

Begründung zum Bebauungsplan Eilbek 14 (Textplan)

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2	Anlass der Planung	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen	3
3.2.3	Kampfmittelverdacht	4
3.2.4	Baumschutzverordnung	4
3.2.5	Artenschutz	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.3.1	Gutachten zur Realnutzungskartierung Eilbek.....	4
3.3.2	Schalltechnische Untersuchung.....	5
3.4	Angaben zum Bestand	5
3.4.1	Lage und Größe des Plangebietes	5
3.4.2	Historische Entwicklung im Stadtteil	6
4	Planinhalt und Abwägung	6
4.1	Art und Maß der Nutzung, Baugebiete	6
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet	6
4.1.2	Mischgebiet	8
4.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	10
4.3	Bauweise	11
4.4	Verkehrsflächen	12
4.5	Technischer Umweltschutz	12
4.5.1	Lärmschutz.....	12
4.5.2	Elektromagnetische Immissionen	14
4.6	Oberflächenentwässerung	14
4.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
4.7.1	Begrünungsmaßnahmen.....	15
4.7.2	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	16
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	18
6	Bestehende Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	18
7	Flächen- und Kostenangaben	18

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Es liegen die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nummer 2 BauGB vor, was eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich macht, da die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) auch nach Berücksichtigung der Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang (hier: Eilbek 13) aufgestellt werden, unter der Grenze von 70.000 m² liegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Das Plangebiet ist bereits überbaut und wurde gewerblich baulich genutzt. Die Intensität der Bodennutzung wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich geändert. Mit dem Bebauungsplan soll der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen Rechnung getragen werden. Demnach wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung haben. Die in § 13a Absatz 1 Nummer 2 BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind damit erfüllt.

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom (Amtl. Anz. Nr.) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom ... sowie vom ... und ... (Amtl. Anz. Nr. ...) stattgefunden.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich textliche Regelungen getroffen, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zur Verordnung über den Bebauungsplan Eilbek 14“ hervorgeht. Eine Planzeichnung ist daher nicht erforderlich.

2 Anlass der Planung

Der im Plangebiet gültige Durchführungsplan D 186 setzt für Grundstücke im Plangebiet zum Teil Geschäftsgebiet gemäß Baupolizeiverordnung (BPVO) vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) fest, das jedoch der bereits vorhandenen Gemengelage eines engen Nebeneinanders von Wohn- und gewerblichen Nutzungen aus heutiger Sicht nicht entspricht. Zudem wird eine Weiterentwicklung im Wohnungsbau durch die Festsetzung „Geschäftsgebiet“ erschwert, obgleich bereits heute das Verhältnis zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen durch das Gebot der Rücksichtnahme geprägt ist und ein geregeltes Miteinander dieser Nutzungen nicht auf Bedenken trifft.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzungen im Bereich der bisherigen Geschäftsgebiets-Festsetzung in der aktuellen Baugebietstypik der BauNVO als Mischgebiet nachzuvollziehen. Dadurch kann Rechtsklarheit für die Zulässigkeit von gewerblichen und Wohnnutzungen geschaffen werden. Zudem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch den Bebauungsplan für eine der Lage und dem Bestand in Teilen bereits entsprechende Bauungs- und Nutzungsstruktur angepasst und im Rahmen der künftigen Festsetzungen dadurch zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Die Entwicklungsspielräume für nicht wesentlich störende, gewerbliche Nutzungen sollen mittels Änderung in Mischgebiet, insbesondere im Blockinnenbereich durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Baugebiet bereits Wohnbauflächen dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Als weitere milieübergreifende Funktion ist der „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

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

Eine Änderung des Landschaftsprogramms ist nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt bisher der Durchführungsplan D 186 vom 27.05.1955 (GVBl., S. 188), der für das Plangebiet ein Geschäftsgebiete, Ladengebiete, Mischgebiete und Wohngebiete gemäß BPVO festsetzt. Für die Misch- und Wohngebiete wird straßenbegleitend eine 4-geschossige Bebauung festgesetzt. Dazwischen liegen am Eilbeker Weg zwei 1-geschossig festgesetzte Ladengebiete. Geschäftsgebiete sind im Plangebiet entlang der Schellingstraße (2-geschossig), am Eilbeker Weg (3-geschossig) und in den Blockinnenbereichen (1-geschossig) festgesetzt. Im Blockinnenbereich Schellingstraße/Eilbeker Weg ist eine Fläche für Garagen, ebenerdig festgesetzt.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Es sind für das Plangebiet insgesamt sechs „Flächen“ und eine „Altlastverdächtige Fläche“ im Fachinformationssystem – Altlasten registriert.

Für die sechs „Flächen“ ist der ehemals bestehende Altlastenverdacht als erledigt eingestuft, es besteht auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse kein weiterer behördlicher Handlungsbedarf.

Für die eine „Altlastverdächtige Fläche“ (FIS Nr. 6838-128/00, Flurstück 90) besteht im Falle von Bautätigkeit und/oder Nutzungsänderung weitergehender Klärungsbedarf gem. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261).

Es handelt sich hierbei um den Standort einer ehemaligen Chemischen Reinigung. Bei orientierenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen wurden Prüfwertüberschreitungen im Grundwasser festgestellt; das Grundwasser befindet sich in der Überwachung.

