

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN
EIMSBÜTTEL 35**

Feststellung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen und Verfahrensablauf	1
2. Anlass der Planung	1
3. Planerische Rahmenbedingungen	1
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände	1
3.1.1. Flächennutzungsplan	1
3.1.2. Landschaftsprogramm	1
3.1.3. Bestehende Bebauungspläne	2
3.1.4. Baumschutz	2
3.1.5. Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden	2
3.2. Planerisch beachtliche Tatbestände	2
3.2.1. Programmplanung	2
3.2.2. Fachtechnische Untersuchungen	3
3.3. Angaben zur Lage und zum Bestand	3
4. Umweltbericht	5
4.1. Vorbemerkungen	5
4.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	5
4.1.2. Alternativen	5
4.1.3. Standort und Untersuchungsraum	6
4.1.4. Fachgutachten	6
4.1.5. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	6
4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
4.2.1. Schutzgut Luft	7
4.2.2. Schutzgut Klima	9
4.2.3. Schutzgut Wasser	10
4.2.4. Schutzgut Boden	10
4.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	11
4.2.6. Schutzgut Stadtbild	12

4.2.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
4.2.8.	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit.....	13
4.2.9.	Wechselwirkungen.....	18
4.3.	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	18
4.4.	Umweltüberwachung (Monitoring)	18
4.5.	Zusammenfassung	18
4.6.	Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen	19
5.	Planinhalt und Abwägung	20
5.1.	Baugebiete, Art und Maß der Nutzung	20
5.1.1.	Allgemeines Wohngebiet	20
5.1.2.	Mischgebiet.....	22
5.1.3.	Gewerbegebiet.....	27
5.2.	Stellplätze und Garagen	29
5.3.	Straßenverkehrsflächen	30
5.4.	Gehrecht.....	30
5.5.	Oberflächenentwässerung.....	30
5.6.	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	31
5.6.1.	Lärmschutz	31
5.7.	Begrünungsmaßnahmen	33
5.8.	Fachinformationssystem Boden	35
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	38
7.	Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen.....	38
8.	Flächen- und Kostenangaben	38

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 5/2008 vom 25.08.2008 (Amtlicher Anzeiger Nr. 69, Seite 1750) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung am 05.12.2006 und die öffentliche Auslegung des Plans vom 10.09.2008 – 10.10.2008 haben nach den Bekanntmachungen vom 10.11.2006 und 25.08.2008 (Amtlicher Anzeiger Nr. 91, Seite 2759 und Nr. 69, Seite 1750, 1751) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Eimsbüttel 35 hat die Zielsetzung, unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und dem verträglichen Nebeneinander der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen, das Gebiet einer städtebaulichen und planungsrechtlichen Neuordnung zu zuführen.

Die vorhandenen Nutzungen Wohnen, Gewerbe und Büro sollen gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei wird der besonderen Eigenart des Gebiets mit dem Nebeneinander von gründerzeitlicher Bebauung und den nachfolgenden Bauten besondere Rechnung getragen. Der Doormannsweg soll mit Straßenrandbebauung städtebaulich gefasst werden. In den Blockinnerbereichen werden neben der Bestandssicherung auch Neuentwicklungen ermöglicht.

Inzwischen wurden durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen teilweise im Rahmen von Vorweggenehmigungen genehmigt und realisiert. Die Wohnbebauung an der Eimsbütteler Chaussee / Doormannsweg wurden im Jahr 2011, ein Bürogebäude an dem Doormannsweg wird 2012 fertig gestellt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Baufläche dar. Der Doormannsweg ist als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

3.1.2. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu "verdichteter Stadtraum" sowie "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" dar. Dargestellt ist zudem die milieübergreifende Funktion „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“. Die Eimsbütteler Straße ist als "Parkanlage" dargestellt und die Waterloostraße als "Grüne Wegeverbindung". Der Doormannsweg ist als "sonstige Hauptverkehrsstraße" dargestellt.

Der Teil Arten- und Biotopschutz des Landschaftsprogramms stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil" (13a) dar. Die Eimsbütteler Straße ist als "Parkanlage" (10a) dargestellt. Der Doormannsweg ist als "Hauptverkehrsstraßen" (14e) dargestellt.

3.1.3. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Durchführungsplan D 237 vom 22. September 1958 (HmbGVBl. S. 349).

Der Durchführungsplan weist für den Blockinnenbereich im Anschluss an den Doormannsweg Geschäftsgebiete sowie erdgeschossige Garagen aus. An der Eimsbütteler Chaussee sind sowohl Geschäfts- als auch Mischgebiet sowie Flächen für Läden und untergeordnet auch Wohnnutzung ausgewiesen. An der Ecke Eimsbütteler Chaussee / Waterloostraße weist der Plan als Flächen öffentlicher Nutzung Grün- und Freiflächen sowie dahinter liegend erdgeschossige Garagen als Gemeinschaftsanlage aus. Mit dem OVG-Urteil vom 18. August 2005 ist der Durchführungsplan in diesem Bereich und die dortige Ausweisung von Grün- und Erholungsflächen als auch die einer Gemeinschaftsgarage als funktionslos erklärt worden (OVG Hamburg, Urteil v. 18.08.2005, 2 BF 68/00).

Im Verlauf der Waterloostraße sind Wohngebiete und entlang der Eimsbütteler Straße sind sowohl Wohn- als auch Geschäftsgebiet ausgewiesen. Entlang des Doormannswegs weist der Plan als Flächen öffentlicher Nutzung Grün- und Freiflächen sowie Straßenflächen aus. Die Flächen wurden 1967 komplett als Straße gewidmet, weswegen diese Planausweisung mittlerweile funktionslos geworden ist.

Die bauliche Ausnutzung ist entlang der Waterloostraße und der Eimsbütteler Straße mit einer viergeschossigen Bebauung, entlang des Doormannswegs mit einer ein- bis fünfgeschossigen Bebauung und im Blockinnenbereich mit einer dreigeschossigen Bebauung festgesetzt.

3.1.4. Baumschutz

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

3.1.5. Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden

Im Bebauungsplangebiet befinden sich 11 Flächen, die im Hamburger Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten geführt werden. Siehe hierzu im Einzelnen Abschnitt 5.8.

3.2. Planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1. Programmplanung

Im Programmplan Entw. Eimsbüttel von 1979 ist für das Plangebiet vom Doormannsweg entlang der Eimsbütteler Chaussee Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 dargestellt. Entlang des Doormannswegs weist der Plan Schutz- und Verkehrsgrün, im dahinterliegenden

Blockinnenbereich - einschließlich des Waterlooahins - bis zum Alsenplatz Kerngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,8 aus. Entlang der Waterloostraße stellt der Plan Besonderes Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 dar. Der Übergang von diesem zum Kerngebiet ist durch eine Parkanlage mit gekennzeichnete(r) Wegeverbindung bezeichnet.

Durch das Gebiet verläuft die Linie zur Kennzeichnung des 300 m-Abstands für den Einzugsbereich der U-Bahn- sowie S-Bahnhaltestelle.

