

Begründung zum Bebauungsplan Bergedorf 107

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf	3
2	Anlass und Ziel 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
3.2.2	Baumschutz	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände - Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	5
3.3.1	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag.....	5
3.3.2	Baumaufmaß / Vermessung.....	5
3.3.3	Oberflächenentwässerungskonzept	5
3.3.4	Schalltechnische Untersuchung	5
3.4	Angaben zur Lage und zum Bestand.....	5

4	Planinhalt und Abwägung	6
4.1	Baugebiete nach BauNVO: Allgemeine Wohngebiete	6
4.2	Straßenverkehrsflächen	12
4.3	Erschließung und Stellplätze	12
4.4	Oberflächenentwässerung.....	13
4.5	Immissionen	14
4.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
4.6.1	Erhaltungsgebote und Begrünungsmaßnahmen	15
4.6.2	Gewässer- und Bodenschutz	17
4.6.3	Artenschutz-Fachbeitrag	17
5	Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft.....	18
6	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	19
7	Flächen- und Kostenangaben	19
7.1	Flächenangaben.....	19
7.2	Kostenangaben	19

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617), in Verbindung mit dem Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 04/10 vom 25. Mai 2010 (Amtl. Anz. S. 975) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach den Bekanntmachungen vom 20. November 2009 (Amtl. Anz. S. 2172) und vom 10. September 2010 (Amtl. Anz. S. 1586) stattgefunden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde auf Grundlage von § 13a des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es handelt sich um eine Fläche der Innenentwicklung, die bereits von Bebauung geprägt ist und die auch nach vormaligem Bau- und Planungsrecht bebaubar war. Im Übrigen sind insbesondere folgende weitere Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt:

- Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuchs genannten Schutzgüter bestehen nicht.

2 Anlass und Ziel der Planung

Planungsrechtlich war das Plangebiet bisher überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schwesternwohnheim festgesetzt; für eine Erweiterung des bestehenden Wohnheims Gojenbergsweg 23 besteht nach der Verlagerung des Allgemeinen Krankenhauses vom Gojenbergsweg an den Glindersweg jedoch kein Bedarf mehr. Zuletzt wurde die Erweiterungsfläche im Nordwesten für den ruhenden Verkehr und im Übrigen als Hubschrauberlandeplatz des Krankenhauses genutzt. Dieser Platz liegt heute brach, so dass sich die Chance ergibt, neue Nutzungen zu entwickeln.

Das Bebauungsplanverfahren dient vorwiegend der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnhäuser mit insgesamt ca. 50 bis 55 Wohneinheiten. Konkret besteht das Interesse von Baugemeinschaften, genossenschaftlich organisierte Wohnprojekte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu entwickeln. Es sollen Mehrfamilienhäuser mit einer bis zu viergeschossigen Bebauung entstehen. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Hamburg hat das Ziel, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Auch die Förderung von Baugemeinschaften ist hierfür ein Baustein. Nach dem Entwurf des Räumlichen Leitbildes Hamburg vom Februar 2007 und dem Wohnungsbauentwicklungsplan des Senats vom Mai 2009 gibt es in Hamburg bis ins Jahr 2020 einen jährlichen Bedarf an 5.000 – 6.000 neuen Wohnungen. Bis zum Jahr 2020 sollen daher 65.000 Wohneinheiten geschaffen werden. Für die Jahre 2009 bis 2013 steht entsprechend Wohnungsbauentwicklungsplan voraussichtlich ein Flächenpotential für Wohnungsbau im Umfang von 30.000 Wohneinheiten zur Verfü-

gung. Dieses Flächenpotential muss zeitgerecht mobilisiert werden. Für den längerfristigen Zeitraum nach 2013 gilt in besonderer Weise, dass das Flächenpotential erheblich zu erweitern ist, neue Potentiale für den Wohnungsbau zu mobilisieren und Potentiale in schwierigen Lagen nachfragegerechter zu gestalten sind. Strukturelle Flächenengpässe gibt es in Hamburg in Bezug auf sehr nachgefragte Lagen. Ebenso zeigt sich ein Handlungsbedarf für spezielle Nachfragergruppen nach kleinen Wohnungen für Einpersonenhaushalte und Wohnungen für Familien in gut erschlossenen Lagen.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, das vorhandene strukturelle Defizit insbesondere bei Wohnungen für Familien bzw. Baugemeinschaften abzubauen. Die Freie und Hansestadt Hamburg möchte auf der weitgehend brach liegenden Fläche die Voraussetzungen dafür schaffen, den zur Verfügung stehenden Raum möglichst gut zu nutzen und gleichzeitig eine gute Wohnqualität zu gewährleisten. Denn Grundstücke mit einer guten Verkehrsinfrastruktur und Versorgung in der Nähe von Naherholungsgebieten (hier insbesondere: Parkanlagen in geringer Entfernung, Landschaftsräume Vier- und Marschlande, östliches Hamburger Umland) sollen bevorzugt entwickelt werden.

Das Wohngebiet folgt der Leitlinie, gemäß der innerstädtische Grundstücke mit bestehendem Baurecht zu entwickeln sind. Denn durch die Inanspruchnahme dieser Flächen können ökologisch und landschaftsplanerisch wertvollere Flächen im Außenbereich von Bebauung freigehalten werden. Dies entspricht dem Nachhaltigkeitsprinzip.

Die vorhandenen Nutzungen (Schwesternwohnheim und ein Wohngebäude) sollen planungsrechtlich gesichert 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 Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt das Plangebiet als Milieu gartenbezogenes Wohnen mit benachbarter Lage zu einer Landschaftsachse dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz (Stand November 2006) stellt für den gesamten Plangebiet „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen bei hohem Anteil an Grünflächen (11a)“ dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

In dem zurzeit geltenden Bebauungsplan Bergedorf 2 vom 18.10.1966 ist der betreffende Bereich fast ausschließlich als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schwesternwohnheim ausgewiesen. Lediglich das Flurstück 1445 ist teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Westlich, nördlich und östlich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan Bergedorf 2 ebenfalls Wohnbauflächen, teils als reines teils als allgemeines Wohngebiet, sowie nicht überbaubare Flächen fest. Im Bereich des bestehenden Gebäudes Gojenbergsweg 27b ist eine Stellplatzanlage festgesetzt.

3.2.2 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie 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. 350,369).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände - Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

3.3.1 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Zu dem Plangebiet ist ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Büro Landschaft + Plan, Stand Mai 2010) erarbeitet worden, mit dem Ziel, den Baum- und Gehölzbestand zu bewerten und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen aufzuzeigen. Des Weiteren wurden zur Abschätzung des potenziell vorkommenden Artenbestandes eine flächige Biotoptypenkartierung vorgenommen und die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans beurteilt.

