

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Eimsbüttel 36**

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>2</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>2</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm	2
3.1.3	Bestehende Bebauungspläne	2
3.1.4	Denkmalschutz	2
3.1.5	Umweltprüfung	2
3.1.6	Kampfmittelverdachtsflächen	3
3.1.7	Baumschutz	3
<b>3.2</b>	<b>Andere planerisch beachtliche Tatbestände</b>	<b>3</b>
3.2.1	Verschattungsstudie	3
3.2.2	Lärmtechnische Untersuchung	3
3.2.3	Baumgutachten	3
3.2.4	Entwässerungskonzept	3
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>12</b>
<b>4.3</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
<b>4.4</b>	<b>Oberflächenentwässerung</b>	<b>15</b>
<b>4.5</b>	<b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	<b>15</b>
4.5.1	Baum- und Landschaftsschutz	15
4.5.2	Begrünungsmaßnahmen	16
4.5.3	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung	16
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>16</b>

## **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).

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, weniger als 20.000 qm Grundfläche festgesetzt werden und durch den Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden soll. Der Bebauungsplan begründet zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der UVPG unterliegen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 04/10 vom 07.07.2010 (Amtl. Anz. 2010 S.1175 f.) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden durch eine öffentliche Auslegung vom 23.03.2009 bis zum 06.04.2009 (Amtl. Anz. 2009 S. 494 f.) Die öffentliche Auslegung des Plans hat stattgefunden vom 19.07.2009 bis 27.08.2009 (Amtl. Anz. 2009 S. 1176).

## **2 Anlass der Planung**

Die im Plangebiet befindliche Bethlehemkirche wurde 2005 als Kirche entwidmet. Während das Kirchengebäude leer steht, werden das Pastorat an der Alardusstraße und temporär das benachbarte Gemeindehaus am Eppendorfer Weg gegenwärtig noch von einer Kindertagesstätte genutzt. Das Pastoratsgebäude und das Gemeindehaus sind funktional und baulich abgängig, sollen abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Dem Anspruch der Kirchengemeinde folgend, soll eine für das Quartier sozialverträgliche Nachnutzung der frei werdenden Kirchenimmobilien gefunden werden. Daher ist im Juli 2005 zur Vergabe des Grundstücks von der Kirchengemeinde in enger Abstimmung mit der Freien und Hansestadt Hamburg eine Investorenausschreibung durchgeführt worden, in deren Rahmen durch die von den Kaufinteressenten beauftragten Architekturbüros konkrete Baukonzepte entwickelt worden sind. Auf Grundlage des favorisierten Baukonzepts soll auf dem Flurstück 5582 ein Wohnhaus errichtet werden, das überwiegend ein Angebot für seniorenrechtliches Wohnen schaffen soll. Da ein Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden kann, soll es durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags werden ergänzende Regelungen zur Ausgestaltung des Wohngebäudes getroffen.

Die Flurstücke 2165 und 2166 (Eppendorfer Weg 127 und 129) werden ebenso wie der nördliche Teilbereich des Flurstücks 5586, auf dem sich das Kirchengebäude und der zugehörige Glockenturm befindet, in das Plangebiet einbezogen, da sie im engen städtebaulichen Kontext mit dem geplanten Wohngebäude stehen.

Die Kindertagesstätte soll als soziale Einrichtung im Quartier erhalten und in Form eines Haus-in-Haus-Konzepts in das Kirchenbauwerk verlagert werden. Die erforderlichen Spielflächen werden im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen geschaffen. Zur Verbesserung des Fußgängerverkehrs ist innerhalb des Plangebiets eine Verbreiterung der Gehwegflächen vorgesehen.

Zudem sollen im Zuge des Planverfahrens auch die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe der Wohngebäude Eppendorfer Weg 127 und 129 (Flurstücke 2165 und 2166) an die Höhenentwicklung des südlich angrenzenden Gebäudes Eppendorfer Weg 125 sowie des geplanten Neubaus angepasst werden.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HambGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Das Beiblatt zum Flächennutzungsplan stellt als nachrichtliche Übernahme eine das Plangebiet querende Richtfunktrasse mit vertikal freizuhaltenden Richthöhenangaben in Nordwestrichtung fallend ab 123 m hin zu 86 m über Normal-Null dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HambGVBl. S. 363) stellt für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets im Landschaftsprogramm das Milieu „Etagenwohnen“ und im südlichen Teilbereich das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Diese Darstellung wird mit der milieübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ überlagert. Entlang des nördlichen Plangebietsrands ist zudem die milieübergreifende Funktion „Grüne Wegeverbindung“ gekennzeichnet.

Das Artenschutzprogramm stellt für den nördlichen Bereich des Plangebiets den Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) und für den südlichen Bereich den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) dar. Südlich an das Plangebiet angrenzend ist die Zielsetzung „Verbindung von Biotopen der Bäche und Gräben“ dargestellt.

##### **3.1.3 Bestehende Bebauungspläne**

Im Plangebiet gilt der Durchführungsplan D 176 vom 27. Mai 1955 (GVBl. 1955 S. 188) bzw. D 176/1 vom 15. April 1958 (GVBl. 1958 S. 125). Der Durchführungsplan D 176/1 weist das Flurstück 2365 (heute Flurstücke 5582 und 5586) als „neu ausgewiesene Fläche für besondere Zwecke (Kirche)“ aus. Für die Flurstücke 2165 und 2166 ist im Durchführungsplan D 176 Wohngebiet mit viergeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Teilbereiche des Grundstücks dürfen nicht bebaut werden. Die Alardusstraße und der Eppendorfer Weg sind dem heutigen Bestand entsprechend ausgewiesen.

##### **3.1.4 Denkmalschutz**

Das im Plangebiet befindliche Ensemble der 1959 erbauten Bethlehemkirche samt künstlerischer Ausstattung und Glockenturm ist in der Denkmalliste unter der Denkmalliste-Nummer 1809 eingetragen. Nach § 8 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes dürfen Kulturdenkmäler ohne Genehmigung des Denkmalschutzamtes weder ganz oder teilweise beseitigt, wiederhergestellt, erheblich ausgebessert, von ihrem Standort entfernt oder sonst verändert werden.

##### **3.1.5 Umweltprüfung**

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

### 3.1.6 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

### 3.1.7 Baumschutz

Für den Geltungsbereich 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 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### 3.2.1 Verschattungsstudie

Im März 2009 wurde die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Veränderung der Belichtungssituation für die bestehende Bebauung entlang der Westseite der Alardusstraße ermittelt. Die Besonnungsstudie wurde im März 2010 aufgrund der erfolgten Weiterentwicklung des Bauungskonzepts aktualisiert.

### 3.2.2 Lärmtechnische Untersuchung

Im März 2009 ist die vom öffentlichen Straßenraum auf das Plangebiet einwirkende Lärmbelastung gutachterlich ermittelt worden.