3.2.3 Kampfmittelverdacht

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.2.4 Baumschutzverordnung

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

3.2.5 Artenschutz

Seitens des Artenschutzes stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine unüberwindbaren, artenschutzrechtlichen Hindernisse gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) entgegen, da die nahezu vollständige Versiegelung bzw. Überbauung der Grundstücke keine Lebensraumpotenziale besonders oder streng geschützter Arten erwarten lässt, die nicht ggf. im Zuge der Baugenehmigung durch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden könnten. Daher wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Untersuchungen für den Artenschutz beauftragt. Bei Realisierung von Vorhaben müssen vom jeweiligen Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG hinreichend berücksichtigt werden. Hierzu ist ggf. der besonders und streng geschützte Artenbestand frühzeitig gutachterlich zu ermitteln, um erforderliche, zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen und umzusetzen. Das rechtzeitige Ausführen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sichert den Erhaltungszustand bundesrechtlich geschützter Arten und macht eine etwaige Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG entbehrlich.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Gutachten zur Realnutzungskartierung Eilbek

Das vom Bezirksamt beauftragte Gutachten zur Beurteilung der Realnutzung und möglicher Nutzungskonflikten vorhandener Gewerbebetriebe mit den Wohnnutzungen der Geltungsbereiche der Durchführungspläne in Eilbek vom Dezember 2011 diente zur umfangreichen Bestandsaufnahme, um die u.a. im Plangebiet erfassten Betriebe Nutzungskategorien zuzuordnen und mögliches Störpotential durch Lärm- und Schadstoffemissionen abzuschätzen. Das Gutachten mündete in der Einschätzung einer Wohnverträglichkeit der im Plangebiet vorhandenen und genehmigten gewerblichen Nutzungen.

gen und damit einer planungsrechtlich weiterhin gegebenen Zulässigkeit bei einer Änderung der Geschäftsgebiete nach BPVO in Mischgebiete nach BauNVO.

3.3.2 Schalltechnische Untersuchung

Der Eilbeker Weg weist gemäß der aktuellen strategischen Lärmkartierung höhere Verkehrslärmpegel auf als die übrigen Straßen im Plangebiet. Daher wurde in 2012 eine Berechnung der Fassadenpegel an den vorhandenen Wohngebäuden am Eilbeker Weg durchgeführt. Im Bereich der Schelling- und Maxstraße bestehen keine Anhaltspunkte für Verkehrslärmbelastungen, die eine detaillierte Untersuchung erfordert hätten.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 48.000 m² und ist ein innerstädtisches, teils gewerblich, teils durch Wohnnutzungen geprägtes Gebiet mit unterschiedlich ausgebildeter Bebauungsstruktur in Eilbek. Der Gebäudebestand reicht vom eingeschossigen Gewerbegebäude über zahlreiche zweigeschossige Gebäude, und viergeschossigen Wohngebäuden bis hin zu im Blockinnenbereich liegenden Gewerbehallen. Die Gebäude stammen zum überwiegenden Teil aus den 1950er- bis 1970er Jahren, nur einzelne Gebäude sind älter oder jünger. Die Gebäude entsprechen zu weiten Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Die Nutzungsstruktur ist sehr heterogen: Prägend sind insbesondere Handwerker-Werkstätten und Lager, Druckereien, klein- und großflächige Büronutzungen (z.B. Freiberufler- und Dienstleistungsbüros, Vertriebs- und Handelsgesellschaften, Fitnessstudio, Fahrschule sowie verschiedene Abstell- und Lagernutzungen). Soziale Einrichtungen als Wohnfolgeeinrichtung wie Kindertagesstätten sind in Teilbereichen vorhanden.

Die Umgebung des Plangebiets ist entsprechend insbesondere durch die Wiederaufbaujahre hin den 1950er und 1960er Jahren geprägt: Im Norden und Osten grenzen Wohnviertel an. Im Süden befindet sich ein Geschäftsgebiet mit Einzelhandelsnutzungen und Wohnanteilen entlang der Wandsbeker Chaussee. Westlich befindet sich ein Grundstück mit derzeitiger Gemeinbedarfsnutzung.

Die Grundstücks- und Eigentümersituation ist im Plangebiet ebenfalls kleinteilig geprägt: es gibt eine Vielzahl kleiner, z.T. schmaler Grundstückspartellen mit relativ großen Grundstückstiefen und diversen Einzeleigentümern. Sowohl der Gebäudebestand als auch die Gebäudenutzungen werden überwiegend der zentralen, gut erschlossenen Lage nicht gerecht.

Es wurden im Bereich des Durchführungsplans D 186 „Flächen für Garagen im EG“ auf dem Flurstück 84 vorgesehen, die jedoch bisher nicht als Parkraum genutzt wurden, sondern von einem Tiefbauunternehmen bereits vor dem Zweiten Weltkrieg gewerblich (Lagerfläche) in Anspruch genommen wurden.

Der Hochbunker auf dem Flurstück 1974 wurde im Durchführungsplan als bleibendes Bauwerk vorgesehen. Er wird jedoch seit längerem nicht mehr als solcher genutzt und wurde bereits seitens der Bundesvermögensverwaltung aus der Zivilschutzbindung entlassen.

Im Plangebiet befinden sich zwei Netzstationen der Vattenfall Stromnetz Hamburg GmbH sowie eine Kundennetzstation, die auch weiterhin für die Versorgung mit elektrischer Energie benötigt werden. Des Weiteren verlaufen Fernwärmeleitungen der Vattenfall Wärme Hamburg GmbH durch das Plangebiet.

Aufgrund der fast vollständigen Überbauung und Flächenversiegelung bestehen keine landschaftsbildwirksamen Gehölzstrukturen. Die Topographie des Geländes weist keine wesentlichen Höhendifferenzen auf.

3.4.2 Historische Entwicklung im Stadtteil

Der Stadtteil Eilbek ist historisch gewachsen und seit dem 19. Jahrhundert ein dicht besiedelter Innenstadtbereich Hamburgs (Wandsbek). Nach dem Großen Hamburger Brand von 1842 siedelten sich viele der obdachlos gewordenen Bürger in Eilbek an. Nach dem Bau der Lübecker Eisenbahn verstärkte sich der Zuzug nach Eilbek, das 1874 zunächst zum Vorort erhoben und schließlich 1894 als Hamburger Stadtteil eingemeindet wurde. Von 1885 stieg die Einwohnerzahl von ca. 10.000 Personen bis 1908 auf ca. 44.000 Personen an. 1920 wohnten hier ca. 60.000 Personen

Im Zweiten Weltkrieg wurde Eilbek durch die schweren Luftangriffe der Operation Gomorrha im Juli 1943 nahezu vollständig zerstört. 1946 wohnten in Eilbek nur noch 3.100 Personen. Daher sind lediglich Einzelgebäude aus der Vorkriegszeit (z.B. Gründerzeit) vorhanden, die überwiegende Bebauung stammt aus der Wiederaufbauphase der 1950/1960er Jahre. Im Plangebiet wurden die Gebäude aus der Zeit in die vorhandene Blockstruktur eingegliedert, wie es der Durchführungsplan 186 von 1955 für den Wiederaufbau weiterhin mit einem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten vorsah.

