

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eilbek 13**

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlage und Verfahrensablauf.....	2
2. Anlass der Planung.....	2
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1 Flächennutzungsplan	3
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	3
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2 Einträge im Flächeninformationssystem Bodenschutz / Altlasten	3
3.2.3 Kampfmittelverdacht.....	3
3.2.4 Baumschutz.....	4
3.2.5 Gesetzlich geschützte Biotope.....	4
3.2.6 Artenschutz.....	4
3.2.7 Durchführungsvertrag	4
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.3.1 Boden- und Gebäudeschadstoffuntersuchung	4
3.3.2 Untersuchung von hochfrequenten elektromagnetischen Wellen	5
3.3.3 Lärmtechnische Untersuchung	5
3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand	5
4. Planinhalt und Abwägung	6
4.1 Allgemeines Wohngebiet.....	6
4.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.1.3 Bauweise.....	13
4.2 Straßenverkehrsflächen, ruhender Verkehr	13
4.3 Immissionsschutz	14
4.3.1 Lärm 14	
4.3.2 Elektromagnetische Immissionen	15
4.4 Altlasten.....	15
4.5 Oberflächenentwässerung	16
4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
4.6.1 Begrünungsmaßnahmen.....	17
4.6.2 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung.....	19
5. Maßnahmen zur Verwirklichung	21
6. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen	21
7. Flächen- und Kostenangaben	21
7.1 Flächenangaben.....	21
7.2 Kostenangaben	21

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Es liegen die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nummer 2 BauGB vor, was eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich macht, da die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) auch nach Berücksichtigung der Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang (hier: Eilbek 14) aufgestellt werden, unter der Grenze von 70.000 m² liegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Das Plangebiet ist bereits überbaut und wurde gewerblich baulich genutzt. Die Intensität der Bodennutzung wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich geändert. Mit dem Bebauungsplan soll der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen Rechnung getragen werden. Demnach wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung haben. Die in § 13a Absatz 1 Nummer 2 BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind damit erfüllt.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 03/12 vom 6. November 2012 (Amtl. Anz. 88 S. 2188) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Januar und 6. November 2012 (Amtl. Anz. 1 S. 21, und 88 S. 2188, 2189) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im innenstadtnahen Wandsbeker Stadtteil Eilbek. Für die dort befindlichen ehemals gewerblich genutzten und derzeit brachliegenden Flurstücke Ecke Schellingstraße / Ecke Maxstraße plant ein Vorhabenträger die Realisierung einer Wohnbebauung.

Der Vorhabenträger hat die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beantragt, um im Plangebiet eine Wohnbebauung mit ca. 90 Wohneinheiten zu errichten, mit denen ein wesentlicher Beitrag zum Wohnungsbau in

Hamburg geleistet werden kann. Es wird angestrebt, einen Anteil von mindestens 30 % geförderten Wohnungsbau (im ersten und ggf. zweiten Förderweg der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt) nach den Maßgaben des Vertrags für Hamburg im Rahmen dieses Vorhabens zu realisieren.

Da die Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage des bestehenden Planrechts – Durchführungsplan D 186 – nicht möglich ist, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig.

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 das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363), stellt für das Plangebiet das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Als Zielsetzung ist das Plangebiet außerdem mit der milieübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ überlagert.

In der Karte Arten- und Biotopschutz wird das Plangebiet als „Städtisch geprägter Bereich teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) dargestellt.

Eine Änderung des Landschaftsprogramms ist nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt bisher der Durchführungsplan D186 vom 03.06.1955 (GVBl., S. 188), der für das Plangebiet ein Geschäftsgebiet gemäß Baupolizeiverordnung (BPVO) vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) mit einer straßenbegleitend höchstens zweigeschossigen Bebauung in einer Bautiefe von maximal 12 m und auf den rückwärtigen Grundstücksteilen eine eingeschossige Bebauung jeweils in geschlossener Bauweise festsetzt.

3.2.2 Einträge im Flächeninformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Im Flächeninformationssystem der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sind keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verzeichnet.

3.2.3 Kampfmittelverdacht

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

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

3.2.4 Baumschutz

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

3.2.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 3).

3.2.6 Artenschutz

Seitens des Artenschutzes stehen der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes keine unüberwindbaren, artenschutzrechtlichen Hindernisse gemäß § 44 BNatSchG entgegen, da die nahezu vollständige Versiegelung bzw. Überbauung der Grundstücke keine Lebensraumpotenziale besonders oder streng geschützter Arten erwarten lässt, die nicht ggf. im Zuge der Baugenehmigung durch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden könnten. Daher und weil bereits ein Baurecht für die Grundstücke gegeben ist, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Untersuchungen für den Artenschutz beauftragt. Bei Realisierung von Vorhaben müssen vom jeweiligen Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG hinreichend berücksichtigt werden. Hierzu ist ggf. der besonders und streng geschützte Artenbestand frühzeitig gutachterlich zu ermitteln, um erforderliche, zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen und umzusetzen. Das rechtzeitige Ausführen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sichert den Erhaltungszustand bundesrechtlich geschützter Arten und macht eine etwaige Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG entbehrlich.

3.2.7 Durchführungsvertrag

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eilbek 13 wurde am 6. Juni 2013 ein Durchführungsvertrag geschlossen.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Boden- und Gebäudeschadstoffuntersuchung

Im Februar 2012 wurde eine orientierende Boden- und Gebäudeschadstoffuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden im Rahmen der altlastenorientierenden Untersuchungen zur Feststellung der Bodenverhältnisse Ramkernsondierbohrungen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet durchgeführt sowie das Schadstoffvorkommen in der Bausubstanz erfasst. Die aus den orientierenden Untersuchungen festgestellten Belastungen brachten die Erkenntnis, dass in diesen Bereichen des

Plangebietes anfallender Bodenaushub abfallrechtlich zu behandeln ist. Zudem wurde im Rahmen der Erfassung der Bausubstanz der Schadstoffinhalt der Bausubstanz untersucht. Anhand der Ergebnisse wurde ein Konzept für die Entsorgungs- und Abbruchmaßnahmen aufgestellt, um einen kontrollierten Rückbau zu gewährleisten.

3.3.2 Untersuchung von hochfrequenten elektromagnetischen Wellen

Ebenfalls im Februar 2012 wurde eine Untersuchung der im Umfeld befindlichen Mobilfunkanlagen im Hinblick auf hochfrequente elektromagnetische Wellen durchgeführt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die gesetzlichen Grenzwerte für die geplante Wohnbebauung eingehalten werden.

3.3.3 Lärmtechnische Untersuchung

Im März 2012 wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung war die durch den Straßenverkehr und die bestehende benachbarte gewerbliche Nutzung verursachte Geräuschauswirkung auf das Plangebiet und die geplante Wohnbebauung, um diesbezüglich gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Verkehrslärms mit keinen Lärmkonflikten zu rechnen ist. Auch die Berechnungen zum Gewerbelärm zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten werden.