3.2.2. Fachtechnische Untersuchungen

Lärm

Eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der vorhandenen Gewerbebetriebe im Plangebiet mit Vorschlägen für eine Lärmkontingentierung wurde im August 2007 erarbeitet. Ferner liegen Schallimmissionspläne von 2003 für den Doormannsweg (Situation tags und nachts) sowie eine lärmtechnische Untersuchung aus dem Jahre 2002 anlässlich des "Neu- und Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses Ecke Doormannsweg/ Eimsbütteler Chaussee 85" vor.

Luft

Es sind die Luftmessdaten verschiedener Messstationen in der Umgebung vorhanden. Die dem Plangebiet am nächsten gelegenen Stationen sind die Stationen Sternschanze, Stresemannstraße und Kieler Straße, die sich aber jeweils in weitem Abstand zum Plangebiet befinden. Für das Plangebiet liegen Luftschadstoffdaten – aufgenommen vom Messfahrzeug des Instituts für Hygiene und Umwelt - für den Zeitraum 2002 bis 2004 vor, die an der Straße Doormannsweg gemessen wurden. Zudem liegt eine gutachterliche Prognose der für das Jahr 2015 zu erwartenden Luftschadstoffbelastung vor.

Naturschutzbelange

Im November 2007 wurde der landschaftsplanerische Beitrag zu dem Bebauungsplan Eimsbüttel 35 erarbeitet. Zudem liegt ein Baumgutachten vom März 2008 vor (Untersuchung des Platanenbestandes an der Kreuzung Doormannsweg / Eimsbütteler Chaussee).

3.3. Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Süden des Bezirks Eimsbüttel und ist durch die umgebenden Straßen Doormannsweg, Eimsbütteler Chaussee, Waterloostraße und Eimsbütteler Straße erschlossen (äußere Erschließung). Die innere Erschließung der gewerblichen Nutzungen im Blockinnenbereich erfolgt über die Stichstraße Waterlooahin. Nutzungen im rückwärtigen Bereich der Eimsbütteler Chaussee werden teilweise über private Zuwegungen erschlossen, die durch Lücken in der Blockrandbebauung verlaufen.

In einer Entfernung von etwa 300 m befindet sich die U-Bahnstation Emiliensstraße, in einer Entfernung von etwa 500 m befindet sich die U-Bahnstation Christuskirche (jeweils Linie U2) und in einer Entfernung von etwa 600 m die S-Bahnstation Holstenstraße (S11, S21, S31). An der Haltestelle Alsenplatz südlich des Geltungsbereichs halten verschiedene Buslinien.

In der Nähe des Plangebiets bestehen öffentliche Grün- und Wegeverbindungen wie Alsenplatz/ Eckernförder Straße sowie Waterloostraße/ Marthastraße/ Lindenpark und nördlich der Fruchttallee Wehbers Park/ Isebekkanal.

Die Eimsbütteler Chaussee ist von gemischten Nutzungen, die Waterloostraße von Wohnnutzung geprägt. Diese Straßen sind innerhalb des Geltungsbereichs begrenzt von einer durchgehenden dichten überwiegend 5-6-geschossigen Blockrandbebauung. Altbauten dominieren, sind aber immer wieder von niedrigeren Nachkriegsbauten durchbrochen. Die Gartenbereiche sind teilweise durch eingeschossige Nebengebäude überbaut, dies betrifft insbesondere die Grundstücke südwestlich der Straße Waterloohein (Garagen).

Entlang der Eimsbütteler Chaussee sind in den Erdgeschosszonen fast durchgehend Laden- und Gewerbenutzungen vorhanden. Die Kreuzung Doormannsweg/ Eimsbütteler Chaussee wird von einem achtgeschossigen Wohngebäude geprägt. Im Erdgeschoss befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit etwa 670 m² Verkaufsfläche sowie eine Fläche mit Leerstand. An der Eimsbütteler Chaussee 67 besteht in zweiter Reihe, angrenzend an die Erlöserkirche, eine viergeschossige Wohnbebauung und an der Eimsbütteler Chaussee 37a-45c entstanden terrassenhausähnliche Gebäude. An der Eimsbütteler Chaussee 63 befindet sich an der Gebäuderückseite ein etwa viergeschossiger Anbau mit einem Squash-Zentrum. Weiterhin befinden sich an der Eimsbütteler Chaussee zwei Spielhallen (Grundstücke Nr. 43 und 59). Hinter der Eimsbütteler Chaussee 77 bis 83 befand sich ein stillgelegter Garagenhof mit ehemaliger Tankstelle und Werkstätten, der inzwischen durch eine durch den Bebauungsplan ermöglichte Wohnbebauung ersetzt wurde.

Der Innenbereich um den Waterloohein ist gewerblich genutzt (Medienpool mit Büro- und Studionutzungen, Druckereien/ Verlage sowie Hallen für Filmproduktionen) und wird überwiegend über den Waterloohein und über eine von der Eimsbütteler Chaussee abgehenden Privatstraße erschlossen. Die gewerbliche Nutzung setzt sich quer durch das Gebiet bis zum Doormannsweg fort. Am Doormannsweg wird die im sonstigen Plangebiet vorhandene straßenseitig erschlossene Blockstruktur nicht aufgenommen und fortgeführt. Der Medienpool wird räumlich geprägt durch drei neu sanierte und gestaltete Gebäude mit vier Geschossen. Weiterhin bestehen nordwestlich der Wendeanlage am Waterloohein zwei großflächige, eingeschossige hallenartige Gebäude, die für Filmaufnahmen genutzt werden. Östlich dieser Hallen steht parallel der Durchwegung zur Eimsbütteler Chaussee ein längliches Tonstudiogebäude (teilweise zwei Geschosse, teilweise drei Geschosse mit Staffelgeschoss). Am südwestlichen Rand des Plangebiets bildet ein Gebäude mit fünf Geschossen den Abschluss der "Gebäudegruppe Medienpool". Dieses Gebäude ist zur Eimsbütteler Straße ausgerichtet. An der Eimsbütteler Straße 60 besteht eine Autowerkstatt, die auch weite Teile des rückwärtigen Grundstücks nutzt. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück Doormannsweg 45 eine Tankstelle.

Die Straßenräume der Eimsbütteler Chaussee sowie der Waterloostraße sind durch beidseitige Baumreihen geprägt. Der alleearartige Baumbestand schafft durchgrünte Wohnstraßen, die Aufenthaltsqualitäten für Fußgänger bieten. Der Waterloohein ist durch eine kurze Baumreihe sowie vereinzelte Bäume gekennzeichnet. Die Straße Doormannsweg ist durch straßenbeglei-

tende Bäume, Gehölzflächen bzw. Rasenflächen geprägt. Die Gehölzflächen bestehen aus Baumgruppen mit Zierrasenunterwuchs bzw. flächendeckenden Gehölzen mit Unterwuchs aus Sträuchern. Sie werden mehrfach durch Zufahrten unterbrochen.

Im Blockinnenbereich des Plangebiets finden sich lediglich vereinzelt Gehölzstrukturen bzw. Zier- und Begleitgrünflächen. Er ist nahezu vollständig versiegelt bzw. überbaut. Die anschließenden Hinterhöfe der Eimsbütteler Chaussee und der Waterloostraße sind z. T. mit Garagen, Stellplätzen, Terrassen u. ä. überbaut. Hier finden sich jedoch darüber hinaus zusammenhängende Gärten mit Großbaumbestand oder sonstigen Gehölzstrukturen.