2011 gab es in Eilbek wieder ca. 20.300 Bewohner. Eilbek hat aber die vorhandene Wohndichte von vor dem Krieg nicht mehr erreicht.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Art und Maß der Nutzung, Baugebiete

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Durchführungsplans D 186 vom 27. Mai 1955 (HmbGVBl. S. 188) die Festsetzung „Wohngebiet“ in die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) geändert. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, ausgenommen die Flurstücke 562 (alt: 562, 552, 733) und 2353 (alt: 77) der Gemarkung Eilbek, für die eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt wird.“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)

Durch die Änderung der bisherigen Wohngebiete nach BPVO in „Allgemeine Wohngebiete“ nach BauNVO wird die in diesen Bereichen vorhandene Wohnnutzung in ihrem Bestand gesichert. Die Baugebietskategorie nach BPVO wird dadurch in der aktuellen Baugebietstypik der BauNVO nachvollzogen. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich bietet dieses Baugebiet aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Ergänzung durch wohnverträgliche Nutzungen, wie sie in Teilen des Bestands bereits vorzufinden sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und durch die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse (siehe Kapitel 4.2) geregelt.

Mit der für den Großteil des Allgemeinen Wohngebiets festgesetzten GRZ von 0,4 wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Regelobergrenze für die GRZ ausgeschöpft, um

eine der gut erschlossenen innerstädtischen Lage entsprechende Bebauungsdichte im Rahmen der BauNVO-Regelobergrenze zu erreichen.

Die festgesetzte GRZ von 0,5 für die Flurstücke 562 (alt: 562, 552, 733) und 2353 (alt: 77, 1913) der Gemarkung Eilbek überschreitet diese Regelobergrenze. Nach § 17 Absatz 2 und 3 BauNVO ist diese Überschreitung vertretbar, da sie städtebaulich erforderlich ist, um die vorhandene Wohnbebauung auf den relativ eng zugeschnittenen Eckgrundstücken bestandsgemäß zu sichern. Die hier vorhandene Blockrandbebauung ist typisch für die Bebauungsstruktur Eilbeks. Die hohe Lagegunst für den Wohnungsbau zu verschiedenen Verkehrsangeboten des ÖPNV in bereits erschlossener Situation soll unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation des Eckgrundstücks weiterhin ausgenutzt werden.

Die Abstandsflächen gemäß der Hamburgischen Bauordnung sind einzuhalten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet bleibt und somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung der Regelobergrenze der BauNVO auf diesem Flurstück sind nicht zu befürchten, da dieses schon bisher entsprechend bebaut ist.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, indem ausreichend Straßenverkehrsflächen bereits im Durchführungsplan gesichert sind.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

„Für das Flurstück 2455 (alt: 554 bis 560) der Gemarkung Eilbek wird in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Durchführungsplans D 186 die Festsetzung „Geschäftsgebiet“ in die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO geändert. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Auf dem Flurstück 2455 (Schellingstraße 42-46) wurde erst in den letzten Jahren eine Wohnbebauung realisiert. Die Bestandsveränderung soll mit dem Bebauungsplan nachvollzogen werden. Da hier abgesehen von einem kleinen Büro einer Wohnungsbaugenossenschaft keine weiteren Nicht-Wohnnutzungen im Bestand vorhanden sind, wird hier im Sinne der Bestandssicherung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird der Bestand entsprechend gesichert und die Regelobergrenze gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO ausgeschöpft.

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Durchführungsplans D 186 die Festsetzung „Flächen für Läden“ in die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 6 BauNVO geändert. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Aufgrund dieser Festsetzung werden am Eilbeker Weg einheitliche Baugebietskategorien festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind untergeordnete Einzelhandelsbetriebe, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Ausnahmsweise können auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 BauNVO zugelassen werden. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird der Bestand entsprechend gesichert und die Regelobergrenze gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO ausgeschöpft.

Jedoch werden die Ausnahmen in Allgemeinen Wohngebieten wie folgt eingeschränkt:
„In den Allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Tankstellen und Gartenbaubetrieben ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit dieser Festsetzung als Ausnahmen ausgeschlossen, da sie sich nicht in die bestehende und zukünftige angestrebte Nutzungs- und Bebauungsstruktur einfügen. Darüber hinaus können Tankstellen Verkehrsprobleme und nächtliche Ruhestörungen verursachen, die zu unangemessen hohen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet führen können.

4.1.2 Mischgebiet

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Durchführungsplans D 186 die Festsetzung „Geschäftsgebiet“ in die Festsetzung „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO geändert. Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.“ (§ 2 Nr. 5 der Verordnung)

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Durchführungsplans D 186 die Festsetzung „Mischgebiet“ in die Festsetzung „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO geändert. Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Durchführungsplans D 186 die Festsetzung „Flächen für Garagen im Erdgeschoß“ in die Festsetzung „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO geändert. Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Die Festsetzungen zu den genannten Bereichen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO entsprechen der tatsächlichen baublockbezogenen Nutzungsmischung. Das Gutachten zur Realnutzungskartierung Eilbek hat für die im Plangebiet gelegenen Geschäftsgebiete nach BPVO ergeben, dass alle genehmigten, gewerblichen Nutzungen entsprechend den Vorgaben der BauNVO auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig wären. Sie sind damit als uneingeschränkt mit dem Wohnen vereinbar zusehen.

