

Begründung

zum Bebauungsplan Barmbek-Süd 30

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 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i.V. mit § 244 Absatz 2 des Baugesetzbuches nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 5/2002 vom 29. April 2002 (Amtl. Anz. S. 1875) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Mai 2002, 10. Februar 2004 und 5. November 2004 (Amtl. Anz. 2002, S. 1876, 2004, S. 467 und 2231) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Anlass und Grundlage für den Bebauungsplan ist der zwischen dem Eigentümer des Flurstücks 5870 der Gemarkung Barmbek und der Freien und Hansestadt Hamburg vereinbarte Flächentausch im Bereich der Alster-City (Bebauungsplan Barmbek-Süd 29).

Mit der Planaufstellung wird die planungsrechtliche Grundlage für Umnutzungen und Neubebauungen eines Teils der bisher im Bebauungsplan Barmbek-Süd 29 festgesetzten Gemeinbedarfs- und Grünflächen geschaffen. Des weiteren werden weiterentwickelte städtebauliche Vorstellungen für eine bauliche Nutzung der Flächen an der Weidestraße, westlich der vorhandenen Kerngebietsnutzung geschaffen. Ferner werden die bereits bestehenden Änderungen an der Bebauung und Nutzung im Bereich der als Versorgungsflächen des bisher bestehenden Bebauungsplans Barmbek-Süd 29 ausgewiesenen Gebiete, planungsrechtlich durch den neuen Bebauungsplanentwurf Barmbek-Süd 30 abgesichert.

Die beabsichtigte Realisierung der im Bebauungsplan Barmbek-Süd 29 festgesetzten öffentlichen Grünfläche, einschließlich Wegeverbindungen und Baumpflanzungen, sowie die Brücke über den Osterbekkanal zur Jarrestadt, sollen durch den Eigentümer des Flurstücks 5870 geplant und hergestellt werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“, „gemischte Bauflächen“, „gewerbliche Bauflächen“, „Sonstige Hauptverkehrsstraße“, „Grünfläche“ und „Wasserflächen“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsprogramm für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus „Etagenwohnen“, „Verdichteter Stadtraum“, „Gewerbe/Industrie und Hafen“, „Parkanlage und „Gewässerlandschaft“ mit den Milieuübergreifende Funktionen „Landschaftsachse“ sowie Naturhaushalt mit „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Entwickeln des Landschaftsbildes“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Biotopentwicklungsräume, „Parkanlage“ (10a), „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und Sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12), „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a), „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen“ (14a), „Hauptverkehrsstraße (14e)“ und „Übrige Fließgewässer“ (3a) dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bebauungsplan Barmbek-Süd 29 vom 7. Dezember 1994; (HmbGVBl. S.356), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 508), mit den Festsetzungen:

- „Gewerbegebiet, fünfgeschossig“,
- „Flächen für Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen“,
- „Gemeinbedarfsflächen (Arbeitsgericht, Amtsgericht, Kirche, Jugendbetreuung)“,
- „Straßenverkehrsflächen“,
- „Versorgungsflächen Abspannwerk (Vattenfall Europe HH AG), Gasdruckstation (HGW)“,
- „Öffentliche Grünflächen (Parkanlage, Spielplätze, Bolzplatz)“,

- „Fahr- und Leitungsrechte (Flotowstraße)“,
- „Wasserflächenkennzeichnung (Osterbekkanal) und
- „Altlastkennzeichnung.

3.1.4 Bauschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel gemäß Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827).

3.1.5 Baumschutzverordnung

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.1.6 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.2 Andere planerische Tatbestände

Für das Plangebiet wurde im Jahr 1993 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Barmbek-Süd 29 eine lärmtechnische Untersuchung sowie eine landschaftsplanerische Untersuchung erstellt, die nach wie vor in Inhalt und Ergebnis ihre Gültigkeit haben.

Das Vorhandensein von Blindgängern kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Bauvorhaben ist der Kampfmittelräumdienst der Innenbehörde zu beteiligen.

3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird im Norden vom Osterbekkanal und der parallel zum Kanal verlaufenden Osterbekstraße mit dem Alsterwanderweg begrenzt.

Südlich angrenzend im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der unbebaute Teil des Flurstücks 5870, das bis zur Weidestraße reicht. Die Weidestraße

begrenzt das Plangebiet im Süden von der im südöstlichen Plangebiet die Zufahrt zum Bürokomplex „Alstercity“.