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet setzt sich aus den Flurstücken 547, 842 und 442 der Gemarkung Eilbek und den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen zusammen.

Das Vorhabengebiet wird im Süden von der Schellingstraße und im Osten von der Maxstraße begrenzt. Im Übrigen begrenzen mit Wohn- und Gewerbebauten bebaute Grundstücke das Plangebiet.

Bisher wurden die Flächen des Plangebietes durch ein Abbruch- und Trockenbau-Unternehmen gewerblich genutzt. An der Schellingstraße ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach vorhanden, das als Büro genutzt wurde. Ecke Schellingstraße/Maxstraße befindet sich eine Gewerbehalle. Die gewerbliche Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben, so dass die Flurstücke derzeit brachliegen.

Die Flächen sind nahezu vollständig versiegelt. Lediglich im Randbereich des Flurstücks 442 zur Maxstraße und im straßenseitigen Randbereich des Flurstücks 842 sind in geringem Umfang unversiegelte Flächen bzw. Gehölzstrukturen vorhanden.

Das bauliche Umfeld ist durch eine Mischung von kompaktem Geschosswohnungsbau und einzelnen gewerblichen Nutzern geprägt. Hierbei überwiegt klassische Büronutzung sowie das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe (z.B. Beratungsunternehmen, Sportschule, Fernmeldeeinrichtung). In direkter Nachbarschaft befindet sich außerdem im Nordwesten ein Bauunternehmen im Hinterhof.

Das Plangebiet ist über die Schellingstraße sowie die Maxstraße für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Des Weiteren befindet sich im Süden in ca. 200 m Entfernung die Wandsbeker Chaussee (B75). Durch die innerstädtische Lage verfügt das Gebiet über eine gut ausgebaute ÖPNV-Anbindung. Der U-Bahnhof Ritterstraße (U 1)

liegt in kurzer fußläufiger Entfernung. Weiterhin befindet sich in der Nähe der U- und S-Bahnhof Wandsbeker Chaussee (U 1, S 1/S 11). Busverbindungen verkehren im Eilbeker Weg (Schnellbus 36) und in der südlich gelegenen Straße Wandsbeker Chaussee (Schnellbus 35).

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Mischwassersieles, die angrenzenden Straßen Max- und Schellingstraße sind vollständig besielt. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann demnach über die vorhandenen Mischwassersiele abgeleitet werden.

Im Bereich der Schellingstraße ist ein neuer Fernwärmeanschluss geplant, dessen Lage die derzeit vorhandene Bausubstanz im Plangebiet (Wohnhaus Nr. 31) berücksichtigt.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Allgemeines Wohngebiet

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Durch die Festsetzung eines solchen Baugebietes trägt die Planung zur Schaffung zusätzlichen innerstädtischen Wohnraums bei. Hamburg hat das Ziel, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. So gibt es Bestrebungen des Senats und der Bezirke jährlich 6.000 neue Wohnungen zu genehmigen. Ziel ist dabei unter anderem die Realisierung von Wohnungen in nachgefragten, gut erschlossenen, innerstädtischen Lagen.

Da es insbesondere strukturelle Flächenengpässe in Bezug auf sehr nachgefragte Lagen gibt, leistet das Plangebiet in besonderem Maße einen Beitrag zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs. Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnungsraum kann ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt und somit auch zur Bereitstellung von für weite Kreise der Bevölkerung bezahlbaren Wohnungen geleistet werden.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich bietet dieses Baugebiet aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem die Wohnnutzung z.B. durch weitere im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, dem eine konkrete Planung eines Vorhabenträgers zugrunde liegt. Das allgemeine Wohngebiet entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet). Da die planerische Zielsetzung jedoch mit einem Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung erreichbar ist, wird kein Vorhabengebiet nach § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzt, sondern ein allgemeines Wohngebiet. Bestandteil eines vorhaben-

bezogenen Bebauungsplans ist jedoch stets ein Durchführungsvertrag, der die geplanten Nutzungen konkretisiert.

Um angesichts des relativ breiten Spektrums von Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, die Realisierung des zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens abzusichern und den rechtlichen Anforderungen des § 12 Abs. 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

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

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen.

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

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet durch die Festsetzung einer Grundfläche (GR) als Höchstmaß und durch die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche wird mit 1.950 m² als Höchstmaß festgesetzt. Für die geplante Bebauung werden entlang der Straßenverkehrsflächen bis zu sechs Vollgeschosse ermöglicht, wobei das oberste Geschoss um 1,5 m zurückgestaffelt ist. Im Kreuzungsbereich sowie entlang der Schellingstraße differenziert sich diese Geschossigkeit in vier übereinander gelegene Geschosse sowie zwei weitere, dem darunter liegenden Geschoss um 1,50 m zurückgesetzten Geschossen aus. An der zur Schellingstraße abgewandten Gebäudeseite wird eine sechsgeschossige Bebauung ohne Zurückstaffelung festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes wird ein weites Baufenster an das straßenbegleitende Baufenster angefügt, für welches eine viergeschossige Bebauung mit einem fünften, um 1,50 m im Westen und Norden zurückgesetzten Geschoss festgesetzt wird.

Die dadurch mögliche Geschossfläche beträgt in den Vollgeschossen insgesamt rund 9.510 m².

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche und Geschossigkeit berücksichtigt das konkrete Bauvorhaben des Vorhabengebietes.

Eine damit verbundene Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete definierten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der Dichte ist städtebaulich erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Entwicklung des seit längerem brachgefallenen Gewerbegrundstückes zu ermöglichen. Die hohe Lagegunst in bereits erschlossener Situation soll dem dringenden Wohnraumbedarf entsprechend ausgenutzt werden und Wohnraum in ausreichendem Maß bereitstellen. Um die für Eilbek benötigten familienfreundlichen großen Wohnungen errichten zu können, sind im vorliegenden Fall entsprechend große Nutzflächen erforderlich. Geplant ist aus stadtgestalterischen Gründen die Weiterführung einer ortstypischen Blockrandbebauung als Reaktion auf die vorgefundene städtebauliche Situation im Umfeld. Diese bauliche Konzeption führt in der Sondersituation eines Eckgrundstücks stets zu einem rechnerisch höheren Anteil überbauter Flächen, als dies auf gerader Strecke im Verlauf eines Baublockes der Fall wäre. Zudem wird ein weiterer Baukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen, um die vorhandenen Grundstückstiefen auszunutzen und damit den dringenden Bedarf nach Wohnraum zu bedienen. Dadurch wird weitere Zersiedelung vermieden und wiederum ein schonenderer Umgang mit Grund und Boden erreicht.