### 3.2.3 Baumgutachten

Im Januar 2009 wurde der im Plangebiet vorhandene Baumbestand aufgemessen und gutachterlich bewertet.

### 3.2.4 Entwässerungskonzept

Im Oktober 2009 wurden gutachterlich verschiedene Szenarien zur Entwässerung des Flurstücks 5582 geprüft.

## **3.3 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet liegt östlich der Straße Im Gehölz (Bundesstraße 5, Ring 2) zwischen Alardusstraße und Eppendorfer Weg im Stadtteil Eimsbüttel, gut 3 km Luftlinie von der Hamburger Innenstadt entfernt. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 7.200 qm.

Im Plangebiet befinden sich drei Gebäude, die bislang von der Kirchengemeinde genutzt wurden. Es handelt sich um das Gemeindehaus (Eppendorfer Weg 131), das Pastorat (Alardusstraße 18) sowie das Kirchengebäude. Das Pastorat und das Gemeindehaus sind dreigeschossig, mit Flachdach und Backsteinfassade versehen. Das Pastorat beherbergt eine Kindertagesstätte. Die zugehörigen Freiflächen befinden sich zwischen bzw. nördlich der beiden Gebäude. Das nördlich davon liegende 1959 errichtete Kirchenbauwerk wurde im Jahr 2005 entwidmet. Es handelt sich um eine Backstein-Saalkirche, die als Langhaus mit Betonung der Längsachse konzipiert wurde. Taufkapelle und Sakristei liegen in einem eingeschossigen Anbau im Südwesten des Kirchenschiffes. Der 37 m hohe Glockenturm wurde freistehend nördlich des Kirchengebäudes (Traufkante 18 m) gesetzt. Kirche und Glockenturm sind als Ensemble in die Denkmalliste eingetragen worden und stehen unter Denkmalschutz.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich auf den Flurstücken 2165 und 2166 zwei aus der Phase des Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg stammende viergeschossige Wohngebäude. Die Trauf- und Gebäudehöhe dieser Wohnhäuser liegt deutlich unterhalb des südlich angrenzenden gründerzeitlichen Gebäudebestandes. Das Gebäude Eppendorfer Weg 127 weist über die gesamte Gebäudebreite einen eingeschossigen Vorbau auf und

weicht damit von der Typologie der südlich angrenzenden gründerzeitlichen Bebauung ab, bei der sich solche Vorbauten nicht über die gesamte Fassadenbreite erstrecken.

Das Gebäude Eppendorfer Weg 127 erstreckt sich über die Flurstücke 2165 und 1991. Im Untergrund des länglichen, vom Eppendorfer Weg bis zur Alardusstraße erstreckenden Flurstücks 1991 verläuft die hier verrohrte Ottersbek.

Im südöstlichen Vorgartenbereich des Gemeindehauses (Eppendorfer Weg 131) befindet sich unmittelbar angrenzend an den öffentlichen Straßenraum die Netzstation NS 3648. Eine weitere Netzstation (NS 4977) befindet sich westlich des Kirchengebäudes. Die vom öffentlichen Straßenraum zu diesen Netzstationen verlaufenden Leitungen sind im Plan gekennzeichnet. Nördlich des Flurstücks 5586 und in der Alardusstraße befindet sich jeweils ein Fahrradabstellhaus.

Das Plangebiet wird über den Eppendorfer Weg und die Alardusstraße erschlossen. Nördlich des Plangebiets ist die Kreuzung des Eppendorfer Wegs mit der Goebenstraße als Kreisverkehr ausgestaltet. Über den Eppendorfer Weg besteht eine gute Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz (Hoheluftchaussee sowie Ring 2 mit dem Straßenzug Schulweg – Im Gehölz – Gärtnerstraße über die Osterstraße). Ein nah gelegener U-Bahnanschluss besteht für das Plangebiet nicht. In etwa 10 bis 15 Minuten Fußweg können vier U-Bahn-Haltestellen (Osterstraße, Emilianstraße und Christuskirche der Linie U2, Hoheluftbrücke der Linie U3) erreicht werden. In kurzer Fußwegentfernung zum Plangebiet befindet sich an der Gärtnerstraße (Ring 2) die Haltestelle „Goebenstraße“ der Buslinien 20 und 25.

Der Eppendorfer Weg und die Alardusstraße weisen einen umfangreichen Straßenbaumbestand auf. Sowohl das Pastorat, das Gemeindehaus als auch das Grundstück Eppendorfer Weg 129 verfügen jeweils über Vorgartenbereiche mit Sträuchern und überwiegend kleineren Bäumen. Ein üppiger Baumbestand gruppiert sich um das Kirchengebäude.

Das Umfeld des Plangebiets wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Die Gebäude sind in der Regel 4- bis 5-geschossig und stammen teilweise aus der Gründerzeit und teilweise aus der Phase des Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg. Entlang des Eppendorfer Weges befinden sich in den Erdgeschossen zahlreiche Ladenlokale und Gastronomiebetriebe.

Entlang des Isebekkanals und mit dem Eimsbütteler Park (westlich Ring 2) sind im Umfeld des Plangebiets öffentliche Parkanlagen vorhanden.

## **4. Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Allgemeines Wohngebiet**

#### Art der baulichen Nutzung

Die innerhalb des Plangebiets befindlichen Baugrundstücke werden durchgehend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das allgemeine Wohngebiet umfasst folglich

- den nördlichen (mit „(A)“ bezeichneten) Teilbereich, auf dem sich das Ensemble aus Kirchengebäude und Glockenturm befindet,
- den in Folge einer Investorenausschreibung für eine Neubebauung vorgesehenen mittleren Teilbereich und
- den bereits durch zwei Wohngebäude genutzten südlichen Bereich.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird die Errichtung des geplanten Wohnhauses im mittleren Bereich des allgemeinen Wohngebiets auf dem bislang noch als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen ehemaligen Kirchengrundstück (Flurstück 5582) ermöglicht. Damit reagiert die Planung auf die weiterhin steigende Nachfrage nach attraktiven Wohnungen in zentraler, gut erschlossener Lage innerhalb eines lebendigen und funktionsgemischten Quartiers. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums innerhalb des Hamburger Kerngebiets dient dem gewünschten Bevölkerungswachstum, das langfristig die Auslastung vorhandener Infrastruktur sichert und damit auch die Wirtschaftskraft der Stadt Hamburg stärkt.

Im Neubau auf dem Flurstück 5582 sollen Wohnungen mit seniorengerechter Ausstattung und seniorengerechten Grundrissen entstehen. Dadurch wird dem dringenden Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in dem innerstädtischen Gebiet, das durch einen Gebäudebestand der Gründerzeit und des Wiederaufbaus geprägt ist, Rechnung getragen.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet und die planerisch gewünschte Funktion des Plangebiets als Wohnstandort erhalten bleibt. Es verbleiben aber zugleich Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem die Wohnnutzung z.B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern eine entsprechende Nachfrage besteht. So ist durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet auch die Nutzung einer Kindertagesstätte in dem denkmalgeschützten Kirchenbauwerk im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets planungsrechtlich gesichert, da eine Kindertagesstätte in einer für ein Wohngebiet verträglichen Größenordnung als Anlage für soziale Zwecke in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist.