Die ehemalige Flotowstraße, die im Südwesten des Plangebiets von der Weidestraße nach Norden führt, dient als private Erschließung der neuen viergeschossigen Gewerbenutzung, die sich auf dem bisher als Versorgungsfläche gekennzeichnetem Gebiet der Vattenfall Europe HH AG im Nordwesten des Plangebiets etabliert hat. Die verbleibenden ein- bis dreigeschossige Versorgungseinrichtungen der Vattenfall Europe HH AG und der HGW schließen nördlich daran an.

Im Bereich der Kehre Osterbekstraße, auf dem Gelände der Vattenfall Europe HH AG, befindet sich ein viergeschossiges Wohngebäude. Südwestlich daran anschließend befindet sich ein unbebauter Grundstücksteil an der Osterbekstraße, für den eine Baugenehmigung für eine fünfgeschossige Wohnnutzung vorliegt.

Im gesamten Plangebiet ist schützenswerter Baumbestand vorhanden.

Im Plangebiet, insbesondere in der Osterbekstraße und der ehemaligen Flotowstraße befinden sich wichtige Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Bereich des unbebauten Teils des Flurstücks 5870 (neue Parkanlage) sind unterirdische Grundwasser-Sanierungs-Leitungen vorhanden.

In den vorhandenen Wohn-, Gewerbe-, Büro- und Versorgungseinrichtungen befinden sich diverse Netzstationen der Vattenfall Europe HH AG.

4. Umweltbericht

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich (siehe Ziffer 3.1.4).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Mischgebiet

Mit der Festsetzung von Mischgebiet im westlichen Teil des Plangebiets an der Osterbekstraße wird die vorhandene Nutzungsmischung aus der vorhandenen und genehmigten Wohnnutzung sowie der vorhandenen gewerblichen Nutzung planungsrechtlich gesichert.

An der Osterbekstraße auf dem Flurstück 6136 und im vorderen Grundstücksbereich des Flurstücks 6135 ist an der Straße Mischgebiet mit einer ein-, vier- und fünfgeschossigen baukörperähnlichen Ausweisung in geschlossener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Bestandssicherung der vorhandenen viergeschossigen Bebauung an der Kehre der Osterbekstraße und der nachträglichen planungsrechtlichen Absicherung der auf Grundlage einer im Jahr 2001 erteilten Baugenehmigung neuen Bebauung an der Osterbekstraße. Die detaillierten baukörperähnlichen ein-, vier- und fünfgeschossige

Ausweisungen mit Grundflächenzahl und Geschosshöhe sollen den Spielraum auf die bestehende und genehmigte Baumasse beschränken und einen ausreichenden Abstand zur vorhandenen gewerblichen Nutzung im Süden sichern.

Die Überschreitungen der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), durch die sich aus der Bestandssituation ergebenden Geschossflächenzahl von bis zu 2,1 ist städtebaulich erforderlich, da der Bestand gesichert werden soll und ausreichend freie Flächen im rückwärtigen Bereich vorhanden sind. Die Freiflächen sind entsprechend der Baugenehmigung so gestaltet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Negative Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, da keine weitere Verdichtung über den vorhandenen Bestand hinaus erfolgen kann. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen Straßen ausreichend berücksichtigt.

Eine Störung der Wohnverhältnisse durch die unmittelbare Nachbarschaft der gewerblichen Nutzung ist nicht zu erwarten, da auf diesen Flächen nur geringer Fahrverkehr herrscht und die Wohnräume in der neuen Wohnnutzung versetzt zur Fahrgasse der gewerblichen Nutzung angeordnet sind.

Der festgesetzte, breite Durchgang mit einer Mindesthöhe von 4,7 m dient der Feuerweherschließung und zur Verbindung der rückwärtigen Freiflächen der geplanten Wohnnutzung mit dem öffentlichen Freiraum des Alsterwanderweges am Osterbekkanal.

An der Osterbekstraße im rückwärtigen Bereich auf Flurstück 6135 ist viergeschossiges Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 1,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Bestandssicherung der im Jahre 1998 genehmigten neuen gewerblichen Nutzung im rückwärtigen Bereich der Versorgungseinrichtungen der Vattenfall Europe HH AG an der Osterbekstraße und der planungsrechtlichen Absicherung der bereits vollzogenen Umstrukturierung von Versorgungsfläche zum Mischgebiet. Die Flächenausweisung mit Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl soll den Spielraum auf die bestehende Baumasse beschränken und einen ausreichenden Abstand zur Wohnnutzung an der Osterbekstraße sichern.

Die Überschreitungen der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung der mit der Bestandssituation ergebenden Geschossflächenzahl von bis zu 1,8 ist städtebaulich erforderlich, da der Bestand gesichert werden soll.