Durch eine absolute Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine unverhältnismäßige und städtebaulich nicht vertretbare Nachverdichtung ausgeschlossen und im Zusammenspiel mit den festgesetzten Baugrenzen eine ausreichende Besonnung, Belüftung und Belichtung gewährleistet. Für oberirdisch nicht überbaubare Flächen werden zur Schaffung von Freiraum im Blockinnenbereich angemessene Begrünungsmaßnahmen vorgesehen und im Bebauungsplan abgesichert. Weitere Grünflächen werden in Form von Dachbegrünungen geschaffen.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Die günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten, die eine Verminderung des Quellverkehrs innerhalb des Quartiers bewirken kann, die gute Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV und MIV sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, um den Parkdruck im Quartier zu verringern, stellen sicher, dass auch die Verkehrsbelange ausreichend berücksichtigt werden.

Zudem ermöglicht eine weitgehende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen in verdichteter Wohnlage eine höhere Versorgung mit begrünten, von Verkehrslärm und Schadstoffimmissionen weitgehend unbelasteten Freiflächen. Aufgrund der relativ geringen Grundstückgröße auf der einen und der hohen baulichen Dichte auf der anderen Seite entsteht ein hoher Stellplatzbedarf. Im Sinne eines ansprechenden Wohnumfeldes ist es im gesamten Plangebiet nicht gewünscht, die erforderlichen Stellplätze oberirdisch bzw. im Innenhof zu errichten. Vor diesem Hintergrund wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

Die festgesetzte Grundfläche von 1.950 m² kann durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.

133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 2.780 m² überschritten werden. (vgl. § 2 Nummer 3)

Die planungsrechtlich zulässige Grundfläche wird dadurch für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundfläche von 2.780 m² erhöht und reagiert damit auf den Bedarf an Nebenanlagen und Stellplatzflächen, die die vorangestellte Planung bedingt. Durch die Begrenzung der Unterbauung der 3.193 m² Grundstücksfläche wird ein Mindestanteil an nicht versiegeltem und nicht unterbautem Boden gesichert, der neben Begrünungsanteilen auch Maßnahmen der Oberflächenentwässerung aufnehmen kann.

Das geplante Gebäude soll mit einer differenzierten Höhenentwicklung in Verbindung mit zurückgesetzten Geschossen in die gebaute Nachbarschaft, die durch Mehrgeschossbauten und einzelne hohe Solitärbauten geprägt ist, räumlich eingebunden werden. Bei der Planung finden die nach § 6 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 559), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370) erforderlichen Abstandsflächen größtenteils Berücksichtigung. Lediglich im Nordosten des Plangebiets (Vorderhaus der geplanten Bebauung) liegen die zukünftigen nach Westen weisenden Abstandsflächen geringfügig (max. ca. 50 cm breiter Streifen) außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 444. Dies resultiert aus dem schrägen Verlauf der Grundstücksgrenze und der städtebaulichen Konzeption, die im Nordosten unmittelbar an die Bestandsbebauung anschließt. Beeinträchtigungen von Besonnung, Belüftung oder des Brandschutzes erfolgen dadurch nicht. Die geringfügige Verschattung des hinteren Gebäudes auf dem Grundstück Maxstraße 23, 23 a ist hinnehmbar.

Zur Regelung der Abstandsflächenüberlagerung wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen dem Flurstück 444 und den südlich im Plangebiet angrenzenden Flurstücken 842 und 442 sind geringfügige Überlagerungen der Abstandsflächen zwischen der Blockrandbebauung entlang der Maxstraße und dem Bestandsgebäude im rückwärtigen Grundstücksteil des Flurstückes 444 zulässig. Im Übrigen sind die Abstandsflächen des Vorhabens im Plangebiet nachzuweisen. (vgl. § 2 Nummer 10)

Für alle übrigen Bereiche des Plangebietes werden die erforderlichen Abstandsflächen gemäß HBauO auf dem eigenen Grundstück berücksichtigt. Die dem Plangebiet benachbarten Flurstücke 84, 87, 444 und 543 können nach dem geltenden Planrecht (Durchführungsplan D186) grundsätzlich bis an die Grundstücksgrenzen des Vorhabengrundstücks bebaut werden. Nach § 6 Absatz 1 Satz 3 HBauO ist eine Abstandsfläche u.a. nicht vor Außenwänden erforderlich, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden darf. Mit Blick auf die Nachbarbebauung bestehen insofern hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. eine im verdichteten Stadtraum nicht unübliche, zeitweise mögliche Verschattung keine Bedenken. Die Belange des Brandschutzes bleiben angesichts des tatsächlichen Abstandes des Vorhabens zur Nachbarbebauung von mind. 5 Metern gewahrt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Eilbek 14 ist außerdem berücksichtigt worden, dass auch auf den Nachbargrundstücken Abstandsflächen zum Vorhabengrundstück einzuhalten sind.

Da die Wohnbebauung im Plangebiet grundsätzlich aus einem Baukörper besteht, welcher sich aus zwei Teilen zusammensetzt (straßenbegleitender und rückwärtiger Gebäudeteil), haben diese Gebäudeteile untereinander keine Abstandsflächen einzuhalten.

Die landesrechtlichen Abstandsflächenregelungen zielen darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der nachbarlichen Gebäude sicherzustellen und konkretisieren damit den in § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB und § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 BauNVO genannten Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Darüber hinaus kann bei einer Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen auch von der Gewährleistung eines angemessenen Sozialabstands ausgegangen werden. Trotz der geringfügigen Überschreitung der nordöstlichen Grundstücksgrenze durch die Abstandsfläche ist dennoch davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Flurstück 444 gewahrt werden. Insbesondere im Vergleich zur Bestandssituation, welche auf der gesamten Länge dieser Grundstücksgrenze eine etwa 6 m hohe Gewerbehalle abbildet und damit unmittelbar das benachbarte Grundstück beeinflusst, stellt die Planung eine deutliche Verbesserung im Hinblick auf Belichtung, Besonnung und Belüftung dar. Für das übrige Plangebiet werden die Abstandsflächen gemäß § 6 HBauO zwischen den geplanten und benachbarten Gebäuden eingehalten.

Die überbaubaren Flächen werden baukörperbezogen festgesetzt. Dies sichert im Zusammenspiel mit der Festsetzung der im jeweiligen Baufeld als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Umsetzung der konkreten Planung des Vorhabenträgers. Es wird eine dem Standort angemessen hohe, jedoch gebietsverträgliche bauliche Dichte ermöglicht.