Durch die im Durchführungsplan D 186 festgesetzten Geschäftsgebiete sowie in den direkt angrenzenden Baugebieten vorhandene Wohnnutzung ist unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und der gebotenen Rücksichtnahme nicht davon auszugehen, dass in den Geschäftsgebieten in Zukunft noch stärker emittierende gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden können. Somit ist die Nutzungsmöglichkeit des Geschäftsgebiets gemäß BPVO durch die vorhandene Gemengelage bereits derzeit eingeschränkt. Mit der Umstellung auf die Gebietskategorie Mischgebiet gemäß BauNVO werden die Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer für nicht mit dem Wohnen verträgliche Betriebe daher nicht über das bestehende Maß hinaus begrenzt.

Lediglich eine von einem Bauunternehmen gewerblich genutzte Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich zum Eilbeker Weg (Flurstück 84) ist mit seiner offenen Außenlagerfläche seiner Art nach als nicht unwesentlich störender Gewerbebetrieb einzuordnen. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird der gewerbegebietstypische Betrieb auf Bestandsschutz zurückgesetzt. Da es sich hierbei um eine gewerbliche Nutzung (Lagerfläche eines Tiefbauunternehmens) auf einer bisher als „Fläche für Garagen im EG“, ausgewiesenen Fläche nach D 186 handelt, die an diesem Standort in direkter Nachbarschaft zu einem bereits bestehenden Wohngebiet (Eilbeker Weg 98-104) und den damit verbundenen möglichen Immissionskonflikten nicht weiter verfestigt werden soll, wird von einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO an dieser Stelle abgesehen.

Konflikte im Zusammenspiel mit angrenzenden Nutzungen sind aufgrund einer solchen Umstellung nicht zu befürchten. Weder könnten von dem festgesetzten Mischgebiet gemäß BauNVO unzumutbare Belastungen auf die angrenzenden Wohngebiete aus-

gehen, noch sind andersherum im Umfeld, außerhalb des Plangebietes gewerbliche Nutzungen o.ä. vorhanden, welche die zulässigen Nutzungen in einem Mischgebiet in einem rechtlich nicht tragbaren Rahmen belasten würden.

Durch die Festsetzung als Mischgebiet wird planungsrechtlich erstmals auch eine Wohnnutzung in diesem Bereich ermöglicht bzw. für die Grundstücke gesichert, in denen heute bereits eine Wohnnutzung erfolgt (Eilbeker Weg 86, Maxstraße 23/23a und Schellingstraße 15). Schellingstraße 7/9 wird kirchlich genutzt, im Bereich Schellingstraße 13 besteht derzeit ein Leerstand.

Die übrigen bisher als Geschäftsgebiet festgesetzten Bereiche (hintere Bebauung Schellingstraße 6-16, Schellingstraße 17-25 sowie Bebauung im Blockinnenbereich Schellingstraße/Eilbeker Weg) werden heute gewerblich genutzt. Durch die Festsetzung dieser Bereiche als Mischgebiet wird langfristig eine gemischte Nutzung als städtebauliches Ziel verfolgt. So könnte zum Beispiel vergleichbar mit der Situation auf den Grundstücken Schellingstraße 6-16 eine Wohnnutzung auf den straßenbegleitenden, vorderen Grundstücksteilen sich etablieren, während eine mit dem Wohnen weiterhin verträglich gewerbliche Nutzung die Blockinnenbereiche bzw. hinteren Grundstücksteile belegt. Aber auch eine horizontale Mischung aus Wohnen über Gewerbe wäre auf den Grundstücken zukünftig möglich.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO scheidet in dem Plangebiet aus, da durch die bereits vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet sowie auch im weiteren Umfeld ein für ein Gewerbegebiet mögliches Immissionspotenzial Gewerbebetrieben nicht ermöglicht werden kann. Durch entsprechende Festsetzungen zur Geschossigkeit sollen die Blockinnenbereiche weiterhin auch für gewerbliche Nutzungen attraktiv bleiben (vgl. Kapitel 4.2).

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Mischgebiet durch die Festsetzung einer GRZ als Höchstmaß und durch die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse (siehe Kapitel 4.2) geregelt.

Mit den für die Mischgebiete festgesetzten GRZ von 0,6 wird die in § 17 Absatz 1 BauNVO definierte Regelobergrenze für die GRZ ausgeschöpft um eine der Lage entsprechende Bebauungsdichte zu erreichen.

„In den Mischgebieten sind innerhalb der in der Anlage durch gestrichelte schwarze Linien umgrenzten und mit „(A)“ oder „(C)“ bezeichneten Bereiche Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandels- und Internethandelsbetrieben unzulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsnutzungen zulässig, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und nicht störendem, verarbeitendem Gewerbe stehen und in ihrer Größe untergeordnet sind.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)

Ziel der Festsetzung ist es, die Mischgebiete insbesondere in den Blockinnenbereich für gewerbliche Nutzungen zu erhalten. Da Einzelhandelsbetriebe in vielen Fällen in der Lage sind, höhere Mieten zu bezahlen, bestünde ohne diese Festsetzung die Gefahr der Verdrängung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Darüber hinaus würde das hohe Verkehrsaufkommen von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere im Blockinnenbereich, erheblich störend auf vorhandene bzw. potenziell weitere Wohnnutzungen wirken. Dieses Verkehrsaufkommen ist bei Versandhandels- und Internethandelsbetriebe nicht zu erwarten, daher werden sie zugelassen, zumal diese schon im Gebiet bereits ansässig sind. Aufgrund des Versandes von Waren werden ggf. zwar An- und Abfahrten zur Lieferung von Ware notwendig, aber in wesentlich geringerem Umfang als z.B. bei Einzelhandelsbetrieben mit zusätzlicher Endkundenfrequenz. Im Übrigen handelt es sich um speziellere Warentypen, die nicht so häufig nachgefragt

werden wie z.B. Güter des täglichen Bedarfs in Einzelhandelsgeschäften, und daher weniger Verkehr verursachen.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird mit dem Bebauungsplan in keine ausgeübten Nutzungen eingegriffen. Im Plangebiet ist lediglich ein Internethandelsbetrieb im Plangebiet vorhanden, der nicht Waren an Einzelkunden ausliefert. Vorhandene Großhandelsbetriebe fallen nicht unter die von der Festsetzung betroffenen Einzelhandelsbetriebe, da sie nicht an Endverbraucher verkaufen, sondern unter die Kategorie „Gewerbebetriebe“ fallen.