In § 2 Nummer 2 ist festgesetzt, dass im Misch- und Kerngebiet Aufenthaltsräume in Staffel- und Dachgeschosse auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind. Damit soll die städtebaulich vertretbare Arrondierung der vorhandenen angrenzenden Bebauungen an der Weidestraße und an der Osterbekstraße auf die mit den Eigentümern vereinbarte maximale Geschossfläche eindeutig festgelegt werden.

In § 2 Nummer 3 ist festgesetzt, dass im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebiets unzulässig sind. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in den übrigen Teilen des Gebiets werden ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll der anfallende Zu- und Abfahrtsverkehr von Tankstellen aus der für zusätzlichen Verkehr nicht geeigneten Osterbekstraße ferngehalten werden.

Da in den Mischgebieten die vorhandenen Nutzungsstruktur aus Wohn- und Gewerbenutzungen erhalten und fortentwickelt werden soll, ist es erforderlich, die geplante Nutzungsstruktur in diesen Baugebieten vor Verdrängung durch unerwünschte Nutzungen wie Vergnügungsstätten zu schützen. Da sich durch den Betrieb von Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, Diskotheken, etc. in der Regel ein wesentlich höherer Umsatz und in der Regel höhere Mieterträge erzielen lässt, als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäftes oder Handwerksbetriebes, droht derartigen Betrieben die Verdrängung, die städtebaulich nicht wünschenswert ist und der mit der vor dargestellten Festsetzung entgegengewirkt wird.

In § 2 Nummer 4 ist festgesetzt, dass Im Mischgebiet die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung bis auf 0,8 überschritten werden kann. Mit dieser Regelung soll der vorhandene Bestand an Nebenanlagen, insbesondere der vorhandenen erforderlichen Stellplätze, bei Erhalt angemessener Freiflächen abgesichert und erhalten werden.

5.2 Kerngebiet

An der Weidestraße auf dem Flurstück 5870 ist Kerngebiet mit einer fünfgeschossigen baukörperähnlichen Ausweisung in geschlossener Bauweise, einer Bautiefe von 15 m, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossfläche von 6500 m² festgesetzt. Um das Maß der Nutzung eindeutig zu regeln, ist zusammen mit § 2 Nummer 2 eine Geschossfläche von maximal 6500 m² festgesetzt worden. Zusammen mit der festgesetzten Bautiefe von 15 m soll damit, im Vergleich zu der bisher in der bürgerschaftlichen Drucksache vereinbarten Geschossfläche, ein größerer städtebaulicher Spielraum für das neue Gebäude erreicht werden.

Im Bereich der Zufahrt zum nördlich anschließenden Gebäudekomplex „Alstercity“ sind das erste und zweite Vollgeschoss als Luftgeschoss festgesetzt. Die so entstehende Durchfahrt ist mit einer lichten Mindesthöhe von 4,7 m festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll die östlich an das Plangebiet angrenzende vorhandene gewerbliche Nutzung an der Weidestraße nach Westen erweitert werden. Die Festsetzung der Luftgeschosse, der Durchfahrt und der Durchfahrtshöhe dienen der Sicherung der vorhandenen Erschließung der im Norden und Osten angrenzenden gewerblichen Nutzung der „Alstercity“.

Die Unterschreitungen der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung durch die Grundflächenzahl von 0,4 und die maximal zulässige Geschossfläche von 6500m² ist funktional städtebaulich erforder-

lich, da die Bebauung auf die bestehende breite Einfahrtssituation zur nördlich angrenzenden „Alstercity“ sowie auf die vorhandene Gebäudehöhen Rücksicht nehmen muss.

In § 2 Nummer 2 ist festgesetzt, dass im Misch- und Kerngebiet Aufenthaltsräume in Staffel- und Dachgeschosse auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind. Damit wird die städtebaulich vertretbare und vereinbarte Geschossfläche eindeutig definiert.

In § 2 Nummer 6 ist festgesetzt, dass im Kerngebiet Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig sind. Ausnahmen für sonstige Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen. Damit werden die vorhandenen kleinen Einzelhandelszentren in der „Alstercity“ und in der Jarrestraße vor Verdrängung geschützt und verkehrsintensive Nutzungen, die die Weidestraße überlasten würden, ausgeschlossen.

5.3 Gewerbegebiet

Auf Flurstück 5734 und auf einem Teil des Flurstücks 5935 ist Gewerbegebiet ohne Festsetzungen der Bebaubarkeit, der Geschossigkeit und der Grundflächenzahl festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird zum einen die Fläche der entwidmeten ehemaligen Flotowstraße (Flurstücks 5934) als private Erschließung für die im Bebauungsplan Barmbek-Süd 28 angrenzende Gewerbenutzung an der Weidestraße zugeordnet und gesichert. Zum anderen wird die als Stellplatzfläche genutzte verbleibende Restfläche der gewerblichen Nutzung auf Flurstück 5935 entsprechend dem Bestand dem Gewerbegebiet im Bebauungsplan Barmbek-Süd 28 zugeordnet und als Gewerbegebiet neu festgesetzt.