Die Blockrandbebauung schließt sechsgeschossig an die bestehende Bebauung in der Maxstraße an. Die Ecksituation des Baukörpers wird von vier übereinander liegenden Geschossen sowie zwei weiteren, jeweils dem darunter liegenden Geschoss um 1,50 m zurückgesetzten Geschossen ausgebildet. Diese städtebauliche Figur wird entlang der Schellingstraße weitergeführt und prägt mit vier übereinander liegenden und zwei zurückgesetzten Geschossen ebenso den westlichen Gebäudeabschluss. Um an der Westseite des 5. Geschosses trotz der Nähe zur Grundstücksgrenze Fensteröffnungen zu ermöglichen, wird in diesem Bereich das 5. Geschoss dem darunter liegenden um 2,50 m zurückgesetzt. Damit wird der nach HBauO notwendige Abstand zum Vermeiden eines Brandüberschlags auf die Nachbarbebauung eingehalten. Öffnungen in der Fassade sind möglich. Die Zurückstaffelung des 6. Geschosses beträgt entsprechend der restlichen Staffelung 1,50 m. Durch die Abstufung zur Straßenkante wird eine einengende Wirkung des Gebäudes auf den Straßenraum vermieden. Für den Fußgänger in den jeweiligen Straßen werden die zurückgesetzten Geschosse nicht oder nur im geringen Umfang sichtbar und entfalten somit eine geringere städtebauliche Wirkung.

Die der Schellingstraße abgewandte Gebäudeseite wird entsprechend der konkreten Planung sechsgeschossig. Weiterhin wird im rückwärtigen Bereich des Plangebietes ein T-förmiger Baukörper an die Blockrandbebauung angefügt, um die vorhandenen Grundstückstiefen auszunutzen und den dringenden Bedarf nach Wohnraum zu bedienen. Dieser Gebäudeabschnitt wird nach vier übereinander liegenden Geschossen mit einem fünften, um 1,50 m im Westen und Norden zurückgesetzten Geschoss geprägt.

Durch die geplanten Zurückstaffelungen werden Dachterrassen möglich gemacht, die den Wohnungen private Freiräume zur Verfügung stellen. Gleichzeitig dienen die Staffelungen dazu, die Abstandsflächen der dargestellten Gebäudeplanung, entsprechend der Abstandsflächenregelung gemäß § 6 Absatz 2 HBauO, auf dem Vorhabengebiet selbst zu gewährleisten.

Die Geschossigkeit des Baukörpers soll aus Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung nicht durch ein weiteres Geschoss erhöht werden. Es wird daher folgende Festsetzung getroffen:

Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten, obersten Geschosse dürfen keine weiteren Geschosse errichtet werden. (vgl. § 2 Nummer 2)

Die Möglichkeit weiterer Nichtvollgeschosse unter den Voraussetzungen des § 2 Absatz 6 HBauO wird für das gesamte Plangebiet hiermit ausgeschlossen. Hierdurch soll verhindert werden, dass es für die benachbarte Bestandsbebauung sowie innerhalb des Plangebiets zu einer zusätzlichen Verschattung kommt, die gegebenenfalls die im Rahmen des Bebauungsplan überprüfte Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet.

Dachaufbauten sind, mit der Ausnahme von Zäunen für Dachgärten, in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig und müssen mindestens 3 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben. (vgl. § 2 Nummer 6)

Diese Festsetzung soll in Anbetracht der Gebäudehöhen eine stadtbildverträgliche Errichtung der Anlagen gewährleisten, die aus technischen Gründen im Plangebiet erforderlich sind. Mit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der Höhendifferenzierung der technischen Aufbauten nicht zu rechnen. Damit eventuelle Dachaufbauten aus der Fußgängerperspektive nicht wahrgenommen werden können und eine zusätzliche Verschattung durch solche Aufbauten weitestgehend vermieden wird, sind technische Anlagen um mindestens 3 m von der jeweiligen Gebäudekante abzurücken. Ausgenommen von dieser Regelung sind Zäune für Dachgärten, da geplant ist, auf einer Teilfläche des fünfgeschossigen Gebäudes einen Dachgarten zu errichten, der teilweise auch als Kleinkinderspielfläche genutzt werden kann. In diesem Fall wird das Sicherheitsbedürfnis höher gewichtet als der stadtgestalterische Aspekt, weshalb Zäune für Dachgärten auch höher als 1,5 m und an der Gebäudekante errichtet werden dürfen.

Die Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Während geplant ist, die Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss mit Balkonen und Loggien sowie die Wohnungen in den Endetagen mit Dachterrassen auszustatten, werden die Erdgeschosswohnungen durch ebenerdige Terrassen aufgewertet. Durch die geplanten Zurückstaffelungen an den Gebäuden können zudem auf mehreren Ebenen Dachterrassen entstehen. Damit angesichts der zum Teil engen Baukörperfestsetzungen noch Spielräume für die qualitativ und quantitativ angemessene Ausgestaltung der Außenwohnbereiche verbleiben, wird folgende Regelung getroffen:

An den Fassaden zur Maxstraße und zur Schellingstraße sowie an den zum Innenhof ausgerichteten Fassaden sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Erker und Vorbauten um bis zu 2,5 m und durch Terrassen um bis zu 5 m zulässig. An den übrigen Fassaden sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Erker und

Vorbauten um bis zu 1,5 m und durch Terrassen um bis zu 5 m zulässig. (vgl. § 2 Nummer 4)

Aus stadtgestalterischen Gründen sollen die Balkone sowie Erker und Vorbauten zu den straßenzugewandten Fassaden sowie im Innenhof höchsten bis zu einer Tiefe von 2,5 m auskragen können. An den übrigen Fassaden wird die Tiefe der Balkone auf 1,5 m begrenzt, um keine Abstandsflächenrelevanz gemäß § 6 HBauO zu entwickeln. Ferner erfolgt eine Beschränkung der Tiefe der Terrassen, um Gartenbereiche sowie Kinderspielflächen im Blockinnenbereich zu ermöglichen. Die mit 5 m mögliche Terrassentiefe lässt eine problemlose und großzügige Anordnung des Terrassenmobiliars zu. Eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge erfolgt nicht, um aktuellen Wohntrends folgend die Anlage einer Terrasse auf gesamter Breite der Wohnung zu ermöglichen.

Öffnung zum Innenhof

Zur grundsätzlich fußläufigen Erschließung des rückwärtigen Gebäudeteils und dem Innenhof mit seinen Kinderspielflächen sowie der in Einzelfällen notwendigen Zufahrt für den Rettungsfall oder den Transport sperriger Güter, ist eine von der Schellingstraße ausgehende Öffnung mit einer Tiefe von 16 m durch das Gebäude erforderlich. Aufgrund seiner gestalterischen Wirkung in Bezug auf die Fassadengliederung zur Sicherung angemessener Proportionen sowie seiner funktionalen Notwendigkeit wird die Öffnung im Bebauungsplan mit einer lichten Höhe von mindestens 4,50 m festgesetzt.