Da in den Mischgebieten an den Blockrändern die Zulässigkeit von Einzelhandel nicht eingeschränkt wird, bestehen dort ausreichend Möglichkeiten quartiersbezogenen Einzelhandel in einem vertretbaren Rahmen unterzubringen.

„In den Mischgebieten sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505) unzulässig. Ausnahmen von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebiete gem. § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO sind unzulässig.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit dieser Festsetzung ausgeschlossen, da sie sich hinsichtlich Emissionsverhalten, baulicher Ausnutzung der Grundstücke und Erscheinungsbild nicht in die vorhandene und angestrebte Bebauung einfügen. Darüber hinaus können Tankstellen Verkehrsprobleme und nächtliche Ruhestörungen verursachen, die zu unangemessen hohen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Plangebiet führen können.

Durch den Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 1 Abs. 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) soll einer Verdrängung der erwünschten Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen durch insbesondere Spiel- und Automatenhallen vermieden werden. Die Gefahr einer Verdrängung ist dadurch gegeben, dass Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als andere Betriebe. Dieses Risiko ist im Plangebiet insbesondere auf Grund der Laufnähe zu der Wandsbeker Chaussee mit ihren Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten gegeben. Der Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten dient außerdem dem Schutz der beabsichtigten Wohnnutzungen im Mischgebiet und im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet.

„Das Flurstück 1974 (Hochbunker) der Gemarkung Eilbek wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die vordere Baugrenze wird in einem Abstand von 6 m zur Straßenlinie, die hintere Baugrenze in einem Abstand von 18 m zur Straßenlinie festgesetzt. Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)

Durch die Festsetzung erfolgt die erstmalige Schaffung von Baurecht für das Grundstück des Hochbunkers. Es wird Mischgebiet festgesetzt, da sich diese Kategorie in die Nachbarschaft einfügt und gleichzeitig sowohl eine gewerbliche als auch eine Wohnnutzung ermöglicht. Die festgesetzte GRZ von 0,6 entspricht der Regelobergrenze der BauNVO und ermöglicht eine innerhalb der festgesetzten Baugrenzen der Lage entsprechende Bebauungsdichte. Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wird der Blockrand weiter ausgestaltet.

4.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

„Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird innerhalb der in der Anlage durch eine gestrichelte schwarze Linie umgrenzten und mit „(A)“ oder „(C)“ bezeichneten Bereiche

auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für die in der Anlage durch eine gestrichelte, schwarze Linie umgrenzten und mit „(B)“ bezeichneten Bereiche wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)

Mit dieser Festsetzung wird ein zusätzliches bauliches Entwicklungspotenzial insbesondere für die bisher als Geschäftsgebiet festgesetzten Bereiche geschaffen.

Für die durch Baulinien gemäß § 13 BPVO festgesetzten, straßenbegleitenden überbaubaren Flächen wird für alle Baugebiete (Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete nach BauNVO) die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit vier als Höchstmaß festgesetzt und damit ein einheitliches Maß für die Bebauung am Blockrand vorgegeben. Dabei orientiert sich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse an den bisher für die Wohngebiete und zum Teil für die Mischgebiete geltende Festsetzung. Durch die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auch für die bisher als Geschäftsgebiet, Fläche für Läden sowie das Mischgebiet der Flurstücke 430 teilweise, 432 und 433 der Gemarkung Eilbek (Schellingstraße 50 bis 52 sowie Maxstraße 15 teilweise), wird auch für diese Bereiche eine viergeschossige, straßenbegleitende Bebauungsmöglichkeit eingeräumt bzw. bereits eingetretene bauliche Entwicklungen wie z.B. die Bebauungen Schellingstraße 42-42c, 50 und 52 nachvollzogen. Staffelgeschosse bleiben insgesamt zulässig.

Ein Festhalten insbesondere an den eingeschossig festgesetzten Flächen für Läden innerhalb des Blockrandes kann heute als nicht mehr zeitgemäß erachtet werden. Dadurch kann der Blockrand durch eine viergeschossige Bauweise gleichmäßig geschlossen werden und es entsteht Neubaupotential für Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude bzw. nicht störende Gewerbebetriebe.

Für die durch Baulinien gemäß § 13 BPVO festgesetzten überbaubaren Flächen im Blockinnenbereich (mehr als 25 m von der Straßenlinie entfernt) wird für die Mischgebiete nach BauNVO die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit zwei festgesetzt. Der Blockinnenbereich von Eilbeker Weg/Maxstraße/Schellingstraße wird wie die rückwärtigen Bereiche Schellingstraße 6-16 vornehmlich gewerblich genutzt. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen vollzieht den Gebäudebestand nach und bietet für bisher nur eingeschossig bebaute bzw. unbebaute Bereiche eine zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeit. Das gleiche gilt für den bisher als Fläche für Garagen festgesetzten Bereich des Tiefbauunternehmens auf dem Flurstück 84 der Gemarkung Eilbek.

4.3 Bauweise

Die im Durchführungsplan D 186 festgesetzte geschlossene Bauweise bleibt bis auf in dem folgenden Fall weiterhin bestehen. Da ein Teil des Durchführungsplans durch den Bebauungsplan Eilbek 13 überplant wird, der nur am Blockrand eine geschlossene Bauweise vorsieht, entsteht für die angrenzenden Flurstücke 84, 87 und 543 ein Regelungsbedarf hinsichtlich der Bauweise.

„Innerhalb der in der Anlage durch eine gestrichelte schwarze Linie umgrenzten und mit „(C)“ bezeichneten Bereiche wird zum Plangebiet Eilbek 13 eine offene Bauweise festgesetzt.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise bezogen auf die gemeinsame Plangebietsgrenze mit dem Bebauungsplan Eilbek 13 wird in dem mit „C“ bezeichneten Bereichen zukünftig ein ausreichender Abstand zu der Nachbarbebauung außerhalb des Plangebiets gesichert. Die dort durch den Bebauungsplan Eilbek 13 ermöglichte Bebauung hält entlang der Grenzen zu den genannten Flurstücken ebenfalls die gemäß

HBauO notwendigen Abstandsflächen im Plangebiet ein. Hierdurch werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die für die Grundstückseigentümer nicht mehr bebaubaren Flächen entlang der Grenzen zum Flurstück 543 werden durch die Festsetzung von fortan zwei Vollgeschossen gegenüber einer im Durchführungsplan festgesetzten Eingeschossigkeit entsprechend ausgeglichen.

4.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch den Eilbeker Weg, die Schellingstraße und die Maxstraße ausreichend erschlossen. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte sind ausreichend leistungsfähig, um auch den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Mehrverkehr abzuwickeln.

Der Bestand an Besucherparkständen im öffentlichen Straßenraum ist angesichts der zentralen und gut durch den ÖPNV erschlossenen Lage ausreichend.

Gemäß PLAST 6 (Planungshinweise für Stadtstraßen der Freien und Hansestadt Hamburg) soll der notwendige Bedarf an Besucherparkständen im öffentlichen Straßenraum 20 % der Anzahl der Wohneinheiten entsprechen. In Anbetracht der Lagegunst des Plangebiets zum ÖPNV ist die Abminderung des notwendigen Prozentsatzes für Besucherparkstände auf 15 % möglich. Derzeit bestehen ca. 113 öffentliche Parkstände entlang der Schellingstraße (beidseitig), Maxstraße und des Eilbeker Weges. Die Anzahl dürfte unter Berücksichtigung künftiger Neubauvorhaben ausreichend sein.

Der Straßenraum wurde auf PLAST-gerechte Querschnitte überprüft.

Der Eilbeker Weg mit einer Breite von 17 m ist als zweispurige Einbahnstraße Richtung „stadtauswärts“ ausgebildet. Aufgrund der 2 Fahrspuren in eine Richtung sind ausreichend Straßenflächen für den Betrieb einer Einbahnstraße vorhanden.

Maxstraße und Schellingstraße sind ruhige Sammelstraßen mit einer vorhandenen Breite von insgesamt ca. 14,4 m. Die Straßen wurden derart umgebaut, dass im Bereich der Parkstreifen der Fahrbahnquerschnitt beidseitig um ca. 1,0 m eingeengt wird, damit im Bestand beidseits geparkt werden kann. Die im Durchführungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind ausreichend.

Die Unterbringung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen muss innerhalb des bestehenden Straßenraums erfolgen.

Die Straßenverkehrsflächen scheinen angemessen und ausreichend leistungsfähig, zumal es sich um einen hinreichend erschlossenen und bereits besiedelten Stadtraum handelt. Es wird keine Notwendigkeit gesehen, diesen Zuschnitt zu Lasten privater Grundstücksflächen zu ändern, zumal künftig die privaten Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen sind.

4.5 Technischer Umweltschutz

4.5.1 Lärmschutz

Verkehrslärm

Verkehrslärm, der auf das Plangebiet einwirkt, entsteht insbesondere durch den Straßenverkehr auf dem Eilbeker Weg. Durch Verkehre auf der Maxstraße sowie der Schellingstraße entsteht keine Verkehrslärmbelastung, die zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in der Fassung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) für Allgemeine Wohngebiete von am Tag 59 dB(A) und in der Nacht 49 dB(A) führt. Die Hauptverkehrsstraße Wandsbeker Chaussee ist so weit entfernt, dass sie

ebenfalls keine relevant hohen Verkehrslärmpegel im Bereich des Plangebiets auslösen.

Der Eilbeker Weg weist bereits gemäß der aktuellen strategischen Lärmkartierung höhere Verkehrslärmpegel auf als die übrigen Straßen im Plangebiet. Daher wurde eine überschlägige Berechnung der Fassadenpegel an den vorhandenen Wohngebäuden am Eilbeker Weg durchgeführt. Die Fassadenpegel beziehen sich auf 4 m über Gelände und 0,5 m vor der Fassade.

Die vorhandene Blockrandbebauung aus Wohngebäuden südlich des Eilbeker Wegs zeichnet sich eine lärmabgewandte, qualitative Seite zum Blockinnenbereich und durch eine lärmzugewandte Seite zum Eilbeker Weg aus. Lediglich durch die (im vorderen Bereich) un bebauten Flurstücke 83 und 84 dringt Lärm weiter in den Block ein.

Die Fassadenpegel liegen vor der Bebauung am Eilbeker Weg tags zwischen 65 und 70 dB(A) und überschreiten damit die Grenzwerte der 16. BImSchV, die 59 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und 64 dB(A) für Mischgebiete betragen. Nachts liegen die Werte unterhalb der Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete (49 dB(A)) bzw. Mischgebiete (54 dB(A)) an der lärmabgewandten Seite und in den allermeisten Fällen sind sie niedriger als 60 dB(A) zur lärmzugewandten Seite. Ein geringfügig höherer Verkehrslärmpegel von 61,7 dB (A) nachts an der lärmzugewandten Seite an der Kreuzung Eilbeker Weg/Maxstraße kann hingenommen werden, da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt. Die bisher bestehende Wohnnutzung wird dadurch nicht in Frage gestellt.