Um Fehlentwicklungen zu verhindern, trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

*Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1).*

Diese sonst gemäß § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten.

Die Ansiedlung eines Hotels ist angesichts der Lage und Struktur des Quartiers nicht auszuschließen, würde aber die planerische Zielsetzung, die Wohnnutzung im Quartier zu stärken und vor Verdrängung durch gewerbliche Nutzungen zu schützen, unterlaufen. Angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Beherbergungsgewerbe sind Hotels bei Neuerichtung erst ab einer bestimmten Größenordnung wirtschaftlich überlebensfähig. Die damit einhergehende Zimmerzahl lässt aber zugleich eine nicht unerhebliche Zunahme des nächtlichen Verkehrs durch teilweise erst zu später Stunde anreisende Gäste erwarten.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie eine erhebliche Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung erzeugen und das Stadtbild deutlich entwerten.

## Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Im mittleren Bereich des allgemeinen Wohngebiets soll die Umsetzung des im Rahmen des Investorenwettbewerbs entwickelten und ausgewählten Baukonzepts durch eine Baukörperfestsetzung in Verbindung mit den als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhen von 26 m bzw. 29 m über NN (was einer Höhe von etwa 18 bzw. 21 m über Gelände entspricht) planungsrechtlich ermöglicht werden. Die strenge Baukörperfestsetzung und die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen stellen jedoch zugleich sicher, dass im Wesentlichen nur das abgestimmte Baukonzept, nicht jedoch eine anderer hochbaulicher Entwurf, der in seiner Kubatur deutlich von der favorisierten Entwurfsidee abweicht, realisiert werden kann. Gestalterische Details, die im Rahmen eines Baukonzepts nicht zweckmäßig geregelt werden können, werden ergänzend im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags öffentlich rechtlich gesichert. Das so planungsrechtlich und vertraglich fixierte Baukonzept deckt sich mit den planerischen Zielvorstellungen der Freien und Hansestadt Hamburg und entspricht im Grundsatz den städtebaulichen Rahmenbedingungen der mit der Freien und Hansestadt im Zuge des Investorenwettbewerbs abgestimmten Ausschreibung der Kirchengemeinde.

Konkret soll durch die Ausweisungen des Baukonzepts die folgende Bebauung ermöglicht werden: Die vorhandene Blockrandbebauung des Eppendorfer Wegs und der Alardusstraße soll mit einem 7-geschossigen Kopfbau zum Abschluss gebracht werden, wobei das oberste Vollgeschoss zurückgestaffelt werden soll. Eine Akzentuierung des Baukörpers soll durch eine gegenüber dem sonstigen Blockrand vorspringende Fassade entlang des Eppendorfer Wegs erfolgen. Entlang der Alardusstraße und zur nördlich angrenzenden Kirche hin erfolgt eine Akzentuierung durch einen leicht geknickten Fassadenverlauf. Die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich soll die Schaffung großzügig geschnittener Balkone ermöglichen, die durch die Regelung in § 23 Absatz 3 Satz 2 BauN-VO nicht abgedeckt sind. Die genaue Ausgestaltung des Baukörpers inklusive der Fassadengestaltung wird durch ergänzende Regelungen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags gesichert.

Die Traufkante und Gebäudehöhe des geplanten Neubaus entsprechen dem benachbarten Gründerzeitgebäude auf der Seite der Alardusstraße (Flurstück 2362). Dadurch wird sichergestellt, dass der Gebäudekörper sich hinsichtlich seiner Höhenentwicklung harmonisch in den überwiegend gründerzeitlich geprägten Baublock einfügt.

Wie das Pastorat und das Gemeindehaus entstammen auch die beiden im südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets auf den Flurstücken 2166 und 2165 befindlichen Gebäude der Wiederaufbauphase nach dem zweiten Weltkrieg, in der auch in urban geprägten und zentral gelegenen Quartieren eine geringere bauliche Verdichtung und eine niedrigere Bebauung angestrebt wurden. Sie weisen eine deutlich geringere Gebäudehöhe auf als die den Baublock zwischen Alardusstraße und Eppendorfer Weg überwiegend prägenden gründerzeitlichen Gebäude. Zukünftig soll auch hier für eine Neubebauung hinsichtlich der baulichen Höhenentwicklung eine bewusste Abkehr von den städtebaulichen Zielsetzungen der Wiederaufbauphase und eine Anlehnung an den Gebäudebestand der Gründerzeit erfolgen. Städtebauliche Zielsetzung ist es daher, dass perspektivisch auch die Gebäude Eppendorfer Weg 127 und 129 auf den Flurstücken 2166 und 2165 im südlichen Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets durch Neubauten oder Aufstockungen, die hinsichtlich der Trauf- und Gebäudehöhe den Maßstab der gründerzeitlichen Bebauung aufnehmen, ersetzt bzw. erweitert werden. Daher setzt der Baukonzept für diese Gebäude entsprechend der geplanten Neubebauung die Traufhöhe mit 26 m über NN und die Gebäudehöhe mit 29 m über NN jeweils als Höchstmaß fest.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen und der Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass durch eine bestandsersetzende Neubebauung im nördlichen Bereich des durch den Eppendorfer Weg, die Alardusstraße und die Eichenstraße gefassten Baublocks ein



städtebaulich harmonisches Ensemble entstehen kann. Auch die hofseitige Fassade der bestandersetzenden Neubebauung im südlichen Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets soll zunächst bündig an den im mittleren Teilbereich geplanten Neubau und weitgehend bündig an den südlich angrenzenden Bestandsbau anschließen. Die mögliche Gebäudetiefe beträgt hier jeweils 10,5 m, was angesichts der bei Neubauten üblichen Wanddicken von 0,5 m lediglich eine für Wohnraum nutzbare Gebäudetiefe von 9,5 m ermöglicht. Bei einer solchen Gebäudetiefe sind die Spielräume für Grundrisslösungen relativ begrenzt. Daher soll für mögliche Neubauten auf den Grundstücken Eppendorfer Weg 127 und 129 im rückwärtigen Gebäudebereich wie bei den benachbarten Gebäuden abgerückt von den seitlichen Grundstücksgrenzen eine größere Gebäudetiefe von 13 m ermöglicht werden. Die Ausweitung der überbaubaren Fläche beginnt im Norden 2,5 m und im Süden 4,5 m von der Grundstücksfläche entfernt. Der größere Abstand im Süden begründet sich damit, dass keine zusätzliche Überbebauung der unterirdisch verlaufenden Ottersbek erfolgen soll.