Rettungswege der Feuerwehr

Die Anforderungen an die Zuwegung für Rettungs- und Löscharbeiten werden durch § 5 HBauO sowie die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr geregelt. Aufgrund der geplanten Gebäudehöhen der Wohnbebauung und einer damit einhergehenden Brüstungshöhe der anleiterbaren Stellen von mehr als 8,00 m, ist für die Personenrettung zusätzlich entweder der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, was bedeutet, entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück vorzusehen oder einen zweiten Rettungsweg baulich im Gebäude herzurichten. Im Fall von Aufstellflächen dürfen diese gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in einem Abstand von höchstens 9,00 m zum Gebäude liegen, um die Anleiterbarkeit für Hubrettungsfahrzeuge aus technischen Gründen gewährleisten zu können.

Da die Freiflächen im Plangebiet für Kinderspiel- und Freizeitflächen vorgehalten werden sollen und eine Aufstellfläche im Bereich der Straßenverkehrsfläche den maximal möglichen Abstand von 9,00 m zum Gebäude übersteigt, wird der zweite Rettungsweg für die Wohngebäude baulich sichergestellt.

Das rückwärtige Gebäude verfügt in allen Geschossen über eine Laubengangerschließung, welche einerseits dazu dient die einzelnen Wohnungen zu erschließen, andererseits außerdem gemäß HBauO als zweiter Rettungsweg fungiert. Im Rettungsfall gelangen die Feuerwehreinsatzkräfte mit den notwendigen Geräten fußläufig von der Schellingstraße in den Innenhof, um von dort die Rettungsmaßnahmen über den Laubengang durchführen zu können. Eine Öffnung zum rückwärtigen Grundstücksbereich ist zwar vorhanden, doch dient diese nicht als Feuerwehrezufahrt. Auf eine Feuerwehraufstellfläche im Innenhof kann aufgrund der Laubengänge zugunsten einer ansprechenden Gestaltung der Freizeit- und Kinderspielflächen verzichtet werden.

Auch für den straßenbegleitenden Baukörper wird zur Gewährleistung des zweiten Rettungswegs eine Laubengangerschließung ab dem 4. Geschoss an der zum Innenhof orientierten Gebäudeseite des Baukörpers vorgesehen. Für die darunter liegenden Geschosse kann die Rettung über das Anleitern von Drehleitern erfolgen. Die maximale Brüstungshöhe von 8,00 m wird in diesen Geschossen eingehalten, so dass in den unteren Geschossen kein baulicher zweiter Rettungsweg erforderlich ist.

Zusammenfassend beinhaltet das im Bebauungsplan vorgesehene Rettungskonzept für den im Blockinnenbereich liegenden, 5-geschossigen Wohnungsbau eine Laubengangerschließung mit 2 voneinander unabhängigen Treppenhäusern für den 1. und 2. Rettungsweg. Für die sechsgeschossige Blockrandbebauung entlang der Max- und der Schellingstrasse erfolgt der zweite Rettungsweg für das 1. und 2. Obergeschoss über Steckleitern der Feuerwehr. Für die Geschosse 3 bis 5 wird im Bebauungsplan ebenfalls die Möglichkeit einer Laubengangerschließung planungsrechtlich gesichert, um den 2. Rettungsweg zu gewährleisten. Alternativ ist der zweite Rettungsweg für den straßenbegleitenden Baukörper auch durch die Herstellung eines Sicherheitstreppehauses möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen.

4.1.3 Bauweise

Für die straßenbegleitende Bebauung im Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll die Verwirklichung des städtebaulichen Konzepts sichergestellt werden. Ziel ist es, einen Baukörper zu generieren, der die ortstypische Blockrandbebauung an der Maxstraße aufnimmt und sie um die Ecke in die Schellingstraße führt.

Die geschlossene Bauweise soll lärmschützend wirken, so dass beruhigte Freiräume im Blockinneren entstehen. Zudem kann hierdurch im Zusammenspiel mit der relativ dichten Bebauung eine gewisse Intimität für den Wohnhof erzeugt werden, die insbesondere für das Wohnen in zentralen Lagen von großer Bedeutung ist. Für den an die Blockrandbebauung anschließenden Baukörper im rückwärtigen Bereich des Plangebietes erfolgt keine Festsetzung der Bauweise, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung mit Baugrenzen hinreichend geregelt wird.

4.2 Straßenverkehrsflächen, ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird von der Schellingstraße sowie von der Maxstraße erschlossen. Die Erschließung des rückwärtigen Gebäudetraktes wird über einen Zugang in der Schellingstraße sichergestellt. Änderungen der bestehenden Straßenverkehrsflächen werden mit Ausnahme einer Eckabschrägung im Bereich der Kreuzung Maxstraße / Schellingstraße nicht erforderlich. Die zusätzliche Straßenverkehrsfläche Ecke Maxstraße / Schellingstraße dient der Übersichtlichkeit des Kreuzungsbereichs und der besseren Sichtbarkeit anderer Verkehrsteilnehmer bei der Vorfahrtbeachtung „Rechts-vor-links“. Darüber hinaus werden auf der neuen Straßenverkehrsfläche öffentliche Fahrradabstellplätze errichtet.

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte im Umfeld des Plangebietes sind ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebietes resultierenden Mehrverkehr abzuwickeln. Öffentliche Parkplätze sind bereits beidseitig entlang der Straßen vorhanden.

Angesichts der im Vorhabengebiet vorgesehenen Nutzungsdichte und zur Sicherung einer guten Freiraumqualität im Plangebiet soll die Unterbringung des aus der Wohn-

nutzung resultierenden ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage erfolgen. Die Tiefgarage, die etwa 75 Stellplätze beherbergen soll, wird über eine Ein- und Ausfahrt in der Maxstraße erschlossen. Aufgrund einer Nutzfläche von über 1000 m² gilt die Tiefgarage gemäß § 2 GarVO als Großgarage.

In Folge der Erschließungskonzeption kann das Allgemeine Wohngebiet oberirdisch von Kfz-Verkehr frei gehalten werden. Um das vorgesehene Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs einerseits planungsrechtlich zu sichern, aber auch zweifelsfrei in erforderlicher Größe zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan in § 2 Nummer 5 die folgende Festsetzung:

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (vgl. § 2 Nummer 5)

Die Straßenräume der Schelling- und Maxstraße sind bereits beidseitig mit ca. 2,0 m breiten Gehwegen sowie Längsparkständen ausgebaut. Die Begegnung zweier Fußgänger sowie eine Mindestanforderung nach Besucherparkplätzen im öffentlichen Raum kann damit gewährleistet werden. Eine grundsätzliche Veränderung des vorhandenen Straßenraumes wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst und daher nicht verfolgt.