5.4 Stellplätze und Tiefgaragen

In § 2 Nummer 1 ist festgesetzt, dass im Mischgebiet auf der mit „(a)“ bezeichneten Teilfläche Stellplätze nur in Tiefgaragen oder innerhalb der Gebäude in Garagengeschossen zulässig sind. Die Stellplätze für das geplante Gebäude an der Osterbekstraße sollen entsprechend der Baugenehmigung ebenerdig im Gebäude untergebracht werden. Die Erschließung der Anlage erfolgt von der Osterbekstraße.

Die Stellplätze für das geplante Gebäude an der Weidestraße sollen ebenerdig und in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Erschließung der Anlage erfolgt von der Weidestraße über die vorhandene Einfahrt zur ausserhalb des Plangebiets liegenden Kerngebietsnutzung „Alstercity“. Hierfür sind im Kerngebiet Tiefgaragen und Stellplätze festgesetzt. Damit wird die Freifläche im Blockinnenbereich von Kfz-Verkehr freigehalten. Die Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lärm- und Luftimmissionen wird somit vermindert und die freibleibenden Flächen sollen angemessen als Freizeitflächen gestaltet werden.

Eine Störung der Wohnverhältnisse durch die unmittelbare Nachbarschaft der Gewerbenutzung ist nicht zu erwarten, da auf diesen Gewerbeflächen nur geringer Fahrverkehr herrscht und die Wohnräume in der neuen Wohnnutzung versetzt zur Fahrgasse der Gewerbenutzung angeordnet sind.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen reichen zur Erschließung der Bauflächen aus und werden in ihrem wesentlichen Bestand im Plan entsprechend der vorhandenen Situation festgesetzt.

Die Weidestraße ist eine wichtige Hauptverkehrsstraße und ein Teilstück des Hamburger Hauptradverkehrsnetzes in Hamburg. Die gegenwärtige Verkehrsbelastung in der Weidestraße beträgt ca. 16000 Kfz/24h. Um auf der nördlichen Straßenseite zu einem späteren Zeitpunkt einen getrennten Geh- und Radweg anlegen zu können, wird hierfür eine Straßenerweiterung von 2,4 m festgesetzt, die zum Schutz erhaltenswerter Bäume in Teilbereichen (Flurstück 5859 und 5870) zusätzlich bis auf 6m aufgeweitet wird. Der alleeartige Baumstreifen entlang der Weidestraße soll als Grünstreifen hergerichtet und gegen das Abstellen von Kraftfahrzeugen gesichert werden.

5.6 Versorgungsflächen

Im nordwestlichen Plangebiet sind auf den Flurstücken 6135, 6034 und 6033 Versorgungsflächen festgesetzt. Auf einem Teilbereich des Flurstücks 6135 und auf Flurstück 6034 sind Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Abspannwerk“ in geschlossener Bauweise, mit einer Baumassenzahl von 7,0, einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Traufhöhe von 17,6 m über Normalnull zugunsten der Vattenfall Europe HH AG festgesetzt. Damit sollen die vorhandenen Versorgungseinrichtungen einschließlich der Erschließungsflächen in ihrem Bestand gesichert und die im Plangebiet betriebenen Versorgungsfunktionen (Strom- und Fernwärmeleitungen) aufrecht erhalten werden.

Auf Teilen des Flurstücks 6033 ist eine eingeschossige Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Gasdruckstation“ und einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Begünstigter ist die „e-on Hanse AG“. Mit dieser Festsetzung wird die vorhandene Einrichtung einschließlich der Erschließungsflächen bestandsorientiert gesichert.

5.7 Fahr- und Leitungsrecht

In § 2 Nummer 7 erster Satz ist festgesetzt, dass das festgesetzte Fahrrecht auf den Flurstücken 6135 und 5734 die Befugnis der Vattenfall Europe HH AG umfasst, eine Zu- und Abfahrt zum Abspannwerk anzulegen und zu unterhalten. Damit wird die be-

reits bestehende aber noch nicht abgesicherte Zufahrt zum nördlich gelegenen Abspannwerk im südlichen Gewerbegebiet auf dem Flurstück 5734 (entwidmeter Teil der Flotowstraße) und im Mischgebiet auf Flurstück 6135 gesichert.