3.3.2 Baumaufmaß / Vermessung

Als Plangrundlage wird die Digitale Stadtgrundkarte verwendet.

3.3.3 Oberflächenentwässerungskonzept

Für das geplante Wohnbauprojekt ist basierend auf einem baulichen Vorkonzept und Altaufschlüssen ein Entwässerungskonzept mit integrierter Baugrundbeurteilung erarbeitet worden (Büro Burmann, Mandel + Partner GbR, 23.10.2009).

3.3.4 Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der durch den Straßenverkehr verursachten Geräuscheinwirkungen und der Auswirkungen der geplanten Tiefgarage wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Büro Lärmkontor GmbH, Stand 05.08.2010).

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Lage und Erschließung

Das geplante Wohngebiet liegt nördlich des Gojenbergswegs am südlichen Rand und im Blockinneren eines bereits für Wohnzwecke genutzten größeren Blocks. Der Standort befindet sich in integrierter Lage östlich des Zentrums von Bergedorf, das fußläufig oder per Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar ist. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Schulen und Kindertageseinrichtungen, sind bereits vorhanden und können mitgenutzt werden. Die Grundstücksanbindung erfolgt über den Gojenbergsweg. Die B 5 / Holtenkliner Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße verläuft in kurzer Entfernung südlich des Plangebietes.

Bezüglich des öffentlichen Personennahverkehrs besteht eine gute Anbindung. Der S-Bahnhof Bergedorf liegt in einer Entfernung von ca. 1,2 km Luftlinie. Zudem liegt südlich des Plangebiets an der Holtenkliner Straße die Haltestelle „Kirchhofsweg“ der Metrobuslinie 12, die vom Plangebiet innerhalb ca. 3 Minuten erreichbar ist. Mit Ausnahme der Randzeiten wird die Strecke zum S-Bahnhof Bergedorf (je nach Fahrt-

richtung 6-8 Minuten Fahrzeit) im 10-Minuten-Takt befahren. Im weiteren Streckenverlauf fährt die Linie nach Mümmelmannsberg und Billstedt sowie in entgegengesetzter Richtung nach Geesthacht. Neben dieser Hauptroute befinden sich Haltestellen weiterer Buslinien in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet, u.a. auch im Gojenbergsweg.

Höhenverhältnisse

Der Gojenbergsweg fällt von Osten Richtung Westen ab. Das Plangebiet befindet sich zwischen ca. 15 m über NN und ca. 18 m über NN.

Angaben zum Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 5859, 5858 und 1445 sowie Teile der südlich davon liegenden Straßenverkehrsfläche Gojenbergsweg (Flurstück 7147). Es ist ca. 7550 m² groß (bestehendes Wohnhaus und Schwesternwohnheim ca. 1.400 m², Neubaugrundstück ca. 5.300 m², öffentliche Straßenfläche ca. 850 m²).

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb eines Baublocks, der im Osten und Südwesten von einer weitgehend geschlossenen, drei- bis fünfgeschossigen Straßenrandbebauung und im Nordwesten von einer überwiegend offenen, ein- bis dreigeschossigen Bebauung geprägt ist. Das Flurstück 5859 wurde bis vor einigen Jahren größtenteils als Hubschrauberlandeplatz des ehemaligen AK Bergedorf genutzt. Das Gelände liegt heute brach bzw. wird im nordwestlichen Teil als Parkplatz genutzt. Am Gojenbergsweg befinden sich ein Schwesternwohnheim (Haus-Nr. 23), welches eine Durchfahrt überbaut, die zum Flurstück 5859 gehört, sowie ein weiteres Wohngebäude (Haus-Nr. 25). Im Baublock befinden sich überwiegend Gärten und Höfe mit ihren Nebenanlagen sowie das Wohnhaus Gojenbergsweg 27a/b. Südlich Gojenbergsweg befindet sich eine bis zu fünfgeschossige Wohnbebauung und die Parkanlage „Alter Friedhof“.

Am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets stehen Strauch-Baumhecken, die sich aus Pioniergehölzen, angepflanzten Ziergehölzen, Obstbäumen und heimischen Einzelbäumen zusammensetzen und eine abschirmende Grünkulisse bilden. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze am Gojenbergsweg besteht eine stadt- und landschaftsbildprägende Baumreihe aus Eichen und Buchen. Auf dem ehemaligen Hubschrauberlandeplatz hat sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte entwickelt, die als grasreiche, blütenarme Ruderalflur ausgebildet ist. Die Ruderalflur nördlich des Schwesternwohnheimes ist durch höherwüchsige Stauden und Gehölzjungwuchs gekennzeichnet und geht auf der Ostseite in ein Ruderalgebüsch aus überwiegend Brombeeren über. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine asphaltierte Zufahrt zu einem teilversiegelten Stellplatz im Nordwesten des Plangebietes. Die Freiflächen der Bebauung Gojenbergsweg Nr. 23-25 sind mit Rasen, kleinflächigen Ziergebüschchen und einzelnen Bäumen gärtnerisch gestaltet. Gebäudenahe Teilflächen sind versiegelt.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Baugebiete nach BauNVO: Allgemeine Wohngebiete

Art der Nutzung

Das gesamte Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der bebaute Teil des Plangebietes sowie die direkte Umgebung sind bereits durch Wohnnutzungen geprägt. Auch die bisherigen Festsetzungen im Plangebiet sehen eine Wohnnutzung, größtenteils in der Sonderform Gemeinbedarf / Schwesternwohnheim, vor.

Der Standort ist zum Wohnen sehr gut geeignet. Sämtliche Einrichtungen, die zur Infrastruktur für größere Wohngebiete gehören, sind auf kurzem Weg erreichbar (vgl. Kapitel 3.4). Aus lärmtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbereiche und die Sicherung bestehender Nutzungen zu schaffen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes beinhaltet die Möglichkeit, einzelne wohnverträgliche, z.B. gewerbliche oder soziale Nutzungen zu integrieren, was der zentralen Lage und dem Bestreben, einen angemessenen Spielraum hinsichtlich der Art der Nutzung zu geben, entspricht.

Das bestehende Schwesternwohnheim ist als Wohngebäude auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig und somit auch über den reinen Bestandsschutz hinaus gesichert. Von einer Festsetzung für Personengruppen mit einem besonderen Wohnbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 8 BauGB wird abgesehen, da für diesen Standort kein Bedarf für eine entsprechend dauerhafte Nutzungsfestlegung besteht.