Gemäß PLAST 6 (Planungshinweise für Stadtstraßen der Freien und Hansestadt Hamburg) entspricht der notwendige Bedarf an öffentlichen Parkständen (Besucherparkplätze) 20 % der Anzahl der Wohneinheiten. In Anbetracht der Lagegunst des Plangebiets zum ÖPNV ist die Abminderung des notwendigen Prozentsatzes für Besucherparkplätze auf 15 % möglich. Der daraus resultierende Bedarf an öffentlichen Parkständen beträgt etwa 15 Besucherparkplätze, welche bereits heute entlang der Max- und Schellingstraße zur Verfügung stehen. Zwar entfallen im Verlauf des Planvorhabens in der Maxstraße im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt zwei vorhandene Parkplätze, jedoch kann in der Schellingstraße aufgrund der geänderten Grundstücksnutzung auf eine vorhandene Zufahrt verzichtet werden, wodurch zusätzliche Parkplätze in diesem Bereich angeordnet werden können. Damit kann die geforderte Anzahl von 15 Besucherparkplätzen gewährleistet werden.

Öffentliche Fahrradabstellplätze werden im Eckbereich Maxstraße/ Schellingstraße und auf privaten Flächen am Zugang zum Innenhof vorgesehen. Damit kann einem Bedarf von etwa 20 % an Fahrradabstellplätzen je 100 Wohneinheiten nachgekommen werden.

4.3 Immissionsschutz

4.3.1 Lärm

Verkehr

Die Hauptlärmquellen für das Plangebiet stellen die lokalen Erschließungsstraßen Schellingstraße und Maxstraße dar. Die Hauptverkehrsstraßen wie die Wandsbeker Chaussee sind soweit entfernt, dass sie keine relevant hohen Verkehrslärmpegel im Bereich des Vorhabens auslösen.

Die Schalltechnische Untersuchung stellt bezüglich der Verkehrslärmbelastung heraus, dass im Plangebiet die Beurteilungspegel eingehalten werden und nicht mit einer

Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in der Fassung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) für Allgemeine Wohngebiete von am Tag 59 dB(A) und in der Nacht 49 dB(A) zu rechnen ist.

Gewerbe

Hinsichtlich der Geräuscheinwirkung durch gewerbliche Nutzungen zeigt das Gutachten, dass die Immissionsrichtwerte der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) in der Fassung vom 26. August 1998 (GMBI (1998) Nr. 26, S- 503-515) für Allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum durchgängig sicher eingehalten werden, jedoch der nächtliche Lärmrichtwert von 40 db (A) erreicht werden kann. Aufgrund der Geringfügigkeit der ggf. zu erwartenden Lärmbelastung werden in diesem Fall keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

4.3.2 Elektromagnetische Immissionen

Eine Überprüfung der von umliegenden Mobilfunksendern auf das Plangebiet einwirkenden hochfrequenten elektromagnetischen Immissionen hat ergeben, dass die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden.

4.4 Altlasten

Bodenuntersuchungen haben in den anthropogen beeinflussten Böden teilweise PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), BTXE (Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole), Sulfate, Blei und Zink in Konzentrationen nachgewiesen, die die Z-2-Werte der LAGA-Richtlinie (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, 2004) überschreiten. Eine Verwertung des Bodens außerhalb von Deponien oder Bodenaufbereitungsanlagen ist somit nicht möglich. Die in Hamburg geltenden Grenzwerte zur Deklaration als gefährlicher Abfall werden jedoch nicht erreicht.

Die nachstehenden bodenschutzrechtlichen Durchführungsbestimmungen werden dem Vorhabenträger verbindlich übermittelt und sind im Rahmen der Baumaßnahmen im Plangebiet zu berücksichtigen.

1. Die Erdarbeiten sind durch einen fach- und sachkundigen Bodengutachter zu begleiten und zu dokumentieren.
2. Der Ausbau der 3 Heizöltanks ist ordnungsgemäß, nach den Vorschriften der VAwS, vorzunehmen und zu dokumentieren; nachzulesen im folgenden Merkblatt:
<http://www.hamburg.de/contentblob/140852/data/mb-ausserbetriebnahme.pdf>
3. Nach Fertigstellung der Außenanlagen müssen die Oberböden (0-35cm unter Geländeoberkante) der Kinderspielflächen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch der Nutzungskategorie Kinderspielflächen nach Bundesbodenschutzverordnung einhalten. Aufgrund der zukünftigen sensiblen Nutzung ist sicherzustellen, dass keine Verunreinigungen aus der vormaligen gewerblichen Nutzung im Oberboden verbleiben. Von daher sind für die seitens der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht erfassten Schadstoffgruppe der Kohlenwasserstoffe (KW, PAK und BTEX) für den Oberboden (0-35cm) die Werte der LAGA TR-Boden Z0-Kategorie (= unbelasteter Boden) einzuhalten. Bei Sandspielflächen beginnt der Oberboden

unterhalb des Spiel- und Fallsandes. (§§ 7, 4 Absatz 4 BBodSchG, vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261)). Für bodenähnliche Anwendungen mit ortsfremden Materialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Schicht, ist nur Bodenmaterial zugelassen, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhält. Hilfsweise können hier die LAGA TR-Boden - Werte für Bodenmaterial der Kategorie Z0 akzeptiert werden (§ 7 BBodSchG und § 12 BBodSchV vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 262)).

5. Sollten während der Baumaßnahme Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbung, Konsistenz, austretende Flüssigkeiten) im Untergrund oder im Bodenaushub festgestellt werden, ist während der Dienstzeiten das Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, Schloßgarten 9 in 22041 Hamburg zu benachrichtigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist das Referat Schadensmanagement der BSU über die eigene Tel. Nr. 42840-2300 oder über die jeweils nächstgelegene Polizei- und Feuerwehrdienststelle unverzüglich zu kontaktieren (§1 Hamb-BodSchG).
6. Das bei der geplanten Baumaßnahme anfallende Aushubmaterial ist –sofern ein Wiedereinbau vor Ort nicht möglich sein sollte- entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (24.02.2012) vom Bauherrn ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Für die Verwertung und den Wiedereinbau sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ zu berücksichtigen (vgl. Amtlicher Anzeiger der FHH Nr. 50 vom 27.06.2006, siehe auch Hinweise im Internet unter www.abfall.hamburg.de, Stichwort: "Verwertung von mineralischen Abfällen in Hamburg").

Diese Regeln gelten nicht für unbelastete Oberböden (z.B. Mutterboden), der in der Regel höhere Humusgehalte aufweist. Bei der Verwertung von Oberboden ist der § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der geltenden Fassung zu beachten.