Das Fahrrecht dient der unkomplizierten Erschließung der Trafos des Abspannwerks für Schwerlasttransporter. Die vorhandenen Leitungen und Trafos dienen der allgemeinen Versorgung. Dabei ist es für den reibungsfreien Ablauf des Abspannwerkes wichtig sowohl zur Osterbekstraße als auch zur Weidestraße die Anschlüsse und Erreichbarkeit zu erhalten.

In § 2 Nummer 7 zweiter Satz ist festgesetzt, dass das festgesetzte Fahr- und Leitungsrecht auf den Flurstück 5734 ferner die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen umfasst unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden. Mit dieser Regelung werden die bereits bestehenden aber noch nicht abgesicherten Abwasser- und Telefonleitungen in dem entwidmeten Teil der ehemaligen Flotowstraße gesichert.

5.8 öffentliche Grünflächen

Entsprechend der Ausweisung im bisher gültigen Bebauungsplan Barmbek-Süd 29 wird westlich der „Alster-City“ eine größere Grünfläche festgesetzt, um die westlich und südlich liegenden unterversorgten Wohnquartiere mit Freizeit-, Erholungs- und Spielflächen zu versorgen. Innerhalb der Grünfläche ist eine Wegeverbindung von Norden nach Süden vorgesehen, die über die vorgesehene Brücke über den Osterbekkanal mit der Jarrestadt verbunden wird. Die Brückenverbindung ist durch einen privatrechtlichen Vertrag bezüglich Planung, Entwurf und Bau durch den Grundeigentümer des Flurstücks 5870 abgesichert. Durch die direkt und unabhängig vom Straßenverkehr geführte Verbindung soll zum einen das stark verdichtete Wohnquartier Barmbek-Süd über den Grünzug am Hölderlinpark besser mit dem Winterhuder Stadtpark verknüpft werden, zum anderen wird durch den Brückenschlag die neue Grünanlage mit ihren unterschiedlichen Angeboten auch für die Bewohner der Jarrestadt erschlossen.

Mit der Verlagerung des im alten Planrecht festgesetzten Standortes für die Jugendbetreuungseinrichtung außerhalb des Plangebiets ist zudem zusätzlicher Raum für die Erweiterung der öffentlichen Grünanlage im Nordwesten sowie im Nordosten an der Grenze des benachbarten Kerngebiets entstanden.

Parkanlage

Die Grünanlage gliedert sich entlang des Hauptweges in drei Teilräume. Im Süden bildet ein formal ausgebildeter, platzartiger Bereich einen eigenständigen „Städtischen Auftakt“ der an dieser Stelle nur 25 m breiten Grünanlage. Er markiert zugleich das südliche Ende der neu zu errichtenden Wegeverbindung nach Winterhude.

Nördlich schließt sich der ‚Spiel- und Sportbereich‘ an, in dessen offener Gestaltung südlich ein Spielbereich sowie im Norden ein Bolzplatz von quartiersübergreifender Bedeutung integriert werden soll.

Der Übergang vom Spielbereich zum Bolzplatz und in den Bereich für „Ruhe und Erholung“ wird durch eine vorhandene Baumreihe markiert. Prägend für diesen Raum ist eine offenere, landschaftsnähere Gestaltung, die dem in Richtung Osterbekkanal abfallenden Gelände Rechnung trägt und optisch die Anbindung an den bereits für den Fahrzeugverkehr gesperrten Teil der Osterbekstraße und das Kanalufer sucht.

Spielplatz und Bolzplatz

Innerhalb der Parkanlage ist im Bereich „Spiel und Sport“ ein öffentlicher Spielplatz und ein Bolzplatz vorgesehen. Die Bereiche sollen so gestaltet werden, dass sie neben Verfügungsflächen ein breites Angebot an Spiel- und Sportangeboten für alle Altersklassen bereit hält. Zum Lärmschutz der vorhandene Wohnbebauung an der Weidestraße/Flotowstraße (außerhalb des Plangebiets) wurde der Bolzplatz im Norden, nördlich der vorhandenen Pappelreihe und östlich der Gasdruckstation, angeordnet. Es erscheint aus gestalterischen Gründen sinnvoll, den Bolzplatz teilweise in den dort vorhandenen Hang zu integrieren, um die trennende Wirkung der auf die Stirnseiten begrenzten Ballfangzäune zu verringern. Demgegenüber soll die Höhendifferenz innerhalb des Kinderspielbereiches bewusst für eine spannungsvolle und attraktive Gestaltung genutzt werden.