Maß der Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird zwischen der Bestandsbebauung entlang dem Gojenbergsweg (WA 2), der vorderen Neubebauung (WA 3) und der rückwärtigen Neubebauung (WA 1) unterschieden. Dabei wird für die bereits bebauten Bereiche am Blockrand das höchste Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Für den Blockinnenbereich wird das geringste Maß festgesetzt, weil sich die Neubebauung als Zweitreihenbebauung städtebaulich möglichst behutsam in den Bestand einfügen soll. Das Maß für die straßenseitige Neubebauung vermittelt zwischen dem dichten baulichen Bestand im Osten und der geringeren Dichte, die sich im Blockinnenbereich und im Westen und Norden des Plangebiets befindet.

WA 1

Für die rückwärtige Neubebauung auf der Teilfläche WA 1 werden im Wesentlichen vier Vollgeschosse als Höchstmaß, eine Gebäudehöhe von maximal 12,5 m, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

Mit maximal vier Geschossen und der zulässigen Gebäudehöhe von maximal 12,5 m wird ein Wert festgesetzt, der auch von Bestandsgebäuden im Plangebiet sowie bei einigen Gebäuden in der Umgebung erreicht wird. Im WA 1 bestehen jedoch für das vierte Geschoss Einschränkungen. Am nördlichen und dem überwiegendem Teil des westlichen Randes der überbaubaren Grundstücksfläche ist in einer Tiefe von 1,50 m nur eine Dreigeschossigkeit zulässig, um mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke die Wirkung der Gebäudehöhe und den Schattenwurf zu vermindern. Um das Gebäudevolumen gezielt für das vierte Geschoss zu reduzieren, wird des Weiteren eine textliche Festsetzung getroffen, die die Grundfläche des vierten Geschosses in Relation zu dem darunterliegenden Geschoss begrenzt. Gemäß § 2 Nummer 1 gilt:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Grundfläche des vierten Geschosses maximal 80 v.H. der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

Diese Festsetzungen korrespondieren mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,0, mit der die Obergrenze des § 17 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) für allgemeine Wohngebiete unterschritten und das Gebäudevolumen auf ein der rückwärtigen Lage angemessenes Maß begrenzt wird.

Auch die GRZ von 0,35 unterschreitet die Obergrenze des § 17 der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete mit Rücksicht auf die Lage im Blockinneren so-

wie des damit zusammenhängenden Ziels einer behutsamen baulichen Entwicklung. Die Lage im Blockinneren bedingt es jedoch, dass längere Wege bzw. größere Flächen für Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen angelegt werden müssen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass wegen der bestehenden grenznahen und der Grenzbebauung auf dem Flurstück 5858 im WA 1 Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen zu Gunsten des Nachbargrundstücks erforderlich werden. Daher wird eine begrenzte Überschreitung der so genannten 50%-Klausel gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO z.B. für Nebengebäude, Spielplätze, Wege, Stellplätze und Fahrradabstellanlagen erforderlich, die in § 2 Nummer 2, geregelt ist:

In dem mit „WA 1“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 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), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden; eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 ist zulässig, wenn die Auswirkungen der diese weitere Überschreitung verursachenden baulichen Anlagen auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringfügig sind.

Mit der Überschreitungsmöglichkeit gemäß dem 1. Halbsatz wird die Obergrenze von § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Absatz 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Aufgrund des vergleichsweise hohen Bedarfs an baulichen Nebenanlagen wird im 2. Halbsatz eine weitergehende Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,7 ermöglicht, die aber an die Bedingung geknüpft ist, dass die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens nur geringfügig sind. Damit werden insbesondere wasserwirtschaftliche und naturschutzfachliche Belange berücksichtigt und die Entwicklung eines möglichst weitgehend durch natürliche Elemente geprägten Blockinnerenbereiches mit hoher Aufenthaltsqualität gefördert. Wird bei einem Bauantrag von dieser zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit Gebrauch gemacht, ist dies im Bauantrag zu begründen, und die Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen sind darzulegen. Mögliche Maßnahmen sind z.B. Dachbegrünungen, ein wasser- und luftdurchlässiger Bodenaufbau oder Rasensteine.

Die zulässige Gebäudehöhe von bis zu 12,5 m liegt nur unwesentlich höher als das westliche Nachbargebäude Gojenbergsweg Nr. 11 und soll ausreichend Spielraum für die Planung von Gebäuden mit bis zu vier Geschossen geben

WA 2

Für die bereits bebauten Grundstücke am Gojenbergsweg (WA 2) werden vier Vollgeschosse als Höchstmaß, eine Gebäudehöhe von maximal 13,00 m, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt.

Die Festsetzung von maximal vier Geschossen wird auch vom Bestand erreicht und ist für die Lage am Blockrand städtebaulich angemessen. Auch die gegenüber der rückwärtigen Gebäudehöhe höhere maximale Gebäudehöhe ist für die Lage am Blockrand angemessen und gibt etwas mehr Spielraum für die Gebäudegestaltung, z.B. für ein über dem Gehwegniveau erhöhtes Erdgeschoss. Mit einer GRZ von 0,4 wird die Obergrenze des § 17 der BauNVO für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Die GFZ von 1,6 ermöglicht, dass bei Ausschöpfung der maximalen GRZ eine durchgängig viergeschossige Blockrandbebauung realisiert werden kann. Mit einer GFZ von 1,6 wird die Obergrenze von § 17 (1) der BauNVO überschritten. Dies ist gemäß § 17 (2) BauNVO unter den in § 17 (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Voraussetzungen möglich: Die besonderen städtebaulichen Gründe, die die Überschreitung erfordern, liegen in der Dichte auf den bebauten Grundstücken im Plangebiet sowie in den östlich angrenzenden Bereichen, zu denen ein städtebaulich enger Bezug besteht.

Aufgrund der geringeren Dichte im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, der erforderlichen Abstände zwischen den Gebäuden, den Einschränkungen für die Nebenanlagen, der Abstände zu der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Gojenbergswegs und der Nähe zur gegenüberliegenden Parkanlage ist sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Nachteilige Wirkungen für die Umwelt, die über die bereits bestehenden Beeinträchtigungen hinaus gehen, sind nicht ersichtlich. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind befriedigt. Die Grundstücke sind bereits heute in vergleichbarem Maß bebaut und für die Unterbringung der Stellplätze sind die jeweils geltenden Regelungen im Rahmen des Bauantrages zu beachten. Sonstige öffentliche Belange, die der Überschreitung der allgemeinen Obergrenze entgegen stehen, liegen nicht vor.