Aufgrund der vorgefundenen Lärmsituation sind gemäß „Hamburger Leitfaden-Lärm in der Bauleitplanung 2010“ folgende Lärmschutzfestsetzungen (die sogenannten Grundriss- und Außenbereichsklauseln) vorzusehen:

„In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind entlang des Eilbeker Weges durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume in den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)

„In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist entlang des Eilbeker Weges für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)

„In den Mischgebieten sind entlang des Eilbeker Weges die Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen, insbesondere die Pausen- und Ruheräume, durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Seiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden

und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.“ (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der seit etwa 1994 in Hamburg entwickelten Lärmschutzstrategie für Verkehrslärmbelastungen, die das Ziel verfolgt, den hohen Lärmbelastungen für Wohngebiete in Innenstädten von Metropolen dadurch Rechnung zu tragen, dass eine Priorität der planerischen Schutzmaßnahmen zugunsten der Tag- und Nachtsituation (Schlafbedürfnis der Bevölkerung) gesetzt wird.

Gewerbelärm

Es ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen nicht davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) in der Fassung vom 26. August (GMBI (1998) Nr. 26, S- 503-515) für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete im Tag- und Nachtzeitraum von den im Plangebiet gelegenen Betrieben überschritten werden.

Das auf dem Flurstück 84 ansässige Bauunternehmen muss bereits heute aufgrund seiner direkten Nachbarschaft zu Wohnbebauung die Richtwerte der TA Lärm einhalten. Da der Betrieb von seiner Art eher als nicht mit dem Wohnen vereinbar erscheint, wird er durch die Festsetzung eines Mischgebietes an diesem Standort planungsrechtlich nicht bestätigt, so dass kein weiterer lärmtechnischer Regelungsbedarf besteht.

Im Umfeld des Plangebiets sind keine Gewerbebetriebe bekannt, die zu einer Richtwertüberschreitung tags oder nachts im Plangebiet führen könnten.

4.5.2 Elektromagnetische Immissionen

Es wurden drei Sendestandorte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Eilbek 13 untersucht: Funkanlage auf dem Flurstück 543, Funkanlage auf dem Bunker des Flurstücks 1974, sowie auf dem Wohngebäude Ecke Maxstraße/Eilbeker Weg. Es ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Grenzwerte der 26. BImSchV an allen möglichen Immissionsorten unterschritten werden.

4.6 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt im Bereich des innerstädtischen Mischwassersielnetzes. Aufgrund der Auslastung des Mischwassersiels kann das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet nur durch entsprechende Rückhaltung auf den Grundstücken und über eine verzögerte Ableitung in die öffentlichen Mischwassersiele eingeleitet werden. Durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung kann sich eine zeitlich verzögerte und reduzierte Regenabflussmenge ergeben.

Im Endeffekt sind die erforderlichen Rückhaltungsmengen auf dem Grundstück und die zulässigen Einleitmengen in das Siel bei Konkretisierung durch Neubauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und der Abfluss zu organisieren.

Die Straßenentwässerung der bestehenden Straßen ist bereits bestandsgemäß geregelt.

Zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie für die gestalterische Einbindung und Durchgrünung des Plangebiets werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, die gleichzeitig negative Folgen des Klimawandels mindern sollen. Sie tragen den Zielen des Landschaftsprogramms Rechnung. Dieses

stellt im Plangebiet „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar, da die Belastungssituation der natürlichen Faktoren im innerstädtischen Stadtteil Eilbek stark erhöht ist.

4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.7.1 Begrünungsmaßnahmen

„Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Begrünung können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 16 der Verordnung)

Durch Begrünung von Dächern werden ökologisch wirksame (Ersatz-) Lebensräume insbesondere für Insekten und Nahrungsraum für Vögel geschaffen. Gleichzeitig wird der Abfluss anfallender Niederschläge verzögert und das Klima des näheren Umfeldes u.a. durch Mindern des Aufheizeffektes von Dachflächen und Binden von Stäuben positiv beeinflusst. So werden negative Auswirkungen der relativ dichten Bebauung im Plangebiet gemindert. Die Begrünung von Dachflächen belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen und führt darüber hinaus zu einer Minderung der Abwassergebühren. Dachbegrünung kann in besonderen Fällen einen unverhältnismäßig hohen Aufwand und statische Schwierigkeiten verursachen, wie z.B. bei der Errichtung von Leichtbauhallen. Um in solchen Fällen einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zu vermeiden, können Ausnahmen zugelassen werden. Das gleiche gilt u.a. für wohnungsbezogene (Dach-)Terrassen oder technische Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, die als Nutzungen bzw. Anlagen im Dachbereich einer Dachbegrünung entgegenstehen können.

Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sollen nach Möglichkeit in die Dachbegrünung integriert werden. In der Kombination von aufgestellten Photovoltaik-Modulen und einer Dachbegrünung besteht der Vorteil, dass durch die Dachbegrünung ein natürlicher Kühlungseffekt entsteht, wodurch der Wirkungsgrad der Photovoltaik-Module erhöht wird.

Die festgesetzte Dachbegrünung betrifft auch Baukörper niedriger Höhe (z.B. eingeschossige Gebäudeteile) und dient in diesen Fällen der qualitativen Gestaltung der Dachflächen. Die durch die Grundflächenzahlen und Baugrenzen bzw. Baulinien ermöglichte Dichte wird damit verträglich gestaltet.

„In den Baugebieten muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 vom Hundert betragen. Für je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“ (§ 2 Nummer 17 der Verordnung)

Die Festsetzung zur Begrünung von mindestens 20 vom Hundert dient dem Erhalt von Mindestqualitäten für die Begrünung der Baugrundstücke, Boden, Wasser, Klima und Luft und trägt den Zielen des Landschaftsprogramms Rechnung: Dieses stellt im Plangebiet „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar, da im Plangebiet die Belastungssituation der natürlichen Faktoren stark erhöht ist.