5.9 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Mischentwässerungsgebiet. Vor dem Hintergrund der Entlastung der innerstädtischen Mischwassersiele und entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, Niederschlagswasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer abzuleiten, soll das im Plangebiet durch Bodenversiegelung vermehrt anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert bzw. durch eine offene Oberflächenentwässerung zurückgehalten werden, bevor es in die Mischwassersiele abgeleitet wird.

In § 2 Nummer 8 ist festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen, mit Ausnahme im Gewerbegebiet, die Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Damit wird einer durchgehenden Versiegelung entgegengewirkt und eine Verbesserung der Versickerung des Regenwassers in den Baugebieten erreicht. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung werden dadurch vermieden.

5.10 Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Darüber hinaus ist für Bäume, die für die städtebauliche Situation von maßgeblicher Bedeutung sind, im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Allee im Kerngebiet, die die Zufahrt zum Bürokomplex Alstercity umfasst und große Bäume im nördlichen Teil der Versorgungseinrichtung, die als Randkulisse des Parks von besonderer Bedeutung sind.

In § 2 Nummer 9 ist festgesetzt, dass in den Baugebieten fensterlose Außenwände von baulichen Anlagen sowie Fassaden, deren Fensterabstände mehr als 5 m betragen, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Damit werden kaum oder ungestaltete Fassaden durch Begrünung für die benachbarte Wohn- und Parknutzung optisch und ökologisch verträglich gestaltet.

In § 2 Nummer 10 ist festgesetzt, dass in den Baugebieten mindestens 20 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die gemäß Grundflächenzahl verbleibenden nicht bebauten oder befestigten Flächen ökologisch und visuell wirkungsvoll bepflanzt werden. Insbesondere wird die Biotopvielfalt erhöht, um trotz der zusätzlichen Bebauung Lebensräume für Pflanzen und Kleintiere zu schaffen bzw. zu erhalten. Diese Bestimmung sichert eine ökologische und optisch wirkungsvolle Bepflanzung der Freiflächen.

In § 2 Nummer 11 ist festgesetzt, dass auf oberirdischen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auch bei einer Stellplatzanlage ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt. Dies gilt insbesondere für die städtebaulich wichtige Durchgrünung der Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen.

In § 2 Nummer 12 ist festgesetzt, dass für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Mit dieser Festsetzung wird das durch die städtebaulich relevanten Bäume geprägte Stadtbild und der Vegetationsanteil erhalten und gesichert. Mit dem Ausschluss von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich werden wachstumsbehindernde Eingriffe an den Bäumen weitgehend vermieden. Abgrabungen und Geländeaufhöhungen im Kronenbereich schädigen den Wurzelbereich, sie beeinträchtigen damit die Wachstums- und Lebensbedingungen der Bäume und sind deshalb unzulässig.

In § 2 Nummer 13 ist festgesetzt, dass für anzupflanzende Bäume, standortgerechte, einheimische Laubgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden sind. Im Kronenbereich die-

ser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Es sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, da diese Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind. Die Festlegung von Mindestgrößen ist notwendig, um ohne lange Übergangszeit visuell und ökologisch wirksame Strukturen herzustellen. Die Mindestgröße der Vegetationsfläche sichert ausreichende Wuchsbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung der Bäume.

In § 2 Nummer 14 ist festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und gärtnerisch anzulegen sind. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen. Damit wird sichergestellt, dass die durch eine Tiefgarage entstehende Versiegelung offener Bodenflächen durch eine ausreichend starke Bodenschicht als Überdeckung der Tiefgarage ausgeglichen und eine angemessene Begrünung mit ausreichenden Wachstumsbedingungen ermöglicht wird.

5.11 Lärmschutz

Nach einer für das Plangebiet erstellten lärmtechnischen Untersuchung vom Juli 1993 werden die vorhandene, die neue sowie die an das Plangebiet angrenzende Bebauung durch den Ziel- und Quellverkehr nicht wesentlich mehr als durch die bereits vorhandene Verkehrssituation beeinträchtigt.

Nach der lärmtechnischen Untersuchung ergeben sich für das Jahr 2010 prognostizierten Verkehrsbelastungen Lärmerhöhungen an der Osterbekstraße unterhalb der Orientierungswerte. An der Weidestraße wird sich eine Lärmerhöhung um etwa 1,2 dB (A) auf 70,3 dB(A) ergeben. An den Gebäudefronten entlang der Weidestraße werden aber die für die Planung heran zu ziehenden Orientierungswerte bereits durch die vorhandene Verkehrssituation erheblich überschritten.

Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung geeignet sind, um zu einem unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung zumutbaren und erträglichen Lärmpegel zu gelangen. Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine Veränderung in der Trassenführung der Straßen zu. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden, sind wegen der nur gering verfügbaren Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten. Insofern besteht nur die Möglichkeit entlang der Weidestraße die neue Randbebauung senkrecht zur Weidestraße und die parallel zur Weidestraße angeordneten neue Bebauung stark zurückgesetzt anzuordnen. Darüber hinaus kann ein wirksamer Schutz gegen Verkehrslärm nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden realisiert werden.

Um eine vom Straßenlärm möglichst wenig beeinträchtigte Nutzung von Aufenthaltsräumen zu ermöglichen, wird in § 2 Nummer 5 festgesetzt, dass im Kerngebiet die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in § 2 Nummer 5 Satz 1

genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für die Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außen-türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Durch die getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technische Baubestimmungen -Schallschutz- vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

In einer weiteren erstellten lärmtechnischen Untersuchung vom Juni 2004 zu zwei Alternativstandorten zum geplanten Bolzplatz kommt das Bezirksamt zu der Bewertung, dass die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV in beiden Alternativen eingehalten werden. Da sich aber die nördlichere Variante aufgrund der größeren Entfernung insbesondere günstiger auf die vorhandene Wohnbebauung an der Weidestraße/ Flotowstraße (außerhalb des Plangebiets) auswirkt, wurde der Bolzplatz nach Norden, nördlich der vorhandenen Pappelreihe und östlich der Gasdruckstation angeordnet.

5.12 Fachinformation Boden

Im Bereich der geplanten Parkanlage sowie des Spiel- und Bolzplatzes befand sich das ehemaligen Gaswerk Barmbek. Aufgrund hoher Belastungen des Bodens mit Cyaniden sowie anderen gaswerkstypischen Stoffen wie Aromaten, Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Phenolen wurde das Gelände in den Jahren 1981 bis 1983 durch die Freie und Hansestadt Hamburg großflächig saniert. Dabei wurden ca. 88.000 m³ Boden bewegt und etwa 38.000 m³ Boden auf Sonderabfalldeponien verbracht. Dieser Bereich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht in Bezug auf die Bodenverunreinigungen als saniert anzusehen.

Unterhalb der vorhandenen Abdeckung sind verbliebene Restkontaminationen in der Größenordnung der damaligen Sanierungsleitwerte (Cyanid: 100 mg/kg) nicht auszuschließen, so dass entsprechend belastetes Material bei Erdarbeiten in diesem Bereich angetroffen werden könnte. 1993 vom Bezirksamt Nord durchgeführte Bodenuntersuchungen im geplanten Spielplatzbereich ergaben PAK Gehalte von maximal 18,3 mg/kg und Cyanidgehalte von maximal 24,9 mg/kg. Der Prüfwert der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) für den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) – Kinderspielflächen – liegt für Cyanide bei 50 mg/kg. Aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes erfordern die Schadstoffe für die geplante Nutzung keine weiteren Erkundungen bzw. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr.

Die verbliebenen Schadstoffe können allerdings bei Umnutzungen oder Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden/Untergrund hinsichtlich Wiederverwer-

tung/Entsorgung des Aushubs von Bedeutung sein und ggf. zusätzliche Kosten verursachen. Die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Es wird daher empfohlen, Eingriffe in den Boden von einem Sachverständigen für Altlasten begleiten zu lassen. In diesem Rahmen können auf die jeweilige Maßnahme bezogene weitere Bodenuntersuchungen erforderlich werden.

Im Teilbereich des Spielplatzes (= Bereich besonders sensibler Nutzung) wird empfohlen, den Oberboden entsprechend BBodSchV vorab nochmals untersuchen zu lassen. Nach Abschluss von Baumaßnahmen sollte darauf geachtet werden, dass auf unversiegelten Freiflächen im direkten Wohnumfeld bzw. im Kinderspielplatzbereich technogene Substrate (z.B. Bauschutt, Schlacke, Scherben usw.) nicht oberflächennah anstehen, damit ein Direktkontakt zu spielen Kindern vermieden wird.

Trotz der großräumig durchgeführten Sanierungsmaßnahme ist es nicht gänzlich auszuschließen, dass bisher noch unerkannte, kleinere Schadstoffvorkommen vorhanden sind. Sollten bei Aushubarbeiten Auffälligkeiten wie Bodenverfärbungen, Geruch oder austretende Flüssigkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich die Behörde für Umwelt und Gesundheit oder das Bezirksamt Nord zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Augenscheinlich schadstoffhaltige Auffüllungen (z.B. Schlacke) sind zu separieren und gemäß LAGA (s.o.) zu untersuchen und zu verwerten/entsorgen.