WA₃

Für die vordere Neubebauung auf der Teilfläche WA₃ werden vier Vollgeschosse als Höchstmaß, eine Gebäudehöhe von maximal 12,5 m, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Die Festsetzung von maximal vier Geschossen entspricht den Festsetzungen in den Gebieten WA 1 und WA 2 und wird auch vom östlichen Bestand erreicht. Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich mit 12,5 m an der rückwärtigen Neubebauung und vermittelt zum westlichen Bestand. Mit einer GFZ von 1,2 und GRZ von 0,4 werden die Obergrenzen von § 17 der BauNVO für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Die gegenüber der rückwärtigen Neubebauung höhere zulässige Dichte ist der Lage am Blockrand angemessen. Mit der gegenüber dem WA₂ geringeren GFZ soll ein Übergang zwischen den östlich bestehenden hoch verdichteten Grundstücken und der geringeren baulichen Dichte in den westlich und nördlich des Plangebietes angrenzenden Bereichen sowie der rückwärtigen Neubebauung geschaffen werden.

Die zuvor erläuterten Festsetzungen lassen für den Blockrand und in reduzierter Weise auch für den rückwärtigen Bereich ein für allgemeine Wohngebiete vergleichsweise hohes Maß an Verdichtung zu. Die hohe Verdichtung begründet sich in der zentralen Lage mit guter Anbindung an Parkanlagen, Infrastruktureinrichtungen und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie dem Ziel, an derartig begünstigten Standorten verdichteten Bauweisen einen hohen Stellenwert einzuräumen.

Überschreitung der Gebäudehöhe

Mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sollen die Gebäude für ein städtebaulich verträgliches Höhenprofil begrenzt werden. Als Bezugshöhe gilt die Geländeoberfläche gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkten. Da bei Gebäuden jedoch i.d.R. technische Aufbauten wie z.B. Fahrstuhlschächte oder Schornsteine erforderlich sind, die über die Dächer hinausragen, gilt gemäß § 2 Nummer 3:

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten (zum Beispiel Fahrstuhlschächte) um bis zu 1 m überschritten werden.

Da die technischen Aufbauten gegenüber dem Gebäude erfahrungsgemäß deutlich untergeordnet sind, wird das Höhenprofil des Bereichs nicht wesentlich verändert.

Bauweise

Für die überbaubare Fläche des WA₂ ist entsprechend der städtebaulichen Gestalt des Bestandes von Plangebiet und Umgebung eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die Neubebauung im WA₁ und WA₃ ist keine Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen haben eine maximale Ausdehnung von 50 m und berücksichtigen zu den bestehenden Nachbargrundstücken die Grenzabstände gemäß Ham-

burgischer Bauordnung (s. a. folgender Abschnitt), so dass kein Erfordernis für die Festsetzung einer Bauweise besteht.

Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Durchfahrt

Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA₂ entsprechen dem Bestand. Wegen der bereits vorhandenen baulichen Dichte bzw. der kleinen Hofflächen werden nur noch im Einzelfall geringfügige Erweiterungen zulässig. Zur Sicherung der vorhandenen Durchfahrt, die sich unter dem Gebäude Gojenbergsweg 23 auf dem Flurstück 5859 befindet, wird eine Luftraumhöhe von mindestens 2,5 m festgelegt. Damit wird die Durchfahrt auf Dauer als zweite Zugangsmöglichkeit auf das rückwärtige Wohngebiet WA₂ gesichert. Angesichts der größeren Zahl der dort zu erwartenden Wohnungen ist ein zweiter Zugang auch aus städtebaulicher Sicht wünschenswert.

Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen im WA₂ und WA₃ sollen sich in verträglicher Weise in die städtebauliche Struktur einfügen. Dies bedeutet insbesondere, dass sie möglichst große Abstände zu den benachbarten Wohngebäuden und Gartenzonen und den vorhandenen Gehölzstrukturen einhalten, gleichzeitig aber ein insbesondere für Baugemeinschaften geeignetes wohnbauliches Konzept mit Freiräumen erlauben, die auch gemeinschaftlich genutzt werden können.

Für das vierte Geschoss sind die Baugrenzen Richtung Westen und Norden im Wesentlichen um 1,50 m zurück gesetzt, um mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke die Wirkung der Gebäudehöhe und den Schattenwurf zu verringern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen im Norden und Westen des Flurstücks 5859, so dass sich die Wohnungen zu einem Großteil auf günstige Südgärten bzw. Freibereiche orientieren können. Der Abstand zu den westlich, nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken beträgt i.d.R. ca. 8 m, nach Westen an der engsten 6 m und nach Süden an der engsten Stelle 7 m. Damit sind die Abstände größer als die gemäß § 6 Absatz 5 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370) geforderten Mindestabstandsflächen.

Bei einer Ausschöpfung des Maßes der Nutzung können die Mindestabstandsflächen gemäß HBauO ggf. überschritten werden. Dies betrifft die beiden überbaubaren Grundstücksflächen im WA₁, die einen festgesetzten Abstand von 5 m aufweisen. Zu einer Überschreitung der Abstandsflächen kann es auch zwischen den Baugrenzen im WA₁ und der nördlichsten Baugrenze im WA₂ kommen. Die Baugrenzen in diesem Bereich stellen baukörperähnliche Festsetzungen dar, die als zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 8 HBauO aufzufassen sind und damit im Rang vorgehen.

Im Einzelnen:

Im WA₁ sichern zwei überbaubare Grundstücksflächen die Entstehung mehrerer Baukörper; dies dient einer verträglichen Integration der Neubebauung in den Bestand. Die mögliche Unterschreitung der Mindestabstandsflächen betrifft nur die seitlichen Fassaden der ansonsten auf eine bauliche Südorientierung ausgerichteten überbaubaren Flächen, so dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sind. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine wichtige Funktion von Abstandsflächen u.a. in der ausreichenden Belichtung besteht. Bei Unterschreitung der Mindestabstandsflächen ist davon auszugehen, dass die gemäß § 44 (1) HBauO geforderte ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht nicht über Fenster in diesen Fassaden sicher gestellt werden kann. Die für Aufenthaltsräume notwendigen Fenster gemäß § 44 Absatz 2 HBauO sind daher im Rahmen der Baugenehmigung an Fassaden nachzuweisen, an denen die Mindestabstandsflächen gemäß HBauO eingehalten werden. Zusätzliche Fenster

von Aufenthaltsräumen sowie Fenster von Räumen, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt oder geeignet sind, können auch an den Fassaden, an denen die Mindestabstandsflächen gemäß HBauO unterschritten werden, zugelassen werden.

Auch zwischen WA 1 und WA 2 ist die mögliche Überlagerung der Abstandsflächen städtebaulich vertretbar, da sie aufgrund des Mindestabstandes von 7 m und der Unterbrechung der überbaubaren Grundstücksfläche im WA 1 nur zwei kleine Bereiche betrifft und die nördliche Fassade des Bestandsgebäudes auf dem Flurstück 5858 fensterlos ist. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist alternativ der Anschluss der überbaubaren Fläche des WA 1 an die vorhandene Bebauung des WA 2 geprüft worden. Diese Variante wurde jedoch verworfen, da sie eine Zerteilung des rückwärtigen Bereiches fördern und die Realisierung eines gemeinschaftsorientierten Bauprojektes sowie die Freiraumgestaltung behindern würde.