Im Plangebiet befinden sich drei Netzstationen der Vattenfall Europe (südlich Straße Waterlooahain, Ecke Waterloostraße/ Eimsbütteler Chaussee sowie an der Eimsbütteler Chaussee Höhe Grundstück Nr. 79). Außerdem verlaufen Fernwärmeleitungen innerhalb des Plangebiets. Diese sind im Bebauungsplan gekennzeichnet, soweit sie außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verlaufen.

4. Umweltbericht

4.1. Vorbemerkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist Trägerverfahren der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. Ziffer 4.2.11).

4.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Eine Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplans enthält Ziffer 2 der Begründung.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 64.000 m². Neben öffentlichen Verkehrsflächen (umgebende Straßen, Stichstraße Waterlooahain) wird Allgemeines Wohngebiet (ca. 9.200 m²), Mischgebiet (ca. 15.700 m²) und Gewerbegebiet (ca. 19.200 m²) festgesetzt. Sowohl die Verkehrsflächen als auch die Baugebietsausweisungen entsprechen im Wesentlichen der Bestandssituation.

Die durch Hauptgebäude überbaubare Fläche wird überwiegend in Form Straßen begleitender Baufenster oder baukörperähnlicher Festsetzungen ausgewiesen, die sich am Gebäudebestand orientieren. Großflächige Neuausweisungen der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen im Nordwesten des Plangebiets.

4.1.2. Alternativen

Planungsziel ist im Wesentlichen die Sicherung eines konfliktfreien Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet. Beide Nutzungen existieren im Plangebiet. Der Bebauungsplan trifft daher vorwiegend bestandskon-

forme Ausweisungen. Grundsätzlich wäre denkbar, einer Nutzung den Vorrang zu geben. Dies würde jedoch bedeuten, die weitere Entwicklung des Medienpools bzw. diejenige eines attraktiven Wohnquartier langfristig zu unterbinden, was keine sinnvolle Handlungsoption darstellt. Alternativen sind denkbar für den Bereich Doormannsweg. Hier entsprechen die getroffenen Festsetzungen dem Planungsziel, eine räumliche Kante auszubilden und zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Es wären andere Lösungen möglich, z.B. eine gewerbliche Nutzung mit anderen Bauformen. Dies würde jedoch dem Ziel entgegenstehen, innerstädtisches Wohnen zu stärken.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Durchführungsplan D 237 und seine Ausweisungen weiter gelten. Diese sehen bereits derzeit in weiten Bereichen Überbaumöglichkeiten für das Plangebiet vor. Ausnahme ist der Straßenrand des Doormannswegs und die Ecke Waterloostraße/ Eimsbütteler Chaussee, für die Grün- und Erholungsflächen ausgewiesen sind. Diese planerischen Zielsetzungen entlang des Doormannswegs sind jedoch durch die Widmung des Doormannswegs überholt. Eine Erholungsfunktion für diesen Bereich steht zudem im Widerspruch zu der Immissionsbelastung. Neues planerisches Ziel ist es daher, durch eine Blockrandbebauung entlang des Doormannswegs ruhige Innenhöfe zu schaffen, in denen auf Grund der Abschirmung dann qualitätvolle Freiflächenbereiche entstehen können. Für öffentliche Erholungsmöglichkeiten ist das Plangebiet nicht mehr vorgesehen. In der Nähe bestehen bereits öffentliche Grün- und Wegeverbindungen wie Alsenplatz/ Eckernförder Straße, Waterloostraße/ MarthasträÙe/ Lindenpark.

4.1.3. Standort und Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum wird schutzgutabhängig definiert. In der Regel beschränkt sich der Untersuchungsraum auf das Plangebiet, kann aber auch darüber hinausgehen. Genaueres ist den einzelnen Fachgutachten zu entnehmen.

4.1.4. Fachgutachten

Die vorliegenden Untersuchungen und Gutachten sind in Abschnitt 3.2.2 aufgeführt.

4.1.5. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

Bei der Umweltprüfung bleiben die folgenden Kenntnislücken bestehen, die jedoch aufgrund der jeweiligen Geringfügigkeit keiner detaillierten Betrachtung mehr bedürfen, um zu einem gerechten Abwägungsergebnis zu gelangen:

- Spezielle Untersuchungen zum Grundwasser wurden nicht durchgeführt. Dementsprechend können nur allgemeine Angaben formuliert werden.
- Die Belange des Artenschutzes wurden nicht vertiefend untersucht, da es sich bei dem Plangebiet um stark anthropogen überformte sowie genutzte Flächen handelt, die lediglich einen sehr geringen Anteil an Grünstrukturen und keine vernetzenden Funktionen aufweisen. Dem-

entsprechend können nur allgemeine Angaben formuliert werden. Ein Konflikt kann ausgeschlossen werden.

4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1. Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung

In der Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV) in der Fassung vom 02.08.2010 (BGBl. I S. 1065) sind Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen festgelegt. Im innerstädtischen Bereich spielen die zu einem großen Anteil verkehrsbedingt emittierten Stoffe Stickstoffdioxid (NO_2), Feinstaub (PM_{10}) und teilweise auch Benzol eine dominante Rolle. Wegen der starken Verkehrsbelastung auf dem Doormannsweg im Zuge des Rings 2 ist eine hohe Luft-Grundbelastung gegeben.

Mit dem Messfahrzeug des Instituts für Hygiene und Umwelt wurden in den Jahren 2002 bis Anfang 2004 Luftschadstoffmessungen im Gebiet Altona/Ottensen durchgeführt. Im Rahmen dieses Stichprobenprogramms Altona Nord wurde auch der Parkstreifen am Doormannsweg von 2002 bis 2004 54mal angefahren und dort die Luftschadstoffsituation gemessen. Gemessen wurden im Zeitraum vom 10.01.2002 bis zum 27.02.2004 die Schadstoffe Kohlenmonoxid (CO), Ozon (O_3), Schwefeldioxid (SO_2), Stickstoffdioxid (NO_2) und Stickstoffmonoxid (NO). Darüber hinaus wurden die meteorologischen Komponenten Temperatur, relative Feuchte, Windgeschwindigkeit und Windrichtung ermittelt.

Zur Validierung der ermittelten Daten wurden einerseits die Daten mit der Luftmessstation Sternschanze verglichen und andererseits mit dem Messfahrzeug Parallelmessungen direkt neben der Messstation Veddel des Hamburger Luftmessnetzes durchgeführt. Anhand der Parallelmessungen ließ sich feststellen, dass die Messungen mit dem Messfahrzeug insgesamt eine befriedigende Vergleichbarkeit zu den Messungen an der festen Station erreichten.

Für die einzelnen Komponenten wurden auf der Basis der Mittelwerte aus 43 Parallelmessungen die Abweichungen zwischen den Messwagen- und den Messstationsergebnissen ermittelt (Bezugswert: Ergebnisse der Station Veddel). Für NO_2 beträgt diese Abweichung -7%.