4.5 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der Auslastung des Mischwassersieles im Plangebiet kann das anfallende Oberflächenwasser nur durch entsprechende Rückhaltung auf den Grundstücken und über eine verzögerte Ableitung in die öffentlichen Mischwassersiele eingeleitet werden. Nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungskonzepts wird aufgrund der zulässigen Unterbauung durch Tiefgaragen der Boden des Plangebiets großflächig versiegelt und die Versickerung von Oberflächenwasser stark eingeschränkt. Durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung und durch die Tiefgaragenbegrünung wird sich eine zeitlich verzögerte und reduzierte Regenabflussmenge ergeben.

Letztlich werden die Angaben zu den erforderlichen Rückhaltekapazitäten auf dem Grundstück und den zulässigen Einleitmengen in das Siele im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung geregelt. Dennoch wurde zur genaueren Betrachtung der Entwässerungssituation bereits im Bebauungsplanverfahren die Regenwasserbeseitigung nach DIN 1986-100 untersucht. Danach ist nachgewiesen, dass die Regenwasserableitung aus dem Grundstück 26 l/s nicht überschrei-

tet. Der Nachweis wird für ein Regenereignis erbracht, welches hinsichtlich der Häufigkeit nur alle zwei Jahre auftritt. Nach Berücksichtigung einer Abflusswirksamen Fläche von etwa 1.250 m² (begrünte Dachflächen, Rasenflächen, etc.) wird die mögliche Einleitungsmenge in das Siel unterschritten; Anlagen zur Regenrückhaltung sind darum nicht erforderlich.

Weiterhin wurde ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erbracht. Grundlage ist ein Regenereignis, welches größer als der zweijährige Regen ist. Außerdem wurde in der Berechnung vorausgesetzt, dass 26 l/s an das öffentliche Kanalnetz abgegeben werden dürfen. Die Berechnung ergibt, dass etwa 37 m³ Wasser kurzfristig auf dem Grundstück zwischengespeichert werden müssten, um das Regenwasser weitergehend zeitlich verzögert und gedrosselt in das Siel einleiten zu können. Dies kann beispielsweise durch Hochborde oder Mulden erfolgen.

4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.6.1 Begrünungsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Dichte des Bauvorhabens im Plangebiet und dem reduziertem Vorkommen von Spiel- und Freiflächen im Umfeld wird eine hochwertige Gestaltung der Grundstücksfreiflächen vorgesehen. Im Innenhof des durch eine konkrete Vorhabenplanung gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiets sowie entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze können Spielflächen in einer Größenordnung von etwa 700 m² hergestellt werden. Zusätzlich werden auf dem Dach des fünfgeschossigen Gebäuderiegels weitere 60 m² Kinderspielfläche bereitgestellt, so dass insgesamt 760 m² dem Kinderspiel zur Verfügung gestellt werden können. Gemäß § 10 HBauO sind pro Wohneinheit 10 m² Spielfläche erforderlich. Aufgrund der baulichen Dichte und der Blockrandbebauung sowie der gewünschten Schaffung privater Freiräume in Form von Terrassen kann die bauordnungsrechtlich notwendige Größe von etwa 950 m² für Kinderspielflächen nicht vollständig erreicht werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass die tatsächlich nutzbaren 760 m² Kinderspielflächen dem Bedarf ausreichend gerecht werden, da der beabsichtigte Wohnungsschlüssel in der geplanten Wohnbebauung mehrere 1- bzw. 2- Personen-Haushalte vorsieht und insbesondere die nach Süden und Westen ausgerichteten Erdgeschosswohnungen über ausreichend dimensionierte, private Freiräume verfügen. Zusammen mit dem Aspekt, die Kinderspielflächen zu qualitativ hochwertigen zusammenhängenden Spielbereichen auszubilden, soll die Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielfläche kompensiert werden.

Um der Zielsetzung des Landschaftsprogramms („Entwicklungsbereich Naturhaushalt“) gerecht zu werden, sind außerdem angemessene Begrünungen der nicht überbaubaren Flächen vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die konkrete Ausgestaltung der Freiflächen wird im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

Für die Unterbringung der für das Vorhaben notwendigen Stellplätze ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Die geplante Tiefgarage ist teilweise nicht überbaut, so dass diese Flächen begrünt werden können. Damit können im Bereich der Tiefgarage Maßnahmen zur teilweisen Kompensation der Bodenversiegelung vorgesehen werden. Dadurch wird den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Na-

turhaushaltsfunktionen im Plangebiet entsprochen. Für die zu begrünenden Teile der Tiefgaragenflächen wird folgende Regelung getroffen:

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf mindestens 12 m² ein 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen. Bei Ausfall der Begrünung ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. (vgl. § 2 Nummer 7)

Ziel der Festsetzung ist es, die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation auf den mit einer Tiefgarage unterbauten Flächen sicherzustellen und damit die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen zu steigern. Die Mindeststärke des Substrataufbaus von 50 cm ist erforderlich, um geeignete Wachsbbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Um kleinkronige Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen zu ermöglichen und dauerhaft zu erhalten, sind höhere Überdeckungen von mindestens 1 m im Wurzelbereich der Bäume erforderlich. Die Maßnahme trägt außerdem zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts sowie des Lokalklimas bei. Kinderspielbereiche, Wege und sonstige kleine Plätze sind innerhalb der Vegetationsflächen zulässig und in die gärtnerische Gestaltung zu integrieren. Hierdurch ergibt sich für den Bauherrn ein angemessener Spielraum zur Gestaltung der Freiflächen.

Die Baumpflanzungen auf der Tiefgarage dienen zusätzlich dazu, die lokalen Verhältnisse und die Ausstattung des Plangebiets mit ökologisch wirksamen Grünstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraumes bieten, zu verbessern. Für die Anpflanzung von Bäumen gilt folgende Vorschrift:

Für je 400 m² der zu begrünenden Grundstücksflächen, auch solcher, die durch Tiefgaragen unterbaut sind, ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Für Baumanpflanzungen sind standortgerechte, kleinkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Die Baumanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. (vgl. § 2 Nummer 8)

Die vorgegebene Anzahl der Baumanpflanzungen je 400 m² sowie die Vorgabe einer Mindest-Pflanzgröße dient dem Ziel, die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit zu erreichen. Die Festsetzung von standortgerechten Bäumen unter Verzicht auf die Festsetzung heimischer Bäume, erfolgt, um im innerstädtischen Raum dauerhafte Begrünung zu ermöglichen, die den Anforderungen des bereits stattfindenden Klimawandels mit längeren Trockenperioden bei intensiver Sonneneinstrahlung angepasst ist. So können sich die Anpflanzungen optimal entwickeln und Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten.

Ein wichtiger Baustein für die Durchgrünung der Baugebiete, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Teilkompensation der Bodenversiegelung und -überbauung ist die Dachbegrünung der Neubauten. Diese Maßnahme entspricht den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen im Plangebiet. Hierzu wird folgende Regelung getroffen:

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 13 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Bei Ausfall der Begrünung ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ausnahmen von der Begrünung sind bei wohnungsbezogenen Terrassen und technischen Anlagen möglich. (vgl. § 2 Nummer 9)

Begrünte Dachflächen wirken ausgleichend auf das Kleinklima, da sie sich weniger stark aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Sie bilden außerdem einen Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 13 cm vorgeschrieben.