Für Aufgänge, Balkone und Erker wird eine begrenzte Überschreitung der Baugrenzen zugelassen. Gemäß § 2 Nummer 3 gilt:

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Aufgänge, Balkone und Erker auf einer Länge von jeweils bis zu 5 m und von insgesamt höchstens der Hälfte der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite, jedoch nicht mehr als insgesamt 10 m Länge, ist zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll bewirkt werden, dass die Hauptbaukörper nicht allein aufgrund der in der Festsetzung genannten untergeordneten Gebäudeteile in ihrer Gesamtlage verschoben werden müssen, z.B. zu Lasten der inneren Freiflächen. Weiterhin sollen Spielräume für gliedernde Fassadenelemente gefördert werden als Beitrag zur Vermeidung von monotonen Architekturen. Die Begrenzung der jeweiligen und gesamten Länge ist erforderlich, damit die untergeordneten Bauteile nicht dominieren und das Ziel, das die Baugrenzen haben, nicht in unverhältnismäßiger Weise umgehen. Für die Überschreitungen sind Abstände nach der Hamburgischen Bauordnung zu berücksichtigen.

Für den Bereich zwischen den vorhandenen Gebäuden am Gojenbergsweg und der geplanten Zweitreibenbebauung ist ein Bereich festgesetzt, in dem die Zulässigkeit von Nebenanlagen eingeschränkt ist. Gemäß § 2 Nummer 5 gilt:

Auf der mit „(A)“ gekennzeichneten Fläche sind oberirdische Gebäude sowie bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig.

Mit dem Ausschluss von oberirdischen Gebäuden und baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, soll zwischen den bestehenden Wohngebäuden und den neuen Gebäuden eine hochbaufreie Zone gesichert werden zur Unterstützung einer behutsamen rückwärtigen Entwicklung. Diese Festsetzung hat Auswirkungen auf z.B. Kellerersatzräume, Schuppen und Sichtschutzwände. Die Festsetzung bewirkt auch, dass der Standort eines für das Wohnprojekt angedachten Gemeinschaftshauses möglichst weit von der vorhandenen Bebauung abrückt und die von einem Gemeinschaftshaus voraussichtlich ausgehenden Beeinträchtigungen der Wohnruhe begrenzt werden. Kleinere Nebenanlagen wie z.B. Spielgeräte bleiben auch hier zulässig. Auf den Flächen direkt nördlich der für den Baumerhalt festgesetzten Flächen entlang des Gojenbergswegs dient der Ausschluss dem Schutz des Wurzelraumes der hier bestehenden älteren Bäume. Auf dem Flurstück 5858 erfolgt kein entsprechender Ausschluss, da das Grundstück einschließlich der Vorgartenzone bereits bebaut bzw. angelegt ist und die übrigen Freiflächen für die Unterbringung erforderlicher Nebenanlagen ansonsten zu eng bemessen wären.

Zusammenfassung der Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange

Die nachbarschaftlichen Belange finden insbesondere in folgenden Festsetzungen Berücksichtigung:

Für die Neubebauung im WA₁ wird mit einer GRZ von 0,35 eine gegenüber der zulässigen Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung reduzierte GRZ festgesetzt.

Durch den Zuschnitt der überbaubaren Flächen werden die Gebäudelängen auf maximal 50 m begrenzt.

Zu den Nachbargrundstücken werden größere Mindestabstandsflächen festgesetzt als nach Hamburgischer Bauordnung erforderlich. Lediglich gegenüber der fensterlosen Fassade des Gebäudes Gojenbergsweg 23 kann es ggf. zu einer geringfügigen Überlagerung von Abstandsflächen kommen.

Für die Neubebauung ist die überbaubare Grundstücksfläche für das vierte Geschoss nach Norden und im Wesentlichen Richtung Westen um mindestens 1,50 m zurückgestaffelt, um die Wirkung der Gebäudehöhe und den Schattenwurf auf die Nachbargrundstücke zu vermindern. Zusätzlich wird das Gebäudevolumen für das vierte Geschoss auf maximal 80 % des darunterliegenden Geschosses reduziert.

Für den Bereich zwischen den vorhandenen Gebäuden am Gojenbergsweg und der geplanten Zweitreihenbebauung ist ein Bereich festgesetzt, in dem Nebenanlagen in Form von oberirdischen Gebäuden sowie bauliche Anlagen mit ähnlicher Wirkung ausgeschlossen sind.

Der vorhandene grenznahe Baum- und Strauchbestand wird über ein Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebot auf Dauer gesichert (vgl. Kapitel 4.6).

4.2 Straßenverkehrsflächen

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche entspricht dem Bestand. Eine Veränderung ihrer Ausdehnung ist nicht erforderlich, da sie den Ansprüchen genügt.

4.3 Erschließung und Stellplätze

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Gojenbergsweg. Der ruhende Verkehr auf dem Flurstück 5859 soll in einer Tiefgarage untergebracht werden, so dass die Freiflächen bzw. der Blockinnenraum nahezu frei vom Kfz-Verkehr gehalten werden. Dies wird durch den weitgehenden Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen sichergestellt. Gemäß § 2 Nummer 6 gilt:

Auf dem Flurstück 5859 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig; hiervon ausgenommen sind bis zu fünf oberirdische Stellplätze. Geringfügige Abweichungen von der Lage der Tiefgaragenzufahrt können unter Beachtung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zugelassen werden.

Diese Regelung trägt zur Wohnruhe im Blockinneren bei und sichert den Wohnwert. Die verbleibenden Flächen stehen insbesondere für gartenbezogene und gemeinschaftliche Freiraumnutzungen zur Verfügung. Die Zulässigkeit von bis zu fünf oberirdischen Stellplätzen erfolgt, um Menschen mit Behinderungen einen barrierefreien und möglichst direkten Zugang zu den Stellplätzen zu ermöglichen. Des Weiteren soll ein Stellplatzangebot für Besucher ermöglicht werden, da im öffentlichen Straßenraum keine zusätzlichen Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können. Aufgrund der zentralen Lage, die für einen Großteil der Besucher eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Folge hat, wird für das Plangebiet jedoch ein gegenüber dem üblicherweise zu Grunde gelegten Bedarf von 20 Besucherparkplätzen je 100 WE deutlich reduzierter Bedarf erwartet.