Große Bereiche des oberflächennahen quartären Grundwasserleiters sind massiv (z.T. bis $> 50.000 \mu\text{g/l}$ für Summe LCKW) durch Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) belastet, wobei sich die Quelle der Belastungen nördlich des Osterbekkanals außerhalb der B-Plan Fläche befindet.

Der Wasserspiegel des Grundwasserleiters liegt bei ca. $+3,00 \text{ m NN}$ bis $+2,70 \text{ m NN}$. Das Grundwasser unterströmt den Bereich des Bebauungsplans in südlicher bis südöstlicher Richtung. Eine Nutzung des Grundwasserleiters findet nicht statt.

An der Weidestrasse befindet sich ein weiterer kleinräumiger Grundwasserschaden. Das Grundwasser ist dort durch LCKW und BTEX-Aromaten (Benzol, Toluol, Xylole, Ethylbenzol) belastet.

Mit der Sanierung beider Grundwasserschäden ist Ende 2003 begonnen worden. Die Maßnahme wird von der Behörde für Umwelt und Gesundheit, Fachamt Altlastensanierung, durchgeführt. Hierzu sind unterirdische Grundwasser-Sanierungsleitungen im Bereich der Parkanlage verlegt worden.

Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich, da die Prüfwerte der BBodSchV für den Pfad Boden - Mensch nicht überschritten werden.

Abfallrechtlich relevante Belastungen des Bodenaushubs bei Baumaßnahmen sind im innerstädtischen Bereich nicht ungewöhnlich und rechtfertigen ebenfalls keine Kennzeichnung. Das Grundwasser gehört nach BBodSchG nicht zum Boden.

5.13 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes. Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der für die Grünfläche vorgesehene Grundstücksteil stellt sich derzeit als Brachfläche dar. Die Herrichtung und verstärkte Bepflanzung dieser Fläche ist als städtebauliches Pendant des Komplexes Alster-City in die Abwägung des bisherigen Bebauungsplanes Barmbek-Süd 29 eingeflossen und wird daher hier nicht noch einmal betrachtet.

Die westlichen Bauflächen werden bestandsgemäß ausgewiesen. An der Weidestraße im Südosten des Plangebietes sind zusätzliche Baumöglichkeiten für eine Kerngebietenutzung vorgesehen. Sie liegen etwa zur Hälfte auf bereits versiegelten, als Parkplatz und Fahrbahnen genutzten Flächen. Auf Grund der ausgewiesenen Grundflächenzahl und der Grünfestsetzungen ist eine anteilige Begrünung dieses Grundstücksteils gewährleistet, so dass die realen Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht erheblich sind. Mit dieser Bebauung wird die Hauptzufahrt der Alster-City städtebaulich sinnvoll gefasst.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung ist nicht nur der tatsächliche Zustand von Natur und Landschaft relevant, sondern auch die vorherige planungsrechtliche Situation. Gegenüber dem bisher gültigen Planrecht wird für das Kerngebiet ein ca. 25 m breiter Streifen der ausgewiesenen Parkanlage in Anspruch genommen. Auf der anderen Seite konnte jedoch der vorgesehene Standort für eine Jugendeinrichtung im Bereich der Parkanlage aufgegeben werden, so dass hier Fläche für die Parkanlage hinzugewonnen wird. Insgesamt ist die in diesem Plan ausgewiesene Grünfläche sogar etwas größer als die im bisherigen Bebauungsplan. Durch diesen Bebauungsplan entsteht daher kein planungsrechtlicher Verlust an Grünflächen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Barmbek-Süd 29 in der Fassung vom 27. Dezember 1994 (HmbGVBl. S. 356) aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 58410 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 3145 m² (davon neu ca. 320 m²), auf öffentliche Grünfläche ca. 26965 m² (davon Parkanlage ca. 22965 m², Spielplatz ca. 3000 m² und Bolzplatz ca. 1000 m²), auf Wasserflächen ca. 6790 m² und auf Versorgungsfläche ca. 6550 m².

9.2 Kostenangaben

Kosten werden der Freien und Hansestadt Hamburg für die Verbreiterung der Weidestraße, für die Herrichtung der öffentlichen Grünanlagen einschließlich der Brücke über den Osterbekkanal und des Spiel- und Bolzplatzes, sowie für die Umsetzung der Fahr- und Leitungsrechte entstehen. Die Kosten für die Herrichtung der öffentlichen Grünanlagen einschließlich der Brücke und des Spiel- und Bolzplatzes werden durch den vereinbarten Flächentausch zwischen dem Eigentümer des Flurstücks 5870 und der Freien und Hansestadt Hamburg im Bereich der Alster-City finanziert werden, die öffentliche Grünfläche wird von diesem Eigentümer auch hergestellt.