Photovoltaikanlagen auf den Dächern sollen in die Dachbegrünung integriert werden. In der Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik-Modulen besteht der positive Synergieeffekt, dass durch die Dachbegrünung ein natürlicher Kühlungseffekt entsteht, wodurch der Wirkungsgrad der Photovoltaik-Module erhöht und die Stromausbeute erhöht wird.

Von der Begrünungspflicht werden Ausnahmen ermöglicht, um technische Aufbauten und die in verdichteten Stadtquartieren sinnvolle Anlage von Dachterrassen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Bewohner zu ermöglichen.

4.6.2 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand überwiegend, d.h. bis auf etwa 300 m² versiegelt. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber der bestehenden Situation folglich nicht. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, verbessern den Wasserhaushalt und reduzieren somit die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tieren. Unüberwindbare Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen. Im Einzelnen ergeben sich für die Belange von Natur und Landschaft folgende Planfolgen:

Bodenfunktion

Infolge der Lage im Siedlungszusammenhang und aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung sind die natürlichen Bodenverhältnisse bereits weitgehend überformt. Es besteht auch durch Bodenverunreinigungen eine erhebliche Vorbelastung. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits hochgradig versiegelt bzw. überbaut. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten wird daher die Bodenfunktion nicht weiter eingeschränkt, sondern durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen verbessert.

Wasser-/Grundwasserhaushalt

Durch die starke Versiegelung im Bestand und durch die gewerbliche Vornutzung des Plangebietes ist von einer erheblichen Vorbelastung beim Schutzgut Wasser auszugehen. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Flä-

chen der Tiefgarage sowie den Dachflächen werden erstmals Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzten Maßnahmen fördern die Wasserverdunstung. Der damit einhergehende verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung.

Klima/Lufthygiene

Durch die starke Versiegelung im Bestand (etwa 90 %) und durch die vorhandenen Gewerbenutzungen und den Verkehr auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen ist von einer erheblichen Vorbelastung beim Schutzgut Klima/Luft auszugehen. Das Kleinklima wird durch die mögliche Neuplanung gegenüber dem Bestand nicht negativ beeinflusst. Auf die Lufthygiene und das Lokalklima wirken sich vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen positiv aus.

Tier- und Pflanzenwelt

Der Großteil des Plangebietes ist bereits heute versiegelt. Ein größerer, zusammenhängender Gehölzbestand ist nicht vorhanden, so dass im Rahmen der Neuplanung ein Verlust von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt durch Neupflanzungen und Dachbegrünungen kompensiert und darüber hinaus neu geschaffen werden kann. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen einhergehend mit Baumpflanzungen wirken sich positiv auf die Belange der Tier- und Pflanzenwelt aus.

Artenschutz

Aufgrund fehlender Nischen und Höhlungen in den Gebäuden sowie den wenigen vorhandenen und jungen Bäumen kommt das Plangebiet als Quartier für Fledermäuse nicht in Frage. Als Jagdhabitat hat es nur eine sehr geringe Bedeutung.

Aufgrund der Größe des Plangebiets und der geringen Grünstrukturen bzw. den fehlenden Höhlen und Nischen an Gebäuden kann das Plangebiet lediglich als Teilrevier für Brutvögel genutzt werden, von denen keine Arten nach Roter Liste Hamburgs oder Deutschlands gefährdet sind. Alle potenziell vorkommenden Arten, mit Ausnahme des Haussperlings, gehören zu den in letzter Zeit in Hamburg zunehmenden Arten. Alle Vogelarten sind jedoch nach § 7 BNatSchG als europäische Vogelarten besonders geschützt.

In Folge der Planung werden zeitnah die Gebäude- und Vegetationsstrukturen entfernt. Die Auswirkungen des Baubetriebes werden jedoch im Rahmen des im Hochbau üblichen und innerhalb eines Wohnumfelds zulässigen liegen. Die potenziell im Plangebiet und dessen Umfeld vorhandenen Brutvogelarten gelten als störungsunempfindlich, so dass es nicht zu nennenswerten Störungen, auch über das Plangebiet hinaus, kommen wird. Zum Brutvogelschutz wird der zu entnehmende Gehölzbestand gemäß der allgemein gültigen Regelung des § 39 BNatSchG in der Zeit nach dem 30. September und vor dem 1. März beseitigt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es nicht zu einem Verstoß gegen den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen wird, so dass auch keine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich wird. Nach Beendigung der Baumaßnahmen wird der Grünflächenanteil im Plangebiet höher sein als zurzeit; dieser kann zukünftig als Nahrungsraum für Vögel dienen. Artenschutzfachliche Belange sind somit nicht berührt und bleiben im Ergebnis ohne artenschutzrechtliche Konsequenzen.

Fazit

Der Umfang der Versiegelung des Geländes bleibt etwa gleich, durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen verbessert sich jedoch die Situation im Plangebiet. Somit ergeben sich keine Verschlechterungen der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere und des Landschaftsbildes gegenüber der bisherigen Situation. Mit den ökologischen Wirkungen der Dachbegrünung und der Tiefgaragenbegrünung sowie den damit einhergehenden Baumpflanzungen können insgesamt aber positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter generiert werden.

Unter Berücksichtigung der Grünfestsetzungen werden die Auswirkungen der städtebaulichen Nutzungsverdichtung auf den städtischen Naturhaushalt gemindert und das Stadtbild aufgewertet.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten zu tragen.

Darüber hinaus hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet:

- mindestens 30 % öffentlich geförderte Wohnungen (im ersten und ggf. zweiten Förderweg der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt) zu errichten,
- technische Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf dem Dach zu errichten,
- einen Anteil an familienfreundlichen, großen Wohnungen auszuführen.

Im Weiteren hat sich der Vorhabenträger im Erschließungsvertrag verpflichtet:

- ca. 15 m² Straßenverkehrsfläche der Freien und Hansestadt Hamburg kosten-, nutzungs- und lastenfrei zu übergeben und
- die Bauwerkskosten zur Herstellung von 15 m² Straßenverkehrsfläche entsprechend der Nutzung als Gehweg und bzw. oder öffentlichen Fahrradabstellplatz zu übernehmen.

6. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der bestehende Durchführungsplan aufgehoben. Es handelt sich um den Durchführungsplan D 186, in Kraft getreten am 03.06.1955.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 0,4 ha groß. Hiervon werden für Straßen etwa 817 m² (davon neu ca. 15 m²) benötigt.

7.2 Kostenangaben

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