Die Tiefgarage soll im Wesentlichen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Damit wird gegenüber anfänglichen Überlegungen, die eine Anordnung der Tiefgarage im südwestlichen Plangebiet unter Inanspruchnahme der Hofflächen vorsahen, eine Unterbauung der Freiflächen durch eine Tiefgarage weitgehend vermieden. Zwischen den beiden rückwärtigen überbaubaren Flächen ist eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt, um, im rückwärtigen Bereich eine durchgängige Tiefgarage zu ermöglichen. Die an die überbaubare Grundstücksfläche im WA₃ westlich angrenzende Fläche für Tiefgaragen soll im Bereich des WA₃, auch bei einer eventuellen Realteilung des Flurstückes 5859, mehr Spielraum für die Anordnung einer Tiefgarage geben. Bei späteren Baumaßnahmen in diesem Bereich können ggf. Schutzmaßnahmen für die Bäume an der westlichen Grundstücksgrenze erforderlich werden.

Die Anbindung an den Gojenbergsweg erfolgt über die festgesetzte Tiefgaragenzufahrt, über die auch die oberirdischen Bereiche des Grundstückes, z.B. für die Feuerwehr oder oberirdisches Parken erreicht werden können. Für die Zufahrt wurde in der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern eine 4 m breite Lücke gelassen, die aus Sicht des Baumschutzes vertretbar ist, da nur zwei geringwertigere Bäume gefällt werden.

Um für die Objektplanung die Möglichkeit zu geben, in gewisser Weise von der festgesetzten Lage der Tiefgaragenzufahrt abzuweichen wurde in § 2 Nummer 6 Satz 2 eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen. Die Grundstücks- bzw. Tiefgaragenzufahrt am Gojenbergsweg ist dabei auf die Lücke in der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern beschränkt. Über diese Zufahrt sollen sowohl WA₁ als auch WA₃ angebonden werden. Bei einer ggf. späteren Realteilung des Flurstückes 5859 sind die erforderlichen Regelungen zur Sicherung der Anbindung der neuen Grundstücke auf privatrechtlichem Weg zu treffen.

4.4 Oberflächenentwässerung

Entsprechend gesamtstädtischer Zielsetzungen, einer vor Ort angespannten Vorflutsituation und der erreichten Kapazitätsgrenze des Mischwassersolls soll eine Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet erfolgen. Gemäß § 2 Nummer 13 gilt:

Im allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

Um die Möglichkeiten hierfür zu klären, ist für das Wohnbauprojekt basierend auf einem baulichen Vorkonzept ein Entwässerungskonzept mit Baugrundbeurteilung erarbeitet worden. Demnach besteht der Untergrund aus Sanden, Geschiebelehm und Geschiebemergel. Im oberen Bereich, in dem die Gründung für die Gebäude erfolgen soll, ist von Staunässe auszugehen. Für die Trockenhaltung der Keller und Tiefgarage sind geeignete Maßnahmen zu treffen.

Für das auf den Dachflächen und Verkehrswegen sowie in Dränanlagen für die Gebäudetrockenhaltung anfallende Wasser wird eine Rigolenversickerung mit Blockmodulen empfohlen, die ein großes Speichervolumen bei geringer Bautiefe aufweist. Das Versickerungsmodul muss unterhalb des bis zu 3,8 m tiefen Geschiebelehms eingebaut werden. Die Angaben des Berichtes sind anhand von objektbezogenen Baugrundaufschlüssen zu überprüfen.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind die technischen Maßnahmen, über die die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser erfolgen soll, darzulegen. Dabei ist auch zu klären wie mit ggf. überschüssigem Niederschlagswasser, das insbesondere bei besonderen Starkregenereignissen anfallen kann, zu verfahren ist. Aufgrund der angespannten Vorflutsituation und der erreichten Kapazitätsgrenze des Misch-

wassersiels kommt hierfür beispielsweise eine Sammlung auf dem Grundstück und gedrosselte Abgabe in das vorhandene Entwässerungssystem in Betracht.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser, zumindest teilweise, auch zur Verdunstung gebracht oder verwendet (z.B. Toiletten-spülung) werden kann.

4.5 Immissionen

Zur Beurteilung der Lärmauswirkungen benachbarter Straßen und insbesondere des nächtlichen Buslinienverkehrs in der Straße Gojenbergsweg auf das Plangebiet wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. In dieser wurden auch mögliche Lärm-auswirkungen der Tiefgaragennutzung betrachtet.

Verkehrslärm

Nach der lärmtechnischen Untersuchung (LTU) kommt es vor dem Gebäude Gojenbergsweg 25 durch den Verkehrslärm ausschließlich im Nachtzeitraum zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036, BGBl. III 2129-8-1-16) zuletzt geändert am 25. September 1990 (BGBl. I S. 2106). Im übrigen Plangebiet wurden keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt.

Vor dem Gebäude Gojenbergsweg 25 werden nächtliche Pegel von bis zu 51 dB(A) erreicht. Demnach liegen die Beurteilungspegel 2 dB(A) über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Wohngebiete.

Für das Gebäude Gojenbergsweg 25 empfiehlt die LTU, Schlaf- und Kinderzimmer nicht zum Gojenbergsweg zu orientieren bzw. passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Gleichwohl setzt der Bebauungsplan eine entsprechende Klausel nicht fest; hierfür waren folgende Gründe maßgeblich:

Die Überschreitung beträgt nur 2 dB(A) und wird hauptsächlich verursacht von acht Linienbussen, die zwischen 22.00 h und 6.00 h den Gojenbergsweg befahren. Zwischen 0.35 h und 4.58 h fährt kein Linienbus am Plangebiet vorbei, so dass in einem Zeitraum von mehr als vier Stunden keine durch diesen Verkehr verursachten Belastungen bestehen. Die Überschreitung ist relativ gering und liegt nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich.

Einmündungen und Bushaltestellen im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung bestehen nicht, so dass keine Geräuschbelastungen durch ein regelmäßiges Anhalten und Anfahren der Busse erfolgen, sondern gleichmäßige Geräusche und somit geringerer Störwirkung bestehen.

Da der Altbau im Norden der Lärmemissionen liegt und somit zur Straße südorientiert ist, kann bei einem Neubau davon ausgegangen werden, dass Schlafzimmer, die nicht zwangsläufig auf Sonnenlicht angewiesen sind, an die Nordseite des Gebäudes gelegt werden, also an die lärmabgewandte Seite.

Falls der Altbau durch einen Neubau ersetzt werden sollte, so lassen die überbaubaren Grundstücksflächen einen Spielraum, das neue Gebäude von der Lärmquelle abzurücken. Des Weiteren werden bei Neubauten die Anforderungen der DIN 4109 zum Schallschutz bereits durch den erforderlichen Wärmeschutz erreicht.