„In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn Wohnruhe, Gartenanlagen, Kinderspiel- und Freizeitflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Für Tiefgaragen kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Tiefgaragen sind außerhalb der überbauten Flächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 18 der Verordnung)

Mit den genannten Festsetzungen können die Blockinnenbereiche vom motorisierten Verkehr weitgehend freigehalten werden und als Frei- und Grünflächen dienen. Aufgrund des voraussichtlichen Stellplatzbedarfs ist es städtebaulich erforderlich, dass die Grundflächenzahl für den Bau von Tiefgaragen bis zu einem Maß von 0,8 überschritten werden darf. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,8 werden Flächen mit Verbindung zum Grundwasser erhalten, auf denen Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht werden kann und Baumpflanzungen möglich sind.

Die Überdeckung von Tiefgaragen mit Bodensubstraten fördert die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser, und schafft die Grundlage für eine nachhaltige Begrünung und einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Es trägt den Zielen des Landschaftsprogramms Rechnung: Dieses stellt im Plangebiet „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar, da im Plangebiet die Belastungssituation der natürlichen Faktoren stark erhöht ist

*„Für festgesetzte Baumanpflanzungen und für Ersatzanpflanzungen gilt: Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Geländeaufhöhungen oder -abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig.“
(§ 2 Nummer 19 der Verordnung)*

Die Festlegung der Baumgrößen bleibt dem Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von den jeweiligen Grundstücksverhältnissen und dem Freiflächenanteil vorbehalten. Als kleinkronig gelten hierbei Bäume, die in ausgewachsenem Zustand einen Kronendurchmesser von etwa 6 m erreichen, großkronige Bäume erreichen über 12 m Kronendurchmesser. Eine Pflanzvorschlagsliste geeigneter, einheimischer Bäume ist im Anhang beigefügt.

Das Anpflanzungsgebot für Bäume auf den zu begrünenden Grundstücksflächen sichert in den verdichteten Gebieten einen Mindestanteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung. Mit der Mindestpflanzgröße wird bereits nach kurzer Entwicklungszeit eine attraktive Durchgrünung des Baugebietes erreicht.

4.7.2 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Unabhängig davon sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand überwiegend versiegelt. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber der bestehenden Situation bei Umsetzung der Planung folglich nicht. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen auch der Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, verbessern den Wasserhaushalt und reduzieren somit die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tiere. Unüberwindbare Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen. Im Einzelnen ergeben sich für die Belange von Natur und Landschaft folgende Konsequenzen:

Bodenfunktion:

Infolge der Lage im Siedlungszusammenhänge und aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung sind die natürlichen Bodenverhältnisse bereits weitgehend überformt. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits hochgradig versiegelt bzw. überbaut. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten wird daher die

Bodenfunktion nicht weiter eingeschränkt, sondern durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen verbessert.

Wasser-/Grundwasserhaushalt:

Wegen der bestehenden hohen Versiegelung im Plangebiet sind die Funktionen des Wasser- bzw. Grundwasserhaushalts stark eingeschränkt. Demgegenüber wirkt sich die Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers positiv auf die Vorflut aus. Die Begrenzung der Grundflächenzahl dient dem Erhalt nicht überbaubarer Bodenflächen, dem Bodenschutz und durch Versickerungsmöglichkeiten auch der Anreicherung des Grundwassers.

Klima/Lufthygiene:

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

Tier- und Pflanzenwelt:

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

Artenschutz:

Die nahezu vollständige Versiegelung bzw. Überbauung der Grundstücke im Plangebiet lässt keine Lebensraumpotenziale besonders oder streng geschützter Arten erwarten, die nicht ggf. im Zuge der Baugenehmigung durch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ersetzt bzw. durch Regelungen der Zeiten für die Fällung von Bäumen oder Gebäudeabbrüchen vermieden werden könnten. Artenschutzfachliche Belange sind somit nicht berührt und bleiben im Ergebnis ohne artenschutzrechtliche Konsequenzen.

Fazit:

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

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

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

6 Bestehende Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben im Übrigen die bisherigen Festsetzungen bestehen.“

Dies gilt insbesondere für das Maß der baulichen Nutzungen und die Straßenflächen.

7 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 48.000 m².

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

ANHANGPflanzenvorschlagsliste

1. Großkronige einheimische Laubgehölze

Name	lat. Bezeichnung	Standort-ansprüche	Höhe in m (je nach Standort)
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	A-D	20-25
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	B-D	20-25
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	B, C	25-30
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	B-D	20-35
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	B, C	15-20
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	A-B, D	20-35
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	B	30-35
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	A-B	25-30
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	B, C	30-40
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>	B, C	20-35
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	B	15-25
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	A, D	8-22
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>	A-B, C	20-25
Zittelpappel	<i>Populus tremula</i>	A-D	20-25
Silberweide	<i>Salix alba</i>	B, C-D	10-20
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>	B, D	10-15
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>	A-B, D	10-15

2. Klein- und mittelkronige einheimische Laubgehölze

Name	lat. Bezeichnung	Standort-ansprüche	Höhe in m (je nach Standort)
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	A, C-(D)	8-12
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	A-B	5-15
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	A-B	4-8
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	A-B	5-10
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	B	6-10
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	A-B	5-10
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	A-D	6-15
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	B, C	10-15
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	A-B, D	5-12
Eibe	<i>Taxus baccata</i>	B, C-D	8-15
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	B, D	8-20
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	A-D	5-15
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	B, D	4-8
Lorbeerweide	<i>Salix pentandra</i>	B, D	7-12
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	A-D	3-10
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>	A-B, D	3-10

Standortansprüche

- A: Pflanze bevorzugt eher sandigen, steinigen, nährstoffarmen Boden
 B: Pflanze bevorzugt eher lehmigen, humosen, nährstoffreichen Boden
 C: Pflanze bevorzugt eher kalkhaltigen Boden
 D: Pflanze bevorzugt eher sauren Boden