Für den Messpunkt Doormannsweg ergab die Messwagenmessung einen Mittelwert für NO_2 von $41 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (ohne den Abzug von 7%) bzw. $38 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Für die Benzolbelastung liegt eine Abschätzung des Amts für Verbraucherschutz beim Bezirk Eimsbüttel vor. Ausgegangen wird hier von einer Belastung von $1,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Diese liegt deutlich unterhalb des aktuell gültigen Grenzwerts von $8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und auch unter dem ab dem Jahr 2010 gültigen Wert von $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Wegen der geplanten und inzwischen in weiten Teilen umgesetzten geschlossenen Blockrandbebauung am Doormannsweg, deren Auswirkungen sich auf Grundlage der vorliegenden Daten und Annahmen nicht sicher prognostizieren ließ, wurde eine Prognose für die Luftschadstoffbelastung für

das Jahr 2015 erarbeitet (Prognose der Luftschadstoffbelastung für das Jahr 2015 bei Umsetzung des Bebauungsplans Eimsbüttel 35 – April 2008).

Prognostiziert werden die Belastungen durch NO₂ sowie durch die Feinstäube PM₁₀ und PM_{2,5}. PM_{2,5} sind besonders feine Staubpartikel, die in PM₁₀ enthalten sind. Angenommen werde die vollständige Umsetzung des Bebauungsplans im Bereich Doormannsweg, in die Prognose fließen zudem Witterungseinflüsse, Entwicklung der Verkehrsbelastung, Fahrverhalten und Hintergrundbelastung ein.

Es ergeben sich für das Jahr 2015 folgende prognostizierte Werte:

NO₂: maximal 36 µg/m³

PM₁₀: maximal 36 µg/m³

PM_{2,5}: maximal 17 µg/m³

Die zukünftigen Grenzwerte für NO₂ und PM₁₀ (jeweils 40 µg/m³ ab 2010 bzw. seit 2005) werden unterschritten. Für PM_{2,5} wird es voraussichtlich ab 2015 einen Grenzwert von 25 µg/m³ geben, auch dieser wird deutlich unterschritten. Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die im Jahr 2015 geltenden Grenzwerte eingehalten werden können.

Lärm

Das Plangebiet wird in erheblichem Maße durch Verkehrslärm belastet. Dies betrifft insbesondere den Doormannsweg (Teil des Ring 2), aber auch die Eimsbütteler Chaussee. Die Pegel liegen jedoch an beiden Straßen unter der Grenze zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tagsüber, 60 dB(A) nachts). Unkritisch ist die Situation an der Waterloostraße.

Eine Gewerbelärmbelastung besteht im Plangebiet und dessen Umfeld durch die vorhandene Tankstelle sowie durch nächtlichen Anlieferverkehr (Filmstudio, ggf. Lebensmittelmarkt). Der Gewerbelärm wurde gutachterlich untersucht.

Licht

Das Umfeld des Plangebiets ist bereits in der Bestandssituation durch die Beleuchtung der umgebenden Straßen sowie die Scheinwerfer der Kraftfahrzeuge von einer erheblichen nächtlichen Aufhellung betroffen. Eine zusätzliche Aufhellung erfolgt durch Werbeanlagen und auch nächtlich ausgeleuchtete Gastronomie. Der Blockinnenbereich ist hiervon nicht betroffen.

Umweltauswirkungen der Planung

Die zum Zeitpunkt des Planungsanlasses am Doormannsweg vorhandene offene und niedrige Randbebauung bietet hinsichtlich der Verflüchtigung der Schadstoffbelastungen bessere Ausgangsbedingungen als die getroffene Festsetzung einer geschlossenen Blockrandbebauung am Doormannsweg. Eine Prognoseberechnung für das Jahr 2015, die eine entsprechende Bebauung berücksichtigt, ergibt jedoch, dass die dann gültigen Grenzwerte unterschritten und eingehalten werden und dass sich die Situation insgesamt unkritisch darstellt. Der Vergleich der Prognosewerte mit den von 2002 bis 2004 gemessenen Werten zeigt, dass sich die Belastung bspw. für NO₂ nicht wesentlich ändern wird.

Durch die Festsetzung einer Blockrandbebauung wird die Verkehrslärmbelastung im Inneren des Plangebiets abnehmen, da die geplante straßenbegleitende Bebauung am Doormannsweg den Lärm abschirmt.

Dadurch erhöht sich die Wohnqualität in den rückwärtigen Bereichen deutlich. Der Gewerbelärm wird durch die Planung nicht zunehmen, da das Gewerbegebiet hinsichtlich der Zulässigkeit wesentlich störender Nutzungen sowie durch eine Lärmkontingentierung eingeschränkt wird.

Eine relevante Zunahme der Lichtbelastung ist nicht zu erwarten. Ggf. können in den Erdgeschosszonen der am Doormannsweg geplanten straßenbegleitenden Bebauung gastronomische Einrichtungen etabliert werden, die zu einer weiteren nächtlichen Aufhellung führen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen

Um die Zunahme von Luft- und Schadstoffimmissionen zu begrenzen, sind im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet Tankstellen, im Mischgebiet zusätzlich Vergnügungsstätten unzulässig. Dies sind Nutzungen, die üblicherweise gerade in der Nachtzeit Lärmbelastungen verursachen.

Für das Gewerbegebiet wird festgesetzt, dass wesentlich störende Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe und wesentlich störende öffentliche Betriebe unzulässig sind. Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Lärmkonflikte werden sich dadurch tendenziell verringern. Zudem erfolgt eine Kontingentierung des Gewerbelärms.

Für die Wohnnutzung am Doormannsweg und an der Eimsbütteler Chaussee wird festgesetzt, dass schutzwürdige Räume zum ruhigen Blockinnenbereich liegen müssen. Zudem werden Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen getroffen, die zur Eimsbütteler Chaussee oder zum Doormannsweg zeigen.

4.2.2. Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Belastungsraums, der aufgrund hoher Versiegelung, erheblicher Baukörpermassen und sehr geringer Vegetationsanteile durch die Ausbildung von Wärmeinseln geprägt ist. Eine gewisse Entlastung ist durch im Plangebiet befindliche Gehölze gegeben.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

In Folge der Planung ist keine erhebliche kleinklimatische und lufthygienische Belastung zu erwarten, da im wesentlichen Bestand überplant wird.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen

Durch die Planung treten in Bezug auf das Schutzgut Klima keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die weitestgehend bestandsgemäße Ausweisung des Plangebiets zieht auch eine Überschreitung der Obergrenzen der GFZ gemäß § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23.

Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) nach sich. Auch aus diesem Umstand erfolgen Festsetzungen, die eine generelle kleinklimatische und lufthygienische Verbesserung in gewissem Umfang zum Ziel haben. Durch die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen (vgl. § 2 Nummer 9) sowie Flachdächern im Gewerbegebiet kann diese erreicht werden. Festgesetzt ist außerdem eine Fassadenbegrünung im Misch- und Gewerbegebiet (fensterlose Fassaden bzw. Fassaden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt) sowie eine allgemeine Mindestbegrünung der unbebaubaren Bereiche aller Baugebiete (vgl. § 2 Nummer 8 und 10).