Eine wesentliche Zunahme der verkehrlichen Lärmemissionen durch den Bebauungsplan Bergedorf 107 wird nicht prognostiziert. Darüber hinaus werden die über dieses Teilstück des Gojenbergswegs erreichbaren Gebiete bereits weitgehend baulich genutzt, so dass in absehbarer Zeit keine weiteren Bus- oder LKW-Verkehre durch weitere städtebauliche Entwicklungen zu erwarten sind.

Zusammenfassend wird abgewogen, dass die Aufnahme einer Festsetzung mit Vorgaben für die Grundrissgestaltung bzw. ggf. erforderlichen Nachweispflichten für die Schalldämmung angesichts der zuvor erläuterten Gegebenheiten als unverhältnismäßig beurteilt wird.

4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.6.1 Erhaltungsgebote und Begrünungsmaßnahmen

Zum Erhalt der randlichen Eingrünung des Plangebietes werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zudem werden die erhaltenswerten einzeln stehenden Bäume als zu erhalten festgesetzt. Für die Tiefgaragen- bzw. Grundstückszufahrt wird nur die Entnahme geringwertiger Bäume erforderlich. Die Lage der überbaubaren Flächen und für die Tiefgarage wurde so gewählt, dass den Bäumen ein ausreichender Abstand für eine gesunde Entwicklung verbleibt. Zusätzlich zur Planzeichnung sind zur dauerhaften Sicherung und Präzisierung der Entwicklungsziele textliche Festsetzungen getroffen worden, die im Folgenden erläutert werden:

§ 2 Nummer 7:

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.

Die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume und Sträucher bedürfen dieses Erhaltungsgebots, da sie aufgrund ihrer Ausprägung eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Darüber hinaus übernehmen sie wichtige Funktionen für das Kleinklima, für die Qualität des Wohnumfeldes und als Lebensraum für Tiere. Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebietes auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von festgesetzten Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt dieser Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen. Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Platz zu erfolgen.

§ 2 Nummer 8:

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen und die Ersatzpflanzungen der zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.

Mit dem Anpflanzgebot am Gojenbergsweg wird die lineare Grünstruktur aufgenommen und der ortsbildprägende Gehölzbestand durch Lückenschließung ergänzt. Darüber hinaus werden Ersatzquartiere sowie Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume u.a. für Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten geschaffen, die durch den erschließungsbedingten Verlust eines Teils der Baumreihe am Gojenbergsweg verloren gehen. Die Verwendung standortgerechter und einheimischer Gehölze wird festgesetzt, damit sich die Neu- und Ersatzpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für heimische Tierarten geschaffen werden. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang z.T. eine sehr enge Verflechtung. So können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr ein-

geschränkt. Diese Festsetzung dient auch deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Die Verwendung einheimischer Gehölze erhält langfristig den gebietstypischen Charakter der vorhandenen Vegetation. Die Festschreibung von Mindestqualitäten für Bäume stellt visuell wirksame Gehölzstrukturen mit ökologischen Funktionen in absehbarer Zeit sicher. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m² unversiegelter Boden erforderlich.

§ 2 Nummer 9:

Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen, nördlichen, und östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist ein stabiler, artenreicher, gestufter Gehölzbestand zu entwickeln und zu erhalten. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang des Gojenbergswegs ist eine geschlossene Baumreihe zu erhalten und zu entwickeln.

Die Festsetzung dient der Sicherung der vorhandenen Strauch-Baumhecken an der nördlichen, östlichen und westlichen Plangebietsgrenze und der Baumreihe an der südlichen Plangebietsgrenze. Es wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die dauerhafte Erhaltung der wertvollen Bäume und Gehölze und ihrer besonderen gestalterischen und ökologischen Funktionen geschaffen. Zur näheren Bestimmung der zu erhaltenden Gehölze wird am nördlichen, östlichen und westlichen Plangebietsrand ein stabiler artenreich gestufter Gehölzbestand festgesetzt, damit der vielfältige Aufbau und der lebensraumtypische Charakter der Strauch-Baumhecken langfristig gewährleistet ist. Die linearen Grünstrukturen übernehmen darüber hinaus wichtige Funktionen für die Einbindung bzw. Abschirmung der Neubebauung zu den angrenzenden (Freiraum-) Nutzungen und die Bildung einer gliedernden Grünkulisse für den Blockinnenbereich. Die Festsetzung einer geschlossenen Baumreihe am Gojenbergsweg sichert die Erhaltung dieses besonderen stadtbildprägenden Freiraumelements, das im weiteren Umfeld zur Parkanlage „Alter Friedhof“ südlich des Gojenbergswegs überleitet, und für die Einfassung des Straßenraums von Bedeutung ist.

§ 2 Nummer 10:

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Terrassen, Freitreppen, Wege und Spielplätze.

Da die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage einen Beitrag zur Freiflächengestaltung des Plangebiets liefern, sind sie aus landschaftsgestalterischen und stadttökologischen Gründen zu begrünen. Die Festsetzung einer Mindestdeckstärke für den Substrataufbau ist erforderlich, um geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen. Eine Bodenüberdeckung von 50 cm soll eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung mit Gräsern, Stauden und kleineren Gehölzen ermöglichen. Die Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat schafft Ersatzlebensräume für den Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Der Oberflächenabfluss wird reduziert und trägt damit zu einer Entlastung der Vorflut bei. Die Verdunstungswirkung der Vegetationsschicht auf der Tiefgarage hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima durch ausgeglichene Temperaturverhältnisse und vermehrte Staubbindung.

§ 2 Nummer 11:

Dächer von Nebengebäuden und Dächer mit Neigungen von weniger als 20 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrat-

aufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Technische Aufbauten sowie Verglasungen sind von der Begrünung ausgenommen.

Die Begrünung von Dachflächen hat eine wichtige Funktion für die Verbesserung des Naturhaushaltes im Plangebiet. Der Substrataufbau von mindestens 8 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung. Die Bepflanzung der Dächer trägt durch ihre temperaturregulierenden, feuchtigkeitsregulierenden und staubbindenden Wirkungen zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Planungsraum bei. Begrünte Dächer vermindern und verzögern den Wasserabfluss nach Regenfällen und entlasten auf diese Weise insbesondere bei Starkregenereignissen wirksam die zur Vorflut dienenden Siele. Darüber hinaus werden Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

4.6.2 Gewässer- und Bodenschutz

§ 2 Nummer 12:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze mit Ausnahme von Tiefgaragen-Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Mit dieser Festsetzung soll eine Verminderung der Bodenversiegelung über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht und ein größtmöglicher Anteil versickerungsfähiger Flächen im Plangebiet erhalten werden. Die Festsetzung trägt zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebietes bei. Der natürliche Wasserkreislauf über Speicherung, Verdunstung und Anreicherung des Grundwassers wird positiv beeinflusst und vorhandenen und anzupflanzenden Gehölzen ausreichend Sickerwasser zur Verfügung gestellt. Für die Tiefgaragen-Zufahrt besteht keine Verpflichtung für einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, um den baulich-technischen Anforderungen einer Rampe gerecht werden zu können.