Spielräume für die Ausgestaltung des Baukörpers sollen für die Grundstücke Eppendorfer Weg 129 und 127 zudem durch die nachfolgende Festsetzung geschaffen werden:

*Außerhalb der Baugrenzen sind entlang der mit „(1)“ bezeichneten Fassaden Balkone sowie Fassadenvorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf je einem Drittel der Fassadenlänge zulässig (vgl. § 2 Nummer 2).*

Durch diese Überschreitung soll erreicht werden, dass hier eine Architektur entstehen kann, die die Typologie der Gründerzeit aufgreift. Durch die Zulässigkeit von 1,5 m tiefen Fassadenvorsprüngen oder Balkonen und die Begrenzung des Maßes der Überschreitung kann die Gliederung der umgebenden Bebauung aufgegriffen werden. Ferner kann auf den Grundstücken eine funktional und wirtschaftlich günstigere Grundrisstiefe auch dann erreicht werden, wenn zu Gunsten von nutzbaren Freiflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich die mögliche Gebäudetiefe nicht voll ausgeschöpft wird. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze für Fassadenvorsprünge oder Balkone wird jedoch auf je ein Drittel der Fassadenlänge begrenzt, damit zum einen die Regelungswirkung der festgesetzten Baugrenze im Hinblick auf die Schaffung einer einheitlichen Bauflucht nicht untergraben und zum anderen die straßenseitige Gebäudefassade optisch nicht übermäßig von Balkonen und Fassadenvorsprüngen dominiert wird.

Um dem Bauherrn weitere Spielräume für die Anlagen von Terrassen zu lassen, da aktuellen Trends folgend auch im Geschosswohnungsbau für die Wohnungen im Erdgeschoss private Außenbereiche bereitgehalten werden, trifft der Bebauungsplan ergänzend folgende Festsetzung:

*Terrassen sind entlang der straßenabgewandten Fassaden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an die Hauptnutzung bis zu einer Tiefe von 4 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 4).*

Durch die festgelegte Größenbeschränkung wird ein angemessenes Größenverhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlage sichergestellt. Die Terrassentiefe ermöglicht jedoch noch eine angemessene Nutzbarkeit dieser Außenwohnbereiche. Gerade weil es sich um Wohnungen handelt, die insbesondere Senioren als Zielgruppe ansprechen sollen, sind flächenmäßig ausreichende Terrassen sinnvoll, um Bewegungsflächen auch für Rollstühle und Gehhilfen sicherzustellen.

Die Größenbeschränkung der Terrassen stellt sicher, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen privat nutzbaren Freiräumen und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen, die ggf. auch dem Kinderspiel dienen können, geschaffen wird. Obwohl der geplante Neubau als Zielgruppe insbesondere Senioren ansprechen soll, kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der Nachfragesituation nicht alle Wohnungen an Senioren veräußert oder vermietet werden können, sondern auch andere Bewohnergruppen in den Neubau einzie-

hen. Daher müssen den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend auf den zum Wohngebäude gehörenden Freiflächen ausreichend Kinderspielflächen geschaffen werden können. Aufgrund der beengten Grundstücksfläche stehen für Kinderspielflächen maximal etwa 160 qm zur Verfügung, sofern von der Möglichkeit, Terrassen errichten zu dürfen, Gebrauch gemacht wird. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben aus § 10 Absatz 1 HBauO könnten somit zumindest dann nicht erfüllt werden, wenn mehr als 16 der geplanten gut 50 Wohnungen durch Familien mit Kindern bewohnt würden und gleichzeitig Terrassen in der zulässigen Größe errichtet würden. Angesichts der Lage des Plangebiets und der zielgruppenorientierten Ausrichtung des geplanten Wohnungsangebots kann jedoch davon ausgegangen werden, dass nur ein geringer Anteil der Wohnungen durch Familien genutzt wird und daher die Größe der Spielflächen ausreichen wird. Die in § 10 Absatz 1 HBauO genannte Mindestgröße der Spielfläche ist ebenso gegeben wie die hier genannten Ausnahmetatbestände, bei der von der Zielvorgabe von 10 qm je Wohnung abgewichen werden kann.

In dem mit („A“) bezeichneten nördlichen Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets ermöglicht eine baukörperbezogene Ausweisung der überbaubaren Fläche die Umnutzung des entwidmeten Kirchenschiffs als Kindertagesstätte. Hier wird zusätzlich zum denkmalgeschützten Gebäudebestand die dafür erforderliche Ausgestaltung eines Eingangsbereichs entlang der westlichen Fassade des Kirchenschiffes ermöglicht. Die entsprechende Ausgestaltung des Eingangsbereichs ist mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt worden und wird nur als untergeordnetes Bauteil wahrgenommen werden. Für den Kirchturm ist keine Umnutzung vorgesehen. Sein Weiterbestand wird aber ebenfalls nicht in Zweifel gezogen. Da er zum eingetragenen Denkmalensemble der Kirche gehört, kann er im Falle eines Verlustes (z.B. durch Brand) in der heutigen Form wiederaufgebaut werden, auch wenn sein Standort nicht durch eine Baugrenze gesichert ist.

Wenngleich grundsätzlich vom dauerhaften Erhalt denkmalgeschützter Gebäude auszugehen ist, erfolgt für das Kirchenschiff auch die Festsetzung einer Gebäudehöhe. Sie soll für den Verlustfall die ortsbildverträgliche Höhenentwicklung einer möglichen Neubebauung sicherstellen. Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe von 26 m über NN orientiert sich am denkmalgeschützten Kirchenschiff, das eine Traufhöhe von etwa 18 m über Gelände hat und entspricht der Festsetzung für den südlich angrenzenden Baukörper.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baukörperfestsetzungen und die zulässigen Gebäudehöhen ergeben sich zwischen dem Kirchengebäude und dem geplanten Neubau Abweichungen von den Abstandsflächenregelungen der Hamburgischen Bauordnung (HBauO). Hier wird lediglich der bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestabstand von 5 m eingehalten. Die Unterschreitung der Abstandsflächen wird hier gemäß § 6 Abs. 8 HBauO durch vorrangige zwingende Festsetzung des Bebauungsplans ermöglicht. Ein städtebaulicher Missstand ergibt sich dadurch aus folgenden Gründen jedoch nicht:

- Für das geplante Wohngebäude sind aufgrund der Unterschreitung der Abstandsflächen keine Belichtungs- bzw. Besonnungsprobleme zu erwarten, da sich das Kirchengebäude nördlich des Wohnhauses befindet.
- Eine erdrückende Wirkung durch das Kirchenbauwerk auf die zukünftigen Bewohner des Neubaus ist nicht zu erwarten, da die Südfassade des Kirchenbauwerks nicht parallel zur Nordfassade des Neubaus ausgerichtet ist. Eine räumliche Enge entsteht folglich nur unmittelbar an einer Gebäudeecke der Kirche.
- Da das Kirchengebäude an seiner Südfassade keine Fensteröffnungen aufweist, werden im Hinblick auf das geplante Wohngebäude Aspekte des Sozialabstandes nicht berührt.
- Auch für das Kirchengebäude ergibt sich keine nachteilige Belichtungs- oder Belüftungssituation, da dieses an seiner Südfassade keine Fensteröffnungen aufweist.
- Da das Kirchengebäude denkmalgeschützt ist, ist nicht mit dessen Ersatz durch einen Neubau und einer damit möglichen Verschärfung der Situation zu rechnen.

Insgesamt werden folglich die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt. Eine Vergrößerung des Abstandes zwischen Kirche und Neubau ginge

zu Lasten der wohnungsbezogenen, privaten Freiflächen im Blockinnenbereich, was größere Einbußen hinsichtlich der Wohnqualität mit sich brächte als die Qualitätseinbußen, die durch die erläuterte Engstelle verursacht wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im nördlichen, mit dem Kirchengebäude bebauten Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,2 geregelt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entfaltet unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, eine steuernde Wirkung, wobei durch diese Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erfolgt vor dem Hintergrund, dass innerhalb des Kirchenschiffes mit seiner Traufhöhe von etwa 18 m bis zu sechs Geschossebenen realisiert werden können. Damit das nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierte Höchstmaß der baulichen Nutzung hier nicht überschritten werden kann, wird zusätzlich eine Geschossflächenzahl von 1,2 ausgewiesen. Angesichts der zentralen Lage des Plangebiets mit seiner guten Erschließungsqualität sowie der urban geprägten Bebauungsstruktur ist jedoch vertretbar und angemessen, dass nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässige Maß der baulichen Nutzung voll auszuschöpfen.

In den anderen Bereichen des allgemeinen Wohngebiets, die entweder unmittelbar (südlicher Bereich des Flurstücks 5582) oder perspektivisch neu bebaut werden sollen, wird zusätzlich zur Begrenzung der Gebäudehöhe eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die vergleichsweise höhere Grundflächenzahl ergibt sich aus der besonderen Konstellation eines Eckgrundstücks, wo bei einer geschlossenen Blockrandbebauung zwangsläufig eine höhere Bebauungsdichte entsteht und bei den südlich angrenzenden Grundstücken aus der historisch entstandenen Blockrandstruktur mit der an dieser Stelle geringen Tiefe des Baublockes.

Die hier festgesetzte Grundflächenzahl entspricht einerseits der zentralen Lage in der inneren Stadt, die höhere bauliche Dichten und Flächenversiegelungen rechtfertigt als Wohngebiete der äußeren Stadt und gewährleistet andererseits, dass ein für diese Lage angemessener Grundstücksanteil für die Gartennutzung verbleibt. Aufgrund der Festsetzung in § 2 Nummer 4 wäre es jedoch möglich, diese Gartenfläche vollständig durch eine Tiefgarage zu unterbauen (siehe unten).

Im Zusammenspiel zwischen der ausgewiesenen überbaubaren Fläche sowie der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe, die eine bis zu 7-geschossige Bebauung mit zusätzlichen Staffelgeschoss zulässt, können im allgemeinen Wohngebiets bauliche Dichten erreicht werden, die deutlich über dem Maß liegen, das nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze für diesen Gebietstyp vorgesehen ist. Konkret können im südlich der Abgrenzungslinie liegenden Abschnitt des Flurstücks 5582 eine Geschossflächenzahl von 3,9 und auf den Flurstücken 2165 und 2166 Geschossflächenzahlen von 2,8 bzw. 3,1 erzielt werden.

Die hohe Geschossfläche wird in Anwendung des § 17 Abs. 3 BauNVO für die Umsetzung des Baukonzepts als erforderlich angesehen, um

- eine angemessene Verdichtung gegenüber den umliegenden, hoch verdichtet bebauten Gebieten zu erreichen und eine städtische Eigenart („Urbanität“) zu erhalten und zu entwickeln,
- die städtebaulich gewünschte Neuentwicklung auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zu ermöglichen, die das Quartier positiv prägen soll,
- die Umsetzung des für diese Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets verfolgten städtebaulichen Gesamtkonzepts zu ermöglichen,
- die bauliche Nutzung im verkehrlich und infrastrukturell gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren und so die vorhandenen, leistungsfähigen Infrastruktureinrichtungen möglichst wirtschaftlich zu nutzen,

- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann und
- ein Dichtegefälle zur ebenfalls baulich intensiv genutzten Umgebung zu vermeiden.

Die Auswirkungen der erhöhten baulichen Dichte sind im Hinblick auf die Besonnungssituation überprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe unten). Der Umsetzung des Bebauungskonzepts wurde gegenüber dem Interesse an vorteilhafter besonnten Gebäuden auch unter Berücksichtigung der Innenstadtlage der Vorrang eingeräumt. Auf diese Weise können sich Neubauten in die gründerzeitlich geprägte Blockrandbebauung einfügen.

Die hohe bauliche Dichte wird durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

- die Verkehrsvermeidung durch die Lage im Kerngebiet mit guter ÖPNV-Anbindung, sowie sozialer und versorgender Infrastruktur,
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen,
- die Festsetzung einer Tiefgaragenbegrünung,
- die Bereitstellung privater Freiflächen (Terrassen oder Balkone) für jede Wohnung, so dass gut nutzbare private Außenwohnräume zur Verfügung stehen,
- die gärtnerische Gestaltung der privaten Freiflächen im Innenhof sowie
- die Abschirmung des Innenhofbereichs vor Verkehrslärm, so dass Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen können.

Diese Maßnahmen gewährleisten, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sind, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Durch die Neubebauung kommt es gegenüber der Bestandssituation für einige benachbarte Gebäude westlich der Alardusstraße zu einer zusätzlichen Verschattung. In einer Besonnungsstudie wurden daher die Ostfassaden der Gebäude Alardusstraße 5 bis 9 untersucht. Bei der Beurteilung der Besonnungssituation von Wohngebäuden ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen (Bebauungspläne) keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer bestehen. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 5 bis 7 BauGB). Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die vom Gesetzgeber geforderte ausreichende Besonnung immer dann erfüllt wird, wenn die zum Schutz dieses Belangs in den Landesbauordnungen definierten Abstandsflächen und die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO eingehalten werden.

Dennoch ist die Frage, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden, im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen. Im Rahmen der Abwägung wurden als Orientierungswerte die Anforderungen der DIN 5034 zu Grunde gelegt. Diese DIN-Norm besagt, dass ein Wohnraum als ausreichend besonnt gilt, wenn am 17. Januar die Besonnungsdauer in Fenstermitte mindestens 1 Stunde beträgt. Eine Wohnung gilt dabei als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird. Die Verschattungssimulation kommt zu dem Ergebnis, dass der Zielwert von einer Stunde direkter Besonnung bei allen drei untersuchten Gebäuden eingehalten werden kann. Auch der zweite Zielwert der DIN 5034, wonach die zu einer Wohnung gehörenden Freiflächen (also auch die Balkone) am 21. März eines Jahres vier Stunden besonnt sein sollen, kann mit Ausnahme des Erdgeschosses des Gebäudes Alardusstraße 5 eingehalten werden. Bei dem Erdgeschoss des Gebäudes Alardusstraße 5 ist jedoch zu berücksichtigen, dass es auch von Westen, wo die Gartenflächen angeordnet sind, besonnt wird.

Im Rahmen der Abwägung wird die Verringerung der Besonnungszeiten für die Bestandsbebauung aufgrund der

- städtebaulichen Aufwertung des Quartiers im Vergleich zur bisherigen Situation und

- der Konzentration der Nutzungen in zentral gelegenen und verkehrlich gut erschlossenen Bereichen  
als vertretbar eingestuft.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen Faktoren ist, die für die Wohnqualität von Bedeutung sind. Dies zeigt die oftmals hohe Wohnzufriedenheit von Bewohnern dicht bebauter gründerzeitlicher Bestandsquartiere, die ebenfalls häufig keine optimale Besonnungssituation aufweisen.

Trotz partiell ungünstiger Besonnungsverhältnisse kann innerhalb des Plangebiets und in der angrenzenden Nachbarschaft insbesondere aufgrund der zentralen Lage, des großen Angebots an kulturellen Angeboten und Einrichtungen sowie vielfältigen Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten im fußläufigen Umfeld, der städtebaulich attraktiven Strukturierung und Bebauung des gesamten Stadtteils insgesamt von einer guten Wohn- und Lebensqualität ausgegangen werden.

### Ruhender Verkehr

Ziel der Planung ist auch die Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfelds im Quartier. Maßgebend für die Qualität ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Angesichts der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungsdichte soll zur Sicherung einer guten Freiraumqualität der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht werden. Mit Rücksicht auf die benachbarten Anwohner soll gesichert werden, dass die Außenanlagen des geplanten Wohngebiets als Gartenbereiche gestaltet sind und nicht durch abgestellte Fahrzeuge geprägt werden. Lediglich für den Bereich um das Kirchengebäude und auch hier nur für die vorgesehene Kindertagesstätte oder andere hier denkbare soziale Einrichtungen sollen ebenerdige Stellplätze zugelassen werden können, da hier zum einen in städtebaulicher Hinsicht ausreichender Raum für eine ortsbildgerechte Anordnung einer Stellplatzanlage vorhanden ist und zum anderen in funktionaler Hinsicht bei sozialen Einrichtungen entweder nur ein sehr kurzzeitiges Parken erfolgt (Herauslassen der Kinder vor der Kindertagesstätte) oder aber angesichts der Zielgruppe der sozialen Einrichtung nur niveaugleiche Stellplätze in unmittelbarer Eingangsnähe zweckdienlich sind (z.B. für Menschen mit Gehbehinderung). Folglich wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

*Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Tiefgaragen darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Tiefgaragen dürfen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen. Abweichend hiervon können in dem mit „(A)“ bezeichnetem Bereich des allgemeinen Wohngebiets ebenerdige Stellplätze ausnahmsweise für soziale Einrichtungen zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4).*

Der zweite Satz dieser Festsetzung stellt sicher, dass eine Tiefgarage unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden kann. Ferner wird im dritten Satz der Festsetzung geregelt, dass die festgesetzte Grundfläche für Tiefgaragen bis zu einer Grundfläche von 1,0 überschritten werden darf. Andernfalls wäre die Festsetzung angesichts der im Plangebiet bestehenden Grundstücksgrößen und –zuschnitte nicht vollzugsfähig, da keine Tiefgarage in der für den bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweise möglichen Größe errichtet werden könnte. Damit aus den Regelungen der Sätze zwei und drei keine nachbarschaftlichen Konflikte resultieren können, wird aber durch den dritten Satz der Festsetzung zugleich geregelt, dass Tiefgaragen vollständig unterirdisch zu errichten und somit nicht als Gebäudekörper oder Geländeversprünge wahrnehmbar sind.

## **4.2 Straßenverkehrsfläche**

Die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen und im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte sind insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden nur geringfügigen Mehrverkehr abzuwickeln. Ein Ausbau der Straßenquerschnitte bzw. vorhandener Knotenpunkte ist für die Belange des Kfz-Verkehrs nicht erforderlich. Zur Verbesserung des Fußgängerverkehrs und um die Sicherheit von Fußgängern zu erhöhen, sollen jedoch sowohl der östliche Gehweg an der Alardusstraße als auch der westliche Gehweg am Eppendorfer Weg verbreitert werden. Entlang der Alardusstraße wird eine Verbreiterung der Verkehrsflächen um 0,5 m für ausreichend erachtet, um eine ausreichende Gehwegbreite zu schaffen. Am Eppendorfer Weg hingegen ist eine Verbreiterung um ca. 1,6 m erforderlich, um einen Gehweg mit einer Breite von 2,5 m zu ermöglichen. Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche geht um die genannten Ausmaße zu Lasten privater Grundstücksflächen über die Bestandssituation hinaus. Die Maße sind jeweils so bemessen, dass vor den Gebäuden noch ausreichend große Vorgartenbereiche verbleiben.

Durch den geplanten Wohnungsneubau verschlechtert sich im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld das Verhältnis zwischen Einwohnerdichte und zur Verfügung stehenden öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum. Diese negative Planfolge ist vor dem Hintergrund der mit der Planung verfolgten Zielsetzungen hinzunehmen. Durch den vorhandenen baulichen Bestand sind die zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen bereits weitgehend definiert und räumlich begrenzt. Um in dem beengten Straßenraum zusätzliche öffentliche Parkplätze unterzubringen, müsste das allgemeine Wohngebiet deutlich verkleinert und damit das verfolgte städtebauliche Konzept aufgegeben werden. Dies hätte eine deutliche Verringerung der zu schaffenden Wohneinheiten zur Folge, die dann - um den prognostizierten Wohnungsbaubedarf der Stadt Hamburg zu befriedigen - anstatt in der gut erschlossenen innenstadtnahen Lage am Stadtrand unter Überplanung bislang baulich nicht genutzter Freiflächen verwirklicht werden müssten. Vor diesem Hintergrund können im Plangebiet hinsichtlich der Unterbringung von Besucherparkplätzen nicht die gleichen Standards realisiert werden wie bei einer Neuplanung „auf der grünen Wiese“.

## **4.3 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken Belastungen durch Verkehrslärm, insbesondere vom Eppendorfer Weg, ein. Die Verkehrslärmimmissionen des nahe gelegenen Ring 2 (Straßenzug Schulweg – Im Gehölz – Gärtnerstraße) sind für das Plangebiet nicht relevant. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde daher geprüft, wie hoch die Verkehrsbelastung für die geplante Wohnbebauung sein wird und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind. Ferner wurde ermittelt, ob durch den Betrieb der geplanten Tiefgarage mit unverträglichen Immissionen gerechnet werden muss.

### **Verkehrslärm**

Während der durch die Stellung der Gebäudekörper gebildete Blockinnenbereich relativ gut vor Straßenverkehrslärm geschützt ist, sind die zum Eppendorfer Weg gewandten Fassaden einer erhöhten Verkehrslärmbelastung ausgesetzt. Derzeit werden an der zur Straße zugewandten Gebäudeseite des Wohnhauses Eppendorfer Weg 129 Beurteilungspegel im Tagzeitraum von bis zu 66 dB(A) und im Nachtzeitraum bis zu 58 dB(A) prognostiziert. Auf der dem Eppendorfer Weg abgewandten Gebäudeseite beträgt der Beurteilungspegel tags bis zu 49 dB(A) und nachts bis zu 41 dB(A). Die rückwärtige Fassade des außerhalb des Plangebiets befindlichen Gebäudes Alardusstraße 16 ist einer Verkehrslärmbelastung von bis zu 59 dB(A) tags sowie 52 dB(A) nachts jeweils im ungünstigsten Geschoss ausgesetzt. Relativ ruhig wohnt es sich in dem Gebäude Alardusstraße 7. Hier beträgt die Verkehrslärmbelastung tags bis zu 56 dB(A) und nachts bis zu 48 dB(A).

In Folge der Planung wird durch das Schließen der offenen Hinterhofsituation durch das geplante Wohnhaus an den Straßen abgewandten Gebäudeseiten der Beurteilungspegel um bis zu 14 dB(A) gemindert, so dass die hilfsweise zur Orientierung heranzuziehenden Orientierungswerte des Hamburger Lärmleitfadens für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts im Blockinnenbereich tags und nachts weit unterschritten werden. Die Verkehrslärmbelastung beträgt für das Gebäude Eppendorfer Weg 129 nur noch maximal 39 dB(A) tags und maximal 32 dB(A) nachts. Ähnlich günstig ist die Situation für die Hofseitige Fassade des Gebäudes Alardusstraße 16. Hier muss tags höchstens mit einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) und nachts höchstens von 37 dB(A) gerechnet werden. Vergleichbar gering sind auch die hofseitigen Fassaden des geplanten Neubaus durch Lärm belastet. Je nach Geschoss und Fassadenbereich variiert der Beurteilungspegel zwischen 34 und 42 dB(A) tags und 27 und 36 dB(A) nachts. Die hilfsweise zur Orientierung heranzuziehenden Orientierungswerte des Hamburger Lärmleitfadens für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts können folglich im Plangebiet an den lärmabgewandten Seiten der Wohngebäude immer eingehalten werden.

Anders verhält es sich mit den straßenseitigen Fassaden. Entlang der Alardusstraße werden die oben genannten Orientierungswerte zwar ebenfalls noch eingehalten: Sie liegen zwischen 53 und 54 dB(A) tags und bei 46 dB(A) nachts. Entlang des Eppendorfer Wegs aber werden Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts ermittelt, so dass wirksame Maßnahmen des Immissionsschutzes ergriffen werden müssen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, scheiden zur Reduzierung des Straßenverkehrslärms aus Platzmangel und aus städtebaulichen Gründen aus. Den jeweils erhöhten Lärmimmissionen kann wirksam durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes begegnet werden, die durch die folgende Festsetzung verbindlich vorgegeben werden:

*Entlang des Eppendorfer Wegs ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.*

*Zusätzlich ist im Plangebiet in den Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien oder Wintergärten muss dieser Innenraumpegel bei gekippten/teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen (vgl. § 2 Nummer 7).*

Durch die Festsetzung wird zum einen sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die dazu führen, dass vor den Gebäudefassaden die Lärmimmissionen soweit reduziert werden, dass ein gesundheitsschädlicher Außenlärmpegel gar nicht mehr besteht und ein geschützter Außenwohnbereich geschaffen wird. Dies kann z.B. durch Wintergärten und verglaste Loggien erreicht werden. Der Beurteilungspegel darf im lärmgeschützten Außenbereich 65 dB(A) tags bei geöffnetem Fenster nicht überschreiten. Grundlage für die Herleitung des Wertes von 65 dB(A) ist eine Studie des Umweltbundesamtes, die zahlreiche epidemiologische Lärmstudien hinsichtlich eines Zusammenhangs zwischen Verkehrslärm und Herzinfarktrisiko evaluiert. Die Studien deuten darauf hin, dass das Herzinfarktrisiko ab 65 dB(A) deutlich ansteigt und folglich eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden könnte. Im konkreten Fall können die für den Außenbereich definierten Anforderungen lediglich der unmittelbar parallel zum Eppendorfer Weg ausgerichteten Fassade nicht einge-

halten werden, so dass hier geschützte Außenwohnbereiche durch z.B. teilverglaste Loggien geschaffen werden müssen.

Zudem müssen neben der Schaffung lärmgeschützter Außenbereiche Maßnahmen ergriffen werden, die eine ausreichende Nachtruhe in den Schlafräumen und Kinderzimmern ermöglichen. Der in der Festsetzung fixierte Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr des Schläfers ein gesunder Schlaf ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislauf-Erkrankung möglich. Diese Vorgehensweise zur Konfliktlösung ist deshalb gerechtfertigt, da die Festlegung von nächtlichen Außenpegeln in den maßgeblichen Vorschriften, hier hilfsweise herangezogen die 16. BImSchV, einen ausreichend niedrigen Innenraumpegel für den gesunden Schlaf ermöglichen sollen. Dieses Schutzziel für die Nacht wird also entsprechend festgesetzt.

Der Innenraumpegel ist nachts bei einem gekippten bzw. teilgeöffnetem Fenster (auch bei Planung von verglasten Loggien oder Vorhangfasseln etc., so dass dann von zwei hintereinander liegenden gekippten Fenstern auszugehen ist) nachzuweisen. Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung aus der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken. Entsprechende Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenweltwahrnehmung – wie sie bereits bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt - sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Vor diesem Hintergrund sind Interpretationen des Begriffes, die darauf hinaus laufen, das Wohnen lediglich bei geschlossenen Fenstern bzw. mit minimalen Spaltbreiten zu ermöglichen, abzulehnen. Aus diesem Grund kommt auch der Diskussion über die Breite der sog. Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern auch aus physikalischer Sicht eine andere Bedeutung zu; sie muss ausreichend groß genug sein, dass der vorgenannte Effekt gegeben ist. Vergleichbare Maßnahmen sind dann akzeptabel, solange sie also die akustischen Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden.

Bei gewöhnlichen Fensterkonstruktionen erfolgt auch bei gekipptem Fenster bereits eine Minderung der Lärmimmissionen um 15 dB(A). Im Falle der straßenbegleitenden Bebauung entlang des Eppendorfer Wegs kann folglich erwartet werden, dass zwei hintereinander liegende Fensterkonstruktionen gekoppelt werden müssen.

An der vorhandenen Wohnbebauung Eppendorfer Weg 126-128 wird aufgrund der Mehrfachreflexion zwischen dem geplanten Wohngebäude und der gegenüberliegenden Wohnbebauung eine geringe Pegelzunahme im Nachtzeitraum prognostiziert. Diese rein rechnerische Pegelerhöhung liegt bei 0,2 dB(A) und wird nicht wahrnehmbar sein.

Durch die geplante Tiefgaragenzufahrt werden in der Nachbarschaft Beurteilungspegel an den Fassaden der Gebäude Eppendorfer Weg 129 sowie 126/128 prognostiziert, die tagsüber die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete um mehr als 23 dB(A) und nachts um mehr als 10 dB(A) unterschreiten.

Die von der Kindertagesstätte ausgehenden Geräusche, die in dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des allgemeinen Wohngebiets neu angesiedelt werden soll, wurden im Rahmen eines Lärmgutachtens ebenfalls überprüft. Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen, die durch Kinderlärm in Kindergärten hervorgerufen werden, stehen derzeit keine gesetzlichen Grenz- und Richtwerte zur Verfügung. Wenn hilfsweise die Immissionsrichtwerte der nach der TA Lärm zur Orientierung herangezogen werden, wird deutlich, dass durch die Kindertagesstätte keine Konfliktsituation entsteht. Der errechnete Beurteilungspegel liegt selbst unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet, wenn ein worst-case-Szenario zu Grunde gelegt wird, bei dem alle Kinder gleichzeitig draußen sind



und laut schreien. Durch die Organisation des Kita-Betriebes (beispielsweise durch die Ausstattung mit geräuscharmen Spielgeräten) können die Emissionen weiter vermindert werden. Insgesamt werden die Geräuschimmissionen vom Gutachter als absolut gebietsverträglich eingeschätzt. Störempfindlichere Gebiete, wie beispielsweise ein reines Wohn- oder ein Kurgebiet gibt es im Umfeld der Kindertagesstätte nicht. Zudem handelt es sich bei dem Kirchengelände um ein vom Wohnblock abgesetztes Areal mit separaten Freiflächen. Die im Blockinnenbereich befindlichen wohnungsbezogenen Freiflächen der Wohngebäude sind in keiner Weise von den Geräuschimmissionen der Kindertagesstätte berührt.

#### **4.4 Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Mischsiegelgebiets. Die dort vorhandenen Straßen sind vollständig mischwasserbesielt. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos über die vorhandenen Mischwassersiele abgeleitet werden. Anders verhält es sich mit dem Oberflächenwasser. Dieses kann nur durch entsprechende Rückhaltung auf den Grundstücken und über eine verzögerte Ableitung in die Mischwassersiele abgeleitet werden.

Angesichts der schon heute stark belasteten Situation des Sielsystems, mit immer noch gelegentlichen Überläufen zum Isebekkanal, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens folgende Alternativen zur Einleitung des Regenwassers in das Mischwassersiel geprüft worden.

- Ableitung des unbelasteten Niederschlagswasser zur Ottersbek (die in diesem Bereich unterirdisch fließt)
- Ableitung des unbelasteten Niederschlagswasser zum Regensiel, das in der Göbenstraße verläuft.

Dabei wurden die für die einzelnen Konzepte zu erwartenden Kosten überschlägig ermittelt. Die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswasser zur Ottersbek sowie die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswasser zum Regensiel in der Goebenstraße bringen gemessen an dem möglichen positiven Effekten unverhältnismäßig große Investitionskosten mit sich und sind daher angesichts des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit nicht weiter verfolgt worden. Es soll vielmehr eine kostenmäßig im Verhältnis zu den zulässigen Bauvolumina angemessenere Rückhaltung auf den Grundstücken, z.B. in unterirdischen Rückhaltebecken, erfolgen. Die Dimensionierung der Rückhaltung und die zulässigen Einleitmengen in das Siegel werden im Rahmen des nachfolgenden Einleitungsgenehmigungsverfahrens mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung geregelt.

#### **4.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

##### **4.5.1 Baum- und Landschaftsschutz**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich zwei amerikanische Eichen. Die beiden Bäume werden durch ein Erhaltungsgebot gesichert da, sie räumlich markant sind, aufgrund ihrer exponierten Stellung das Ortsbild signifikant prägen und zudem eine hohe ökologische Bedeutung besitzen. Zwecks nachhaltiger Bewahrung der Identität des Gebietes wird die folgende Festsetzung getroffen:

*Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Umfang und Charakter des Gehölzbestandes erhalten bleiben (vgl. § 2 Nummer 7).*

#### 4.5.2 Begrünungsmaßnahmen

Da Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, trifft der Bebauungsplan, um die Planfolgen für die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser sowie Tiere und Pflanzen zu minimieren, die folgende Festsetzung:

*Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen (vgl. § 2 Nummer 6).*

Ziel der Festsetzung ist es, auf den bezeichneten Flächen die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen. Die Festsetzung einer Mindestandeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Bäumen und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen. Die Festsetzung kommt sowohl der Flora und Fauna als auch dem Boden- und Wasserhaushalt zugute. Zudem lässt sich nur so die für die festgesetzte bauliche Nutzung typische Freiraumnutzung (Hausgärten) realisieren. Da im Plangebiet Baumpflanzungen aufgrund der geringen Grundstückstiefe nicht sinnvoll sind, ist die Mindestandeckung von 50 cm ausreichend.

#### 4.5.3 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon erfolgen durch den Bebauungsplan keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, denen im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht beigemessen werden müsste. Das Flurstück 5582 hätte auf Grundlage des Bebauungsplans im vergleichbaren Maße versiegelt werden können.

Für die Flurstücke 2165 und 2166 hätte eine vergleichbare Versiegelung erreicht werden können. Abweichungen ergeben sich lediglich hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe. Durch eine Angleichung an den Bebauungszusammenhang würde eine städtebaulich harmonische Gebäuderaumkante entlang des Eppendorfer Weges entstehen. Diese städtebauliche Entwicklung wird als positive Auswirkung auf das Ort- und Landschaftsbild gewertet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann lediglich eine Beeinträchtigung aufgrund des Fortfalls von insgesamt etwa 19 Bäumen mit unterschiedlichen Qualitäten und Gesundheitszuständen auf den Flurstücken 5582 und 5586 erwartet werden. Nicht alle dieser Bäume sind aus Baumgutachterlicher Sicht erhaltenswert. Die straßenbildprägenden Bäume im nördlichen Grundstücksteil (auf Höhe des Glockenturms) können erhalten werden.

### **5 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

### **6 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der bestehende Durchführungsplan D 176 vom 27. Mai 1955 (GVBl. S. 188) und D 176/1 vom 15. April 1958 (GVBl. S. 125) aufgehoben.

### **7 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 7.200 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen etwa 2.700 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 300 m<sup>2</sup>) benötigt.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan Kosten durch den Ankauf und die Herrichtung von Straßenverkehrsflächen.