4.2.3. Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Der Untergrund im Plangebiet ist weitgehend durch schwer wasserdurchlässige Schichten geprägt. Die Stauwasserflurabstände schwanken zwischen 1,7 m im Norden, 1,3 m im westlichen und 2,9 m im südlichen Bereich des Plangebiets.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand zu großen Teilen versiegelt. Unversiegelte Flächen befinden sich am Doormannsweg. Aufgrund der baulichen Vorbelastung ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet als eher gering einzustufen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung von 80% der Grundstücksfläche zu (GRZ 0,6 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO), an der Nordwestspitze (Ecke Doormannsweg/ Eimsbütteler Chaussee, Flurstück 4132) ist eine Vollversiegelung zulässig. Die Versiegelung im Plangebiet wird sich durch die Planung nicht wesentlich ändern. Gegebenfalls kann die festgesetzte GRZ für das Gewerbegebiet, die unterhalb des gemäß BauNVO Möglichen bleibt, zu einer Verbesserung führen. Aufgrund der bisher schon geringen Grundwasserneubildung im Plangebiet ergeben sich keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen

Das Schutzgut Wasser ist von der Umsetzung der planrechtlichen Inhalte des Bebauungsplans nur unwesentlich betroffen. Die vorgesehene Begrünung von Tiefgaragendächern und Flachdächern (§ 2 Nummer 11) wirkt sich mit ihrer Rückhaltungs-, Speicherungs- und verzögerten Ableitungsfunktion von Niederschlägen indirekt durch die Entlastung der Siele und damit der Hochwasserspitzen in der Vorflut positiv auf das Schutzgut Oberflächenwasser aus. Offene Entwässerungseinrichtungen im Plangebiet sind aufgrund der baulichen Dichte nicht möglich.

4.2.4. Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Der Boden im Plangebiet ist von intensiver Nutzung geprägt und zu großen Teilen versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind dementsprechend eingeschränkt; auf den Wohngrundstücken wurden die natürlichen Bodenverhältnisse durch Bautätigkeit und unterschiedlich intensive gärtnerische Nutzung großflächig zerstört oder mindestens verändert. Es liegen Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor (siehe Aufzählung in Abschnitt 5.8). Alle betroffe-

nen Grundstücke sind bereits baulich genutzt, das Grundstück Waterloostraße 48-50 wird derzeit bebaut. Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Blindgänger aus dem 2. Weltkrieg aufgefunden werden.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

In Anbetracht der in der Bestandsaufnahme aufgeführten Bodenverhältnisse ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen

Die festgesetzten Baugrenzen geben in weiten Teilen den jetzigen Bestand wieder. Geplante Neubauten, Tiefgaragen und Wegeflächen werden überwiegend im Bereich bereits versiegelter Flächen oder abzureißender Gebäude errichtet.

Durch die Überplanung des im nördlichen Teil des Plangebiets gelegenen Garagenhofs wird ein beträchtlicher Teil des Gebiets, insbesondere im durch den Menschen dauerhaft genutzten Bereich entsiegelt und es entstehen begrünte Gartenbereiche und Freiflächen.

Für das hauptsächlich im Blockinnenbereich liegende Gewerbegebiet wird die potenziell festsetzbare GRZ von 0,8 mit der nun festgesetzten von 0,6 unterschritten. Dies trägt ebenso zu einer geringeren Versiegelung im Vergleich zum tatsächlichen Bestand bei.

Weitere - das Schutzgut Boden betreffende - verbessernde Effekte sind der Festsetzung zur Substratandeckung auf Tiefgaragen (§ 2 Ziffer 9) sowie der Festsetzung einer Mindestbegrünung (§ 2 Ziffer 10) zu zuschreiben, da hiermit wirksame Boden-Ersatzstandorte bereitgestellt werden (positive Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Klima und Pflanzen).

4.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Bestandsaufnahme

Aufgrund der innerstädtischen Lage mit fehlender Biotopverbindungsfunktion sowie der geringwertigen Biotopstrukturen besitzt das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt lediglich eine sehr geringe Bedeutung im Plangebiet. Das gilt besonders für den gewerblich genutzten, fast vollständig versiegelten Teil des Plangebietes sowie die Bereiche am stark befahrenen Doormannsweg.

Streng geschützte Arten nach § 7 (2) Nr. 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181) wurden im Plangebiet nicht vorgefunden und werden aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet nicht erwartet. Zudem liegen diesbezüglich keine weiteren Hinweise vor.

Hinsichtlich der zu betrachtenden, nach BNatSchG besonders geschützten europäischen Vogelarten besitzen die Gehölzstrukturen im Plangebiet für gehölzbrütende Vogelarten eine potentielle Lebensraumfunktion, u. a. als

Brutstätte. Im Bereich der Straßen ist die potentielle Bedeutung für Vögel - trotz des vorhandenen Gehölzbestandes - als gering einzuschätzen. Dies gilt insbesondere für den Gehölzbestand am Doormannsweg.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Umweltauswirkungen der Planung sind als gering einzuschätzen. Auswirkungen können sich ergeben durch den Verlust einzelner Bäume, die auf Flächen stehen, die zukünftig als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Im Bereich der geplanten Blockrandbebauung an der Kreuzung Doormannsweg/ Eimsbütteler Chaussee wurde durch einen Baumsachverständigen untersucht, inwieweit die vorhandenen Bäume durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Das Ergebnis ist, dass eine Bebauung an der Straßengrenze möglich, hierfür jedoch ein Kronenrückschnitt erforderlich wird.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen

Eine leichte Verbesserung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere (Insekten, Kleintiere) kann durch die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragendächern und Flachdächern sowie Fassadenbegrünung und allgemeine Begrünung erreicht werden.

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

4.2.6. Schutzgut Stadtbild

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet (Beschreibung der Bebauungsstruktur siehe auch Kapitel 3.4) weist einen ausgeprägten Strukturbruch auf. Während der Süden und Osten (Waterloostraße, Eimsbütteler Chaussee) durch straßenbegleitende, typisch innerstädtische Bebauung geprägt wird und einen hohen Anteil an Altbauten aufweist, fehlt am Doormannsweg eine entsprechende Raumkante. Der Doormannsweg ist in den 60er Jahren neu angelegt worden. Die dort vorhandene niedrige Bebauung wirkt zu großen Teilen provisorisch und vermag es nicht, ein angemessenes Gegengewicht zu dem durch begleitende Parkstreifen überbreiten Straßenraum zu bilden.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Eine Verbesserung des Stadtbilds am Doormannsweg ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans. Der Doormannsweg soll durch eine straßenbegleitende Bebauung mit zumeist sechs Vollgeschossen eine räumliche Kante erhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen

Die Planung hat das Ziel, damit Stadtreparatur zu betreiben und damit im Bereich des Doormannswegs das Stadtbild zu verbessern. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich. Die Wohnqualität des gewachsenen Quartiers an der Waterloostraße wird durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gesichert.

Die Schaffung einer Raumkante am Doormannsweg führt insgesamt zu einer Aufwertung des Stadtbilds und einer Stärkung der Wohnfunktion im Quartier.