4.6.3 Artenschutz-Fachbeitrag

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag beinhaltet eine artenschutzrechtliche Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) auf Grundlage der Daten des Hamburger Artenkatasters sowie einer tierökologischen Potenzialabschätzung.

Anhand der Habitatbindung sind als typische Fledermausarten der Siedlungsräume Breitflügel-Fledermaus, Großer Abendsegler, Rauhauf-Fledermaus, Zwergfledermaus und Braunes Langohr ermittelt worden. Der Altbaumbestand am Gojenbergsweg sowie am nordöstlichen Plangebietsrand weist teilweise Totholz, Astausbrüche und Stammhöhlungen etc. als geeignete Habitatstrukturen auf. Die Baumreihe am Gojenbergsweg in Verbindung mit dem Alten Friedhof ist eine mögliche Jagdroute. Die durchgrüneten Gartenflächen der aufgelockerten Siedlungsstruktur zwischen Gojenbergsweg und August-Bebel-Straße stellen geeignete Nahrungsflächen dar.

Der Verbotstatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sowie des Tötens gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird durch das Vorhaben nicht erfüllt, da keine Wochenstuben oder sonstige Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen in Anspruch genommen werden. Der Altbaumbestand mit Stammhöhlungen am Gojenbergsweg und am nördlichen Plangebietsrand, der Potentiale für Fledermäuse bietet, wird durch ein Festsetzungsgebot gesichert. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population durch erhebliche Störung wird nicht prognostiziert. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann nicht abgeleitet werden. Bau- und betriebs-

bedingte Wirkungen des Vorhabens sind ohne deutlich negativen Einfluss auf die Arten. Für die lokalen Fledermausbestände bleiben nach Verlust der Ruderalflur und einzelner Bäume ausreichende Jagdhabitats in räumlicher Nähe bestehen bzw. werden durch die Anlage von Gartenflächen neu geschaffen. Zerschneidungswirkungen durch Störung der Flugkorridore strukturgebundener Arten sind nicht zu erwarten. Die Funktionen der Baum- und Gehölzreihen als Jagdroute bleiben erhalten.

Im Plangebiet sind Lebensräume für baum- und gebüschbrütende Arten des Siedlungsraumes wie Amsel, Singdrossel, Buchfink u.a. vorhanden. Die kleinflächige ruderaler Staudenflur bietet erweiterte Habitatstrukturen für die Nahrungssuche. Der Altbaubestand am Gojenbergsweg bietet geeignete Nistplätze für Höhlenbrüter wie Buntspecht, Kleiber sowie Blau- und Kohlmeise. Gebäudebewohnende Arten wie Hausrotschwanz finden an den vorhandenen Gebäuden geeignete Brutplätze. Die potenziell vorkommenden Arten sind in der Regel in stabilen Populationen weit verbreitet und relativ unanfällig gegenüber Störungen. Mit der Realisierung der Inhalte des Bebauungsplans werden als Bruthabitat geeignete Bäume und Gehölze in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen. Das direkte Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch eine Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor, da ausreichend als Bruthabitat geeignete Ausweichquartiere im näheren Umfeld vorhanden sind. Die randlichen Baum- und Gehölzstrukturen werden erhalten. Die im Gebiet potenziell vorkommenden ubiquitären Arten weisen keine speziellen Habitatsprüche auf und sind nicht an einen Brutplatz gebunden. Sie suchen in der Regel jedes Jahr neue Nistplätze auf und reagieren auf Nistplatzverluste flexibel. Des Weiteren werden neue Brutmöglichkeiten in den begrünten Freiflächen der Neubebauung entstehen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird in räumlichem Zusammenhang gewahrt. Erhebliche Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind für die potenziell vorkommenden weit verbreiteten und störungstoleranten Arten nicht zu erwarten. Aufgrund ihrer nicht speziell ausgeprägten Habitatsprüche können die Arten einer Störungslage leicht ausweichen.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen und aufgrund der Privilegierung des Vorhabens hinsichtlich Verstöße gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten entfällt eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Im Plangebiet sind Vorkommen besonders geschützter Arten aus der Gruppe der Säugetiere wie Eichhörnchen, Mäuse, Igel, Wildkaninchen möglich. Des Weiteren bietet die ruderaler Staudenflur geeignete Habitatstrukturen für Arten der Gruppen Libellen, Springschnecken, Tagfalter, Dickkopffalter und Widderchen. Für Bauvorhaben innerhalb gültiger Bebauungspläne gelten die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für europarechtlich geschützte Arten (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die potenziell vorkommenden Artengruppen werden im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung von Habitatfunktionen wird durch die Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher vermieden. Die randlichen Gehölzstrukturen als wertbestimmende Lebensräume der Arten werden vollständig erhalten. Durch Anpflanzungsgebote und die Sicherung unversiegelter, zu begrünender Grundstücksflächen werden Ersatzlebensräume geschaffen.

5 Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Voraussetzung

ist durch das bisher geltende Planrecht des Bebauungsplans Bergedorf 2 erfüllt, der für den Bereich der Neubebauung eine Fläche für den Gemeinbedarf darstellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Bergedorf 107 wird das bisher zulässige Maß der Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht überschritten. Das Plangebiet ist in Teilen bereits bebaut (vorhandenes Schwesternwohnheim) bzw. durch eine Erschließung mit Stellplatzanlage sowie den ehemaligen Hubschrauberlandeplatz versiegelt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird naturschutzrechtlich kein Eingriff vorbereitet, weil nicht erheblich mehr Flächen versiegelbar werden als bisher versiegelt sind bzw. planungsrechtlich versiegelbar wären. Es sind daher keine Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich. Die Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen sowie weitere umweltwirksame Regelungen tragen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bei.

6 **Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan aufgehoben:

Bebauungsplan Bergedorf 2 vom 18.10.1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 223).

7 **Flächen- und Kostenangaben**

7.1 **Flächenangaben**

	Fläche in ha
Straßenverkehrsfläche	0,09
Allgemeines Wohngebiet	0,67
Plangebiet gesamt	0,76

7.2 **Kostenangaben**

Ein Erwerb von Grundstücksflächen ist nicht erforderlich. Weitere Kosten, die der FHH für die Realisierung des Bebauungsplans entstehen, sind derzeit nicht ersichtlich.