöglicht werden und den heutigen hohen Ansprüchen an private Außenwohnbereiche genüge getan werden.

Hinweis: Im Rahmen der späteren Bauausführung sollte der relativ niedrigen Grundwasserstand Beachtung finden. (siehe Umweltbericht Schutzgut Wasser, 4.2.3.1 Bestandsbeschreibung)

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Vom südlichen Teil des Winterhuder Weges, entlang der Averhoffstraße, quer durch den Block bis zur Heinrich-Hertz-Straße und in Richtung Westen entlang der Heinrich-Hertz-Straße wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf den Flächen soll anspruchsvoller und qualitativ hochwertiger Wohnraum im innerstädtischen Raum gesichert und entwickelt werden.

Flurstücke 1635, 1636, 1637, 1644 und 1619

Die Ecke Winterhuder Weg/ Averhoffstraße wird durch straßenparallele Gebäudeanordnung geschlossen. Es wird eine Baukörperausweisung in einer Tiefe von 14 m und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 getroffen. Am Winterhuder Weg wird eine fünf bis siebengeschossige Baukörperausweisung festgesetzt und mit dem denkmalgeschützten Gebäude Averhoffstraße 7 (siehe Ziffer 5.3.) in geschlossener Bauweise verbunden. Auf dem viergeschossigen denkmalgeschützten Gebäude werden zwei weitere Staffeln ausgewiesen. Im hinteren Bereich an der Averhoffstraße wird ein weiterer viergeschossiger Baukörper mit zwei Staffeln ermöglicht. Daraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GRZ) von ca. 1,7. Die Ausweisung entspricht dem Bestand und einem im Bau befindlichen Gebäude.

Die festgesetzte Dichte überschreitet damit die Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Aus städtebaulichen Gründen ist das vertretbar.

Es wird ein geschlossener Blockrand mit einer städtebaulich gewünschten ausgeprägten Bebauung im Eckbereich Winterhuder Weg/ Averhoffstraße ermöglicht. Berücksichtigung findet dabei ein Denkmal und es entsteht durch die geschlossene Bebauung eine dem Lärm abgewandte Gebäudefront (siehe Ziffer 5.9, Lärmschutz, § 2, Nummer. 4). Es ist geregelt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen sind (Siehe § 2, Nr. 1). Damit wird sichergestellt, dass die notwendigen Stellplätze möglichst wenig stören und nicht zu Lasten der Freiflächen untergebracht werden. Des Weiteren wird eine erforderliche Zufahrt mit Wendemöglichkeit zu einem Versorgungsschacht eines für die Allgemeinheit wesentlichen Transportsziels der Hamburgischen Stadtentwässerung gesichert. Aus städtebaulichen Gründen ist das vertretbar, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Teile der Flurstücke 1612 und 1521

An der Heinrich-Hertz-Straße und an der Averhoffstraße verbunden durch einen nicht bebaubaren 30m breiten Korridor, wird viergeschossiges allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer erlaubten Geschossfläche von 12.100m² festgesetzt.

Daraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von knapp 0,8. Damit wird die in §17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), festgelegte Obergrenze für das bauliche Maß der Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten nicht ausgeschöpft. Die geringe Bebauungsdichte ist aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich erwünscht. Es wird eine anspruchsvolle Bebauung am Park ermöglicht. Gleichzeitig werden vorhandenes wertvolles Grün und Wege in den Park berücksichtigt. Ebenso werden visuelle Grünachsen von den vorhandenen gegenüberliegenden Wohngebäuden aus auf die in der Mitte verbleibende private Grünfläche erhalten. Es soll ein städtebauliches Konzept ermöglicht und verwirklicht werden welches über ein aufwendiges Gutachter-

verfahren mit Realisierungswettbewerb entwickelt und ausgewählt wurde. Auf eine restriktive Baukörperausweisung wird deshalb verzichtet. Die nicht bebaubare Wohngebietsausweisung im Blockinneren ermöglicht z. B. die Herrichtung eines großzügigen Kinderspielbereiches oder den Wohnungen zugeordneter Gärten.

In § 2 Nummer 1 ist festgelegt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind.

Damit wird insbesondere der optische Eindruck einer in den Park integrierten Bebauung unterstützt und die Fläche von notwendigen Stellplätzen möglichst freigehalten.

In § 2 Nummer 5 ist geregelt, dass in dem viergeschossigen allgemeinen Wohngebiet nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad zulässig sind.

Damit wird die technische Grundlage für begrünte Dächer geschaffen, welche aus städtebaulichen Gründen sowie zu einer optischen Aufwertung der Dachlandschaften auf den in den Park integrierte Bebauung geplant sind.

In § 2 Nummer 9 ist festgesetzt, dass in dem viergeschossigen allgemeinen Wohngebiet Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sind.

Neben einer ökologischen soll auch eine visuelle Wirkung erzielt werden. Der Anblick aus den umliegenden Geschosswohnungen soll durch grün gestaltete Dachflächen eine Verschönerung erfahren. Auch wirken Dachbegrünungen stabilisierend auf das Kleinklima durch Vermeidung der Aufheizung der Dachflächen, Staubbindung und Wasserverdunstung.

Flurstück 1596 u. 1594

An der Averhoffstraße Nr. 5 wird eine Fläche als fünfgeschossiges allgemeines Wohngebiet mit einer 20 m tiefen Baukörperausweisung sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Die sich daraus ergebende Geschossflächenzahl von etwa 1,1 bleibt geringfügig unter dem gesetzlich zulässigen Höchstmaß. Damit wird die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze für das bauliche Maß der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschöpft.

Aus städtebaulichen Gründen ist dies erwünscht. Mit der Ausweisung wird das realisierte Ergebnis des Wettbewerbs von 1993 für das Altenwohn- und Pflegeheim in das neue Planrecht umgesetzt.

5.2 Gemeinbedarf

Aus städtebaulichen Gründen wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Sie dient der überwiegenden Nutzung öffentlicher Zwecke. Es werden insbesondere vorhandene soziale Einrichtungen für ein Altenwohn- und Pflegeheim sowie für ein Kindertagesheim in diesem Teil der Stadt gesichert.

Der Bereich Heinrich-Hertz-Straße/Winterhuder Weg (Flurstück 1614) wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenwohn- und -pflegeheim ausgewiesen. Die Ausweisung entspricht im Wesentlichen dem Bestand. Im Eckbereich Heinrich-Hertz-Straße/Winterhuder Weg ist ein sechsgeschossiger 20m tiefer Baukörper südwestlich ausgerichtet, mit einem fünfgeschossigen, 20m breiten, straßenparallelen Kopf am Winterhuder Weg und einem runden Abschluss festgesetzt. Im rechten Winkel dazu von Norden nach Süden gerichtet sind zwei 20 m tiefe, fünfgeschossige Baukörper festgesetzt.

Die Ausweisungen eröffnen einen gewissen Gestaltungsspielraum für die Modernisierung der Anlage und ermöglichen ausgeprägte Erweiterungen für das Gebäude im Eckbereich Heinrich-Hertz-Straße/Winterhuder Weg.

Das städtebauliche Ziel verfolgt, im bewussten Gegensatz zur umgebenden sehr dichten kleinteiligen Blockrandbebauung, einen offenen, durch solitäre, in relativ große Freiflächen eingebettete Einzelgebäude geprägten Charakter des Blockes zu erhalten. Im Westteil des Plangebietes wird dem städtebaulichen Ziel sowie dem Wettbewerbsergebnis entsprechend eine eigenständige, räumliche städtebaulich gewünschte Baukörperstruktur gesichert. Erreicht wird dieses Ziel mittels der diagonal zwischen Averhoffstraße und Heinrich-Hertz-Straße angeordneten Gebäude sowie der Bebauung am Winterhuder Weg mit einem freien Blockinnenbereich für Zuwege, oberirdische Stellplatzanlagen, Freiraum zum Spielen, grüne Aufenthaltsräume und sonstige Nebenanlagen.

Am Winterhuder Weg 11 (Flurstücke 1599 und 1597) ist eine Gemeinbedarfsfläche für ein Kindertagesheim mit einer für das denkmalgeschützte Gebäude bestandsorientierten viergeschossigen Baukörperausweisung entlang dem Winterhuder Weg sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Ausweisung mit relativ hohem Freiflächenanteil sichert die vorhandene Nutzung für den Gemeinbedarf dem Bestand entsprechend und berücksichtigt insbesondere die Bedürfnisse der Nutzer des Kindertagesheims und dem Grundeigentümer (Behörde für Soziales und Familie).

Die festgelegte Grundflächenzahl von 0,4 deckt neben der bebaubaren Fläche auch den Bedarf erforderlicher Zufahrtswege sowie Stellplätze für den Betrieb der Altenwohnanlage und des Kindertagesheimes ab.

5.3 Denkmalschutz

Das Gebäude an der Averhoffstraße 17 (Flurstück 1636) steht unter Denkmalschutz. Es ist seit dem 03.05.2001 unter der Denkmallistennummer 1289, Aktenzeichen 39.415.123, in der Denkmalliste eingetragen. Das Gebäude wurde nach Plänen von Albert Erbe im Stil der holländischen Renaissance 1906/1908 errichtet. Geplant und genutzt wurde es ursprünglich für die Verwaltung des damals im Plangebiet ansässigen Waisenhauses.

Das Gebäude am Winterhuder Weg 11 (Flurstück 1645) ist gemäß § 7 a des Denkmalschutzgesetzes vom 03. Dezember 1973, zuletzt geändert am 27.11. 2007 (HmbGVBl. S. 410), ein erkanntes Denkmal. Gemäß § 7 a Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes haben die Verfügungsberechtigten alle geplanten baulichen Eingriffe bzw. Veränderungen im Sinne der §§ 8 bis 10 des Denkmalschutzgesetzes an erkannten Denkmälern spätestens vier Wochen vor Veränderungsbeginn gegenüber der zuständigen Behörde anzuzeigen.

5.4 Grünflächen

Private Grünflächen

Im Innenbereich des Blockes, zwischen den Gebäuden des Alten- und Pflegeheims im Osten und den Neubauf Flächen an der Heinrich-Hertz- und Averhoffstraße soll die große Frei- und Grünfläche erhalten und gesichert werden. Teilweise wird sie daher als private Grünfläche ausgewiesen. Eine öffentlich nutzbare Querung von der öffentlichen Parkanlage zur Heinrich-Hertz-Straße wird im Rahmen des Grundstücksverkaufs geregelt. Die Fläche wird von Rasen- bzw. Wiesenflächen und altem Baumbestand geprägt und soll in dieser landschaftlichen Art als grüner Mittelpunkt erhalten werden.

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Die „Spielmeile“ wird auf der Ostseite durch einen Streifen „öffentliche Parkanlage“ erweitert, um zusätzliche Aufenthalts- und Erholungsflächen zu schaffen, eine Durchwegung zu ermöglichen und die Spielbereiche zu integrieren. Auch auf der Westseite wird ein ca. 20 – 30 m breiter Streifen als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Dieser Bereich kann erst realisiert werden, wenn die dort vorhandene Sportanlage entsprechend zurückgebaut ist. Die Parkanlage wird jeweils von der Heinrich Herz-Straße als auch der Averhoffstraße für Besucher erschlossen. Mit der Ausweisung als öffentlicher Park soll in diesem dicht bebauten, innerstädtischen Stadtteil die Nutzung für die Allgemeinheit gesichert werden.

Spielplätze, Bolzplatz, (Spielmeile)

Die Spielmeile wird im mittleren Bereich, wegen der Erweiterung der öffentlichen Grünflächen nach Westen, geringfügig umstrukturiert. Die Nutzungen sind zur Versorgung der umliegenden Wohnquartiere mit Spielflächen unbedingt erforderlich. und bleiben als Grünfläche gesichert.

Der Spielplatz (Flurstück 1403) an der Heinrich-Hertz-Straße wird dem Bestand entsprechend festgesetzt. Der Spielplatz (Flurstück 1519) an der Averhoffstraße wird im hinteren Bereich arrondiert und gesichert. Die bestehende Nutzung als Abenteuerspielplatz bleibt davon unberührt. Der Bolzplatz (ehemaliges Flurstück 1520) wird westlich des Waisenstiegs angeordnet und für seine spezielle Nutzung rechteckig zugeschnitten.

In § 2 Nummer 7 ist geregelt, dass auf der als Spielplatz festgesetzten Grünfläche (Flurstück 1519 der Gemarkung Uhlenhorst) innerhalb der überbaubaren Fläche nur ein Spielhaus mit einer Grundfläche von 300 m² als Höchstmaß zulässig ist. Damit soll ausschließlich die Nutzung erforderlicher Sozialräume für Kinder, Jugendliche und Betreuer dem Bestand entsprechend gesichert werden.

5.5 Straßenverkehrsflächen/Fahrrecht/Stellplätze

Erschließung

Die vorhandenen Straßen Averhoffstraße und Heinrich-Hertz-Straße sind ihrem Bestand gemäß ausgewiesen. Der Winterhuder Weg wird um ca. 1 – 3 m nach Westen verbreitert. Der Winterhuder Weg ist Bestandteil des Stadtbahnzielnetzes. Im Winterhuder Weg ist eine Trasse in Mittellage der Straßenverkehrsfläche als unverbindliche Vormerkung als Option für eine U-Bahn-Trasse im Bebauungsplanentwurf eingetragen. Die Trasse soll als Stadtbahn mit besonderem Bahnkörper realisiert werden, die dafür notwendigen zusätzlichen Straßenverkehrsflächen sind zu sichern. Besucherparkplätze und Fahrradplätze für die neue Wohnbebauung werden im Rahmen der Baumaßnahme auf Privatgrund berücksichtigt.

Waisenstieg

Die Durchquerung der Grünflächen bleibt als öffentliche Verkehrsfläche erhalten. Der Waisenstiege wird auf 5 m verbreitert und erfüllt damit zukünftig die Voraussetzungen für einen Ausbau als Fuß- und Radweg. Wegen des Baumbestandes wird die Erweiterung nach Westen hin gesichert.

Fahrrecht

In § 2 Nr. 8 wird geregelt, dass das festgesetzte Fahrrecht die Befugnis der Hamburgischen Stadtentwässerung umfasst einen Revisionsschacht von vorhandenen unterirdischen, öffentlichen Sielleitungen zu erreichen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Mit dieser Festsetzung soll die Zufahrt durch die Fahrzeuge des Betriebs- und Unterhaltungsdienstes gesichert werden.

5.6 Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i) in der jeweils gültigen Fassung.

Darüber hinaus ist für Bäume, die für die städtebauliche Situation von maßgeblicher Bedeutung sind, im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Es handelt sich um besonders bedeutende, raumprägende Bäume, die aufgrund ihrer Größe und Schönheit gegenüber dem weiteren Baumbestand hervortreten und die planerische

Entwicklung des Gebietes bestimmt haben. Grundlage ist eine eigene Kartierung und Bewertung des Baumbestandes im Plangebiet. Die meisten sind große Ahornbäume, dazu sechs Buchen, drei Linden, zwei Eichen und eine Platane. Die Planung für den Neubaubereich nimmt viel Rücksicht auf die vorhandenen Bäume. In den öffentlichen Bereichen sind viele wertvolle Bäume vorhanden, Erhaltungsgebote sind dafür nicht erforderlich.

Das flächenhafte Erhaltungsgebot sichert den dichten Gehölz- und Baumbestand an den Grundstücksgrenzen und schirmt den Außenbereich des Kindertagesheimes ab.

Zur Gestaltung der Freiflächen wird folgendes geregelt: In § 2 Nummer 10 ist festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen die Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Diese Festsetzung dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt insbesondere bei geeigneter Gefälleausbildung zur Teilversickerung der Niederschläge im Gebiet bei. Für die Herstellung dieser Flächen sind Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung, nicht zulässig.

In § 2 Nummer 11 ist festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

Dadurch wird eine gestalterische Aufwertung des Erscheinungsbildes ebenerdiger Stellplatzanlagen durch die Begrünung gesichert. Über die Beschattung, Verdunstung sowie Staub- und Schadstoffbindung durch das Blattwerk wird eine klimatische Ausgleichswirkung erzielt.

Nach § 2 Nummer 12 sind die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Ziel der Festsetzung ist es, auf den mit Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen. Es soll erreicht werden, dass die Versiegelung offener Bodenflächen durch eine ausreichend starke Bodenschicht ausgeglichen wird. Die Mindestabdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen.

Für die Anpflanzung von kleineren Bäumen ist mindestens 60 cm Bodensubstrat erforderlich.

In § 2 Nummer 13 ist festgelegt, dass für festgesetzte Baum- und Anpflanzungen einheimische, standortgerechte Laubgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden sind. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.

Damit soll erreicht werden, dass die mit einer Mindestgröße zu pflanzenden Bäume sich kurzfristig der ursprünglichen Baumqualität angleichen und sich visuell, klimatisch

und lufthygienisch positiv auswirken. Es sind einheimische Laubbäume zu verwenden, da einheimische Pflanzenarten in besonderem Maße der einheimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind. Eine offene Vegetationsfläche von 12 m² ist anzulegen, weil der Kronenbereich der Bäume, der in etwa dem Wurzelbereich entspricht, mindestens jedoch eine 12 m² große Pflanzfläche, nicht versiegelt werden soll. Durch das Freihalten der Pflanzfläche bleibt der Boden offenporig und leicht durchwurzelbar, wodurch die Standortbedingungen für den Baum verbessert werden. Des Weiteren nimmt der Boden das Niederschlagswasser zur Versorgung des Baumes auf.

In § 2 Nummer 14 ist festgesetzt, dass für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Gehölzflächen bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.

Die Festsetzung dient dem Erhalt von städtebaulich wichtigen Bäumen im Plangebiet. Auch die Wurzelbereiche sind zu schützen, sie dürfen nicht durch Veränderungen beeinträchtigt werden. Bei natürlichem Abgang sind die Gehölze zu ersetzen, so dass ihre Funktion wieder erfüllt wird.

Im Übrigen ist in § 2 Nummer geregelt, dass in dem viergeschossigen allgemeinen Wohngebiet Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sind. Dadurch wird die Neubebauung in den Grünraum eingebunden und ein Ausgleich für die mit der Bebauung einhergehende Vegetationsbeseitigung geschaffen.

5.7 Oberflächenentwässerung

Die vorhandenen Siele sind relativ stark ausgelastet, sodass für eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser Maßnahmen erforderlich werden.

Das anfallende Oberflächenwasser/ Niederschlagswasser von Neubauten soll deshalb zur Entlastung der Mischwassersiele und zur Anreicherung des Grundwassers durch geeignete Rückhaltmaßnahmen, Versickerung oder über Mulden, Gräben, Teiche usw. in Baugebieten gesammelt und über Notüberläufe verzögert in das Mischwassersiel in der Heinrich-Hertz-Straße und Averhoffstraße abgegeben werden, sofern es nicht genutzt wird.

Grundlage für die Einleitung sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und das Hamburgische Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501).

5.8 Fachinformationssystem Boden

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Untergrundverunreinigungen im Plan-
gebiet liegen nicht vor. (siehe Ziffer 4.2.4.1).

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bomben-
blindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in
den Baugrund ist die Kampfmittelfrage zu klären.

5.9 Lärmschutz

Für das Gebiet ist 1996 und 2008 eine lärmtechnische Untersuchung erstellt worden.
Daraus ergibt sich, dass die straßenseitigen Gebäudefassaden am Winterhuder Weg
und den Eckbereichen an der Heinrich- Hertz- Straße und Averhoffstraße starkem
Verkehrslärm ausgesetzt sind (siehe Ziffer 4.2.1.1 Lärm).

Im Rahmen der Abwägung hat eine Prüfung ergeben, dass aktive Lärmschutzmaß-
nahmen (etwa die Anlage von Wällen, Wänden sowie Straßenverlegungen) wegen
nicht verfügbarer Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertre-
ten sind. Somit verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden.
Hier sind Regelungen zur Grundrissgestaltung für Wohn- und Schlafräume sowie Auf-
enthaltsräume erforderlich.

Deshalb werden für das allgemeine Wohngebiet am Winterhuder Weg/ Ecke
Averhoffstraße (Flurstücke 1635, 1636, 1637, 1644) und für die Gemeinbedarfsflä-
chen am Winterhuder Weg (Flurstück 1645 und 1614) folgende Lärmschutzklauseln in
§2, Nummer 4 festgesetzt:

Im allgemeinen Wohngebiet am Winterhuder Weg und auf den Flächen für Gemein-
bedarf am Winterhuder Weg/ Ecke Averhoffstraße sind durch Anordnung der Baukör-
per und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den
lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn-
und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht mög-
lich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu zu-
ordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausrei-
chender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außen-
wänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-
Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für einen
Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten
Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vor-
bauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maß-
nahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in
dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich eine Tagpegel von kleiner 65 db(A) er-
reicht .

5.10 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die Einschränkungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 5. August 2010 (BGBl. I S. 1126). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Siehe Umweltbericht. (Ziffer 4.2.9).

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Uhlenhorst 6 ersetzt im Plangebiet den Baustufenplan Barmbek-Süd/ Uhlenhorst, festgestellt am 10. September 1954 (Amtl. Anz. S. 809).

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 82.000 m² groß.

Hiervon entfallen auf:

- Straßenverkehrsflächen etwa 9.800 m²
- öffentliche Grünflächen etwa 15.500 m² davon entfallen auf die beiden Spielplätze ca. 7.700 m², den Bolzplatz ca. 1.100 m² und die Öffentliche Parkanlage etwa 6.700m².
- Gemeinbedarfsflächen etwa 24. 600m² davon entfallen auf ein Altenwohn- und Pflegeheim ca. 16.000 m² und ein Kindertagesheim ca. 8. 600 m².

9.2 Kostenangaben

„Mit dem Bebauungsplan Uhlenhorst 6 entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg, neben den üblichen Planungskosten, Kosten für die Herrichtung und den Grunderwerb von Grünflächen.