4.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme

Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich neben den bestehenden Gebäuden keine besonderen Kultur- oder Sachgüter. Hervorzuheben ist ein Grenzstein an der Waterloostraße 10, der die ehemalige Stadtgrenze zwischen Hamburg und Altona markiert. Der Grenzstein soll im Zusammenhang mit der ehemaligen Landesgrenze (im Bebauungsplan gesichertes Gehrecht) erhalten bleiben. Der aus den frühen 50er Jahren stammende Garagenhof an der Eimsbütteler Chaussee 79/81 wurde zeitweilig als denkmalwert angesehen, von einer Unterschutzstellung wurde jedoch letztlich abgesehen. Eine Abrissgenehmigung ist bereits erteilt worden und der Garagenhof in der Zwischenzeit durch eine Wohnbebauung ersetzt worden.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der Grenzstein wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Garagenhof wird nicht erhalten werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen

Es treten in Bezug auf Kultur- oder Sachgüter keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2.8. Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Bestandsaufnahme

Wegeverbindungen/ Erholungswirkung:

Für Fußgänger und Radfahrer stellt der Doormannsweg eine erhebliche Barriere dar. Die übrigen umgebenden Straßen sind Stadtstraßen mit einer für die verdichtete Lage üblichen Verkehrsbelastung. Eine inoffizielle Wegeverbindung über private Flächen besteht innerhalb des Plangebiets ausgehend von dem Wendehammer an der Straße Waterloohein in Richtung Eimsbütteler Chaussee. Zukünftig soll eine Wegeverbindung von der Straße Waterloohein in Richtung Doormannsweg durch ein Gehrecht gesichert werden. Dieses Gehrecht folgt zugleich einem Teil der ehemaligen Landesgrenze zwischen Hamburg und Altona.

Es existieren verschiedene kleinere Naherholungsbereiche im Umfeld: ein Grünzug südlich der Bellealliancestraße bzw. östlich parallel zur Eimsbütteler Chaussee, ein weiterer Grünzug ausgehend vom Alsenplatz in westliche Richtung sowie ein Grünbereich nördlich der Kreuzung Doormannsweg/ Fruchttallee. Die beiden letztgenannten Bereiche liegen jenseits des Doormannswegs.

Das gültige Baurecht aus dem Jahr 1957 setzt Erholungsflächen im Nordwesten des Plangebiets am Doormannsweg fest. Allerdings sind diese Flächen nie als Erholungsflächen hergestellt worden, teilweise wurden sie zwischenzeitlich überbaut (Tankstelle). Weiterhin ist die Straße inklusive der planrechtlich gesicherten Grün- und Erholungsflächen 1967 als Straße gewidmet worden. Dadurch ist das Planrecht für diesen Bereich funktionslos geworden. Hinzu kommt, dass die Flächen aufgrund der bestehenden Lärm- und Schadstoffbelastung am Doormannsweg ohnehin keine Erholungsfunktion mehr erfüllen könnten.

Versorgungssituation:

Es gibt einen Lebensmittelmarkt an der nördlichen Spitze des Plangebiets (Ecke Doormannsweg/ Eimsbütteler Chaussee), weitere Nahversorgungsangebote existieren an der Eimsbütteler Chaussee. Ziel der Planung ist u.a., durch eine Stärkung der Wohnnutzung im Plangebiet auch die Eimsbütteler Chaussee in ihrer Funktion zu stärken. Durch die fußläufige Nähe der U-Bahnhöfe Christuskirche und Emilienstraße sowie des S-Bahnhofs Holstenstraße ist die Innenstadt Hamburgs schnell erreichbar und damit eine sehr gute Versorgung mit höherwertigen Konsumgütern des periodischen Bedarfs gegeben.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Wegeverbindungen/ Erholungswirkung:

Innerhalb des Plangebiets wird eine neue Wegeverbindung von der Straße Waterloohein in Richtung Doormannsweg durch ein Gehrecht gesichert. Diese Wegeverbindung verläuft genau entlang der ehemaligen Landesgrenze zwischen Hamburg und Altona und macht diese erlebbar.

Versorgungssituation:

Der zusätzliche Wohnraum trägt zu einer Stärkung der vorhandenen kleinteiligen Nahversorgungsstruktur bei.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, Festsetzungen

Durch die Festsetzung eines Gehrechts entlang der ehemaligen Landesgrenze wird die Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger- und Radfahrer beibehalten bzw. auch verbessert.

4.2.8.1. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen...	...und deren Berücksichtigung
Mensch	<u>§ 1 (6) Nr. 1 BauGB:</u> <ul style="list-style-type: none">• Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none">• Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets• Festsetzung von Lärmkontingenten für das Gewerbegebiet• Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissgestaltung
	<u>§ 50 BImSchG:</u> <ul style="list-style-type: none">• Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits sind möglichst räumlich zu trennen	<ul style="list-style-type: none">• Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets• Festsetzung von Lärmkontingenten für das Gewerbegebiet• Oberirdische Stellplätze sind nur ausnahmsweise zulässig

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen...	...und deren Berücksichtigung
	<p><u>§ 50 Satz 2 BImSchG und § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe h BauGB:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Planungen in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dem Planungsziel einer bestmöglichen Luftqualität kann, wie bei jeder Planung, die eine Nachverdichtung ermöglicht und somit eine Nutzungsintensivierung zur Folge hat, nicht unmittelbar entsprochen werden. Bei ganzheitlicher Betrachtung trägt die Planung jedoch zu einer verkehrssparsamen und somit zur geforderten nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Denn dadurch, dass zusätzliche Baurechte in innerstädtischer Lage geschaffen werden, können Anreize entstehen, Wege mit dem ÖPNV statt mit dem Kfz zurückzulegen. Die vorgesehene Nachverdichtung im Bestand wirkt somit weniger verkehrs- und schadstoffzeugend, als eine Planung, die eine vergleichbare Geschossflächen an anderer, dezentraler und weniger gut durch den ÖPNV erschlossener Stelle zulässt. • Der Vergleich der Prognosewerte mit den von 2002 bis 2004 gemessenen Werten zeigt, dass sich die Belastung bspw. für NO₂ nicht wesentlich ändern wird.
Tiere und Pflanzen	<p><u>§ 1 Abs. 2 Nr. 2 Nr. 1 BNatSchG</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur dauerhaften Sicherstellung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen <p><u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um ein stark anthropogen überformtes Gelände mit einem sehr geringen Anteil an Grünstrukturen (Bäume, Sträucher etc.). Eine vernetzende bzw. verbindende Funktion zwischen Grünräumen ist nicht vorhanden. Darüber hinaus wird das Gelände von vorhandener Bebauung sowie Infrastruktureinrichtungen umgeben. Aufgrund dieser Vorbelastungen kann davon ausgegangen werden, dass keine streng geschützten Tier- und Pflanzenarten dauerhaft am Ort anzutreffen sind und demnach keine Notwendigkeit zum Schutz wild lebender Tierarten besteht.

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen...	...und deren Berücksichtigung
Boden	<p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur dauerhaften Sicherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihrer Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen <p><u>§ 1 Abs. 5 BNatSchG</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigung des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. <p><u>§ 1a (2) Satz 1 BauGB:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. 	<p>Der im Bestand vorhandene hohe Versiegelungsgrad ist bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Der Bebauungsplan nimmt den Bestand auf und ermöglicht Neubauten, Tiefgaragen und Wegeflächen überwiegend im Bereich bereits versiegelter Flächen oder abzureißender Gebäude. Dadurch kann vermieden werden, dass die hier realisierbaren Geschossflächen an anderer bisher unversiegelter Stelle geschaffen wird. Zur angestrebten Verdichtung und Stabilisierung der Nutzungsstruktur im innerstädtischen Bereich muss in Teilen eine zusätzliche Bodenversiegelung zugelassen werden. Der gesetzlichen Anforderung kann nicht unmittelbar innerhalb des Plangebiets, letztendlich jedoch bei gesamtstädtischer Betrachtung, entsprochen werden.</p>
Wasser	<p><u>§ 6 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern (...). <p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • (...) für den vorbeugenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen. 	<p>Den Zielsetzungen wird weitgehend entsprochen. Eine über die bereits bestehende Grundbelastung hinausgehende wesentliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht zu erwarten.</p>

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen...	...und deren Berücksichtigung
Klima	<p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu. <p><u>§ 1 Abs. 5 BauGB:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. 	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht eine intensivere Nutzung auf bereits weitgehend versiegelten, stadtklimatisch nicht mehr wertvollen Flächen. Durch die intensivere Nutzung eines überdurchschnittlich gut an den ÖPNV angebotenen Bereiches wird der Verzicht auf eine Kfz-Nutzung begünstigt.</p> <p>Eine stadtklimatisch positive Wirkung geht von der festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünung sowie der festgesetzten Mindestbegrünung aus.</p>
Landschaft und Stadtbild	<p><u>§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und natürlich gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau-, und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. <p><u>§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erhaltung und Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ist in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. 	<p>Den formulierten Zielen wird mit der Planung entsprochen. Die Verbesserung des Stadtbildes am Doormannsweg ist ein wesentliches Planungsziel. Erholungsflächen sind zwar nicht im Plangebiet, aber in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.</p> <p>Durch die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung wird gleichzeitig auch die Aussicht für die umliegenden Gebäude verbessert.</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p><u>§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen. <p><u>§ 6 (1) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)</u></p> <p>Maßnahmen der Vermeidung und der Abfallbewirtschaftung stehen in folgender Reihenfolge:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vermeidung 2. Vorbereitung zur Wiederverwertung 3. Recycling 4. Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung 5. Beseitigung 	<p>Der im Plangebiet vorhandene historische Grenzstein wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Anforderung des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB wird durch die Planung entsprochen.</p> <p>Die Kreislaufwirtschaft umfasst auch das Bereitstellen, Überlassen, Sammeln, Einsammeln von Abfällen durch Hol- und Bringsysteme. Die dafür erforderlichen Betriebsflächen sind vorhanden bzw. können in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden.</p>

4.2.9. Wechselwirkungen

Hinsichtlich der Planfolgen gibt es für die Schutzgüter Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen minimale bis keine Wechselwirkungen. Wesentliche Planfolgen ergeben sich lediglich für das Schutzgut Stadtbild.

4.3. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das bisher geltende Planrecht sieht eine verhältnismäßig lockere, vorwiegend gewerblich zu nutzende Bebauung im Plangebiet vor. Grün- und Erholungsflächen waren am Doormannsweg angeordnet. An Eimsbütteler Chaussee und Waterloostraße war Wohnbebauung festgesetzt, wobei ein weitgehender Ersatz der vorhandenen Wohnbebauung erfolgen sollte.

Von einer Umsetzung dieser Planung ist nicht mehr auszugehen. Für ein Grundstück an der Kreuzung Eimsbütteler Chaussee/ Waterloostraße wurde der bestehende Bebauungsplan gerichtlich für funktionslos erklärt. Durch die Widmung des Doormannsweg ist zudem die Grün- und Erholungsflächenausweisung untergegangen. Bei Nichtdurchführung der Planung kann daher prognostiziert werden, dass der Umweltzustand im Plangebiet im Wesentlichen so bleiben würde wie er zurzeit ist.

4.4. Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 22, 248, 249), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421, 1423) (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261) (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.5. Zusammenfassung

Planungsziel des Bebauungsplans Eimsbüttel 35 ist es, das verträgliche Nebeneinander der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen zu sichern und weiter zu entwickeln. In Teilbereichen erfolgt eine städtebauliche Neuordnung, wobei die gewerblichen Nutzungen besonders berücksichtigt werden. Ziel ist darüber hinaus eine städtebauliche Aufwertung des Doormannswegs und seiner Straßenrandbebauung. Diese soll zukünftig als Blockrandbebauung entwickelt werden, um den Doormannsweg städtebaulich einzufassen. In den Blockinnenbereichen ermöglicht der Bebauungsplan neue bauliche Entwicklungen.

Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, weil das Plangebiet bereits aktuell baulich intensiv genutzt ist. Auswirkungen auf Pflanzen ergeben sich insoweit, als einzelne Bäume im Plangebiet nicht erhalten werden können.

Bei den Auswirkungen der Planung in Bezug auf Lärm und Luftschadstoffe werden Immissionen des Straßenverkehrs sowie der bestehenden Gewerbebetriebe berücksichtigt. Durch die getroffenen Festsetzungen können für die bestehende und zukünftige Nutzung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Das Stadtbild wird aufgewertet, indem eine Straßen begleitende Bebauung am Doormannsweg ermöglicht wird. Eine Stärkung der Wohnnutzung im Plangebiet führt zudem zu einer städtebaulich positiven Belebung des Umfelds. Kulturgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Verschiedene Erholungsflächen in der Umgebung sind vorhanden, zudem entsteht durch die Straßen begleitende Bebauung am Doormannsweg zukünftig ein ruhiger Blockinnenbereich, da der Verkehrslärm abgeschirmt wird.

Von der Planung gehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus. Tendenziell positiv wirkt die festgesetzte Begrünung von Tiefgaragen, flach geneigten Dächern und bestimmten Fassaden sowie die festgesetzte Mindestbegrünung (Schutzgüter Klima, Wasser).

4.6. Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, der eine Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung beinhaltet. Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen führt in der Gesamtbetrachtung zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet - bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad, die intensive Erschließung und den hohen Nutzungsdruck – im Wesentlichen nur eine geringe ökologische Wertigkeit und Bedeutung für das Lokalklima und das Stadtbild besitzt .

Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die folgenden Maßnahmen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans hervorgerufen:

1. Überbauung von drei Flächen von zusammen ca. 770 m², die im bisherigen Planrecht als Grün- und Erholungsflächen festgesetzt sind.
2. Verlust von drei Bäumen an der Straße Waterloohein aufgrund der geplanten Verbreiterung der Straße, Verlust dreier Linden auf dem Grundstück Eimsbütteler Chaussee 47.
3. Verlust dreier Flächen mit Zierrasen bzw. Straßenbegleitgrün (Waterloohein, Tankstellenausfahrt), die aufgrund ihrer Lage und Strukturarmut für den Naturhaushalt nur eine geringe Bedeutung besitzen.

Als Ausgleich werden verschiedene Festsetzungen vorgeschlagen (Mindestbegrünung mit Gehölzen, Anpflanzungsgebote, Sicherung erhaltenswerter Baumbestände, Beschränkung der Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen, Tiefgaragenbegrünung, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung). Die Festsetzungsvorschläge werden zum überwiegenden Teil in den Bebauungsplan übernommen (siehe im Einzelnen 5.7). Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Stadtbild durch die Planung zu erwarten sind.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1. Baugebiete, Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet ist heterogen strukturiert. Gemischt genutzte Bereiche an der Eimsbütteler Chaussee und vorwiegende Wohnnutzung an der Waterloostraße stehen einem gewerblich genutzten Blockinnenbereich (Medienpool) gegenüber. Am Doormannsweg dominiert eine diffuse Bebauungsstruktur: Tankstelle und eingeschossige, zu großen Teilen leerstehende Bebauung (ehemals Fitnessstudio) sowie als städtebauliche Dominante ein achtgeschossiges Wohnhochhaus an der Kreuzung Doormannsweg/ Eimsbütteler Chaussee. Für das Plangebiet als Ganzes ergibt sich ein Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen. Dabei prosperieren beide Nutzungen. Dies zeigt sich sowohl an der dynamischen Entwicklung des Medienpools als auch an den Straßenzügen Waterloostraße und Eimsbütteler Chaussee, die jede für sich lebendige, urbane und daher gefragte Wohnlagen sowie insbesondere für die Eimsbütteler Chaussee auch nachgefragte Gewerbestandorte bilden. Übergeordnetes städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplans ist es, diese Mischung zu sichern und weiterzuentwickeln. Gleichzeitig soll Vorsorge dafür getroffen werden, dass keine Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung auftreten.

Das Plangebiet wird daher in drei Bereiche unterschiedlicher Nutzungsarten untergliedert:

1. einen Bereich entlang der Waterloostraße, der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.
2. einen Bereich entlang der Eimsbütteler Chaussee und dem nördlichen Teil des Doormannswegs, der als Mischgebiet festgesetzt wird
3. den Bereich des Medienpools, der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird

5.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan weist die Grundstücke entlang der Waterloostraße als **Allgemeines Wohngebiet** aus. Mit dieser Ausweisung sollen die zusammenhängenden Wohnnutzungen innerhalb eines insgesamt durch gemischte Nutzungen gekennzeichneten Quartiers gestärkt und gesichert werden. Die Ausweisung dient der Befriedigung der Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum in innerstädtischer Lage und bietet auch die Möglichkeit der Entwicklung besonderer Wohnformen. Gleichzeitig sollen neben reinen Wohnnutzungen auch ergänzende, das Wohnen nicht beeinträchtigende Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein ermöglicht werden. Diese sind entlang der Waterloostraße vereinzelt bereits vorhanden. Tankstellen und auch Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese eine zu starke Beeinträchtigung der Wohnnutzung mit sich bringen und unerwünschten Verkehr in die Waterloostraße ziehen. Gartenbaubetriebe stellen zudem angesichts der innerstädtischen Lage keine angemessene Flächennutzung dar.

Vergl. § 2 Nr. 1: *In dem Allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.*

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird in Form straßenbegleitender Baufenster festgesetzt, die sich an der vorhandenen Bebauung orientieren. Auf den Flurstücken 3212 und 3215 (Waterloohain 3 und Waterloostraße 26) werden zwei bestehende dreigeschossige rückwärtige Wohngebäude planungsrechtlich gesichert. Das bestehende, weitgehend intakte Straßenbild soll gesichert werden. In Verbindung damit gilt eine geschlossene Bauweise.

Aufgrund der überwiegend eng gezogenen Baugrenzen wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Zugangstreppen zu den Erdgeschosswohnungen und Terrassen zugelassen. Es wird folgendes festgesetzt (§ 2 Nr. 6): *Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 2 m und durch Zugangstreppen zu den Erdgeschosswohnungen und Terrassen bis zu 3 m ist zulässig. Die Überschreitungen dürfen nicht mehr als zwei Drittel der Gebäudefront betragen.* Diese Festsetzung gibt Spielraum für die Ausgestaltung der Detailplanung.

Im WA-Gebiet wird eine **GRZ** von 0,6 festgesetzt. Die gemäß § 17 BauNVO geltende Obergrenze von 0,4 wird überschritten. In Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (siehe 5.2.1) ergibt sich darüber hinaus eine deutliche Überschreitung der **GFZ**, diese liegt bei 3,0 bzw. 3,6. Diese Überschreitung ist städtebaulich erforderlich, um die historisch gewachsene Bau- und Grundstücksstruktur zu erhalten und stellt die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke auch in Zukunft sicher. Die planerische Zielsetzung, den Bestand planungsrechtlich zu sichern, ist ohne die Überschreitung der genannten Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung nicht möglich. Weiterhin wird so ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt (durch Erhöhung der Nutzungsdichte auf bereits versiegelten Flächen in unmittelbarer Nähe zu Haltestellen des ÖPNV).

Diese Überschreitung der Obergrenzen ist durch die Lage des Geländes innerhalb der Stadt und in unmittelbarem Anschluss an den Doormannsweg, die bevorzugte Situation am Standort und durch die besondere städtebauliche Strukturierung gerechtfertigt, insbesondere durch:

- die leistungsfähigen Anbindungen an den Straßenverkehr und den ÖPNV,
- verbrauchernahe Versorgung der Bewohner des Gebiets,
- Zugänglichkeit und Durchquerungsmöglichkeit des Geländes.

Der Ausgleich erfolgt durch unterschiedliche, sich ergänzende Maßnahmen:

- die Aufwertung des Blockinnenbereichs durch die Verringerung der Lärmbelästigung durch den Doormannsweg,
- die festgesetzte Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen (vgl. § 2 Ziffer 9) sowie
- die Festsetzung einer Mindestbegrünung der Grundstücksflächen (vgl. § 2 Ziffer 10).

Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Im WA-Gebiet entlang der Waterloostraße wird die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** bestandsgemäß festgesetzt. Ergänzend erfolgt die Festsetzung von Traufhöhen. Die Höhenentwicklung in der Waterloostraße mit je nach Baualter differierenden Traufhöhen macht die städtebauliche Entwicklung ablesbar und soll in dieser Form gesichert werden. Eine weitergehende Überhöhung des Straßenraums soll vermieden werden. Die abschnittsweise geringere Traufhöhe verhindert gleichzeitig, dass von der straßenbegleitenden Bebauung eine erdrückende Wirkung ausgeht.

5.1.2. Mischgebiet

Bei dem als **Mischgebiet** festgesetzten Bereich des Plangebiets ist wiederum zwischen zwei Bereichen mit unterschiedlichen städtebaulichen Zielen zu unterscheiden:

Die **Eimsbütteler Chaussee** ist Teil einer durch gemischte Nutzungen geprägte Achse, die sich von der Altonaer Straße ("Schanzenviertel") bis in den Geltungsbereich erstreckt. Diese Achse entspricht derzeit nicht mehr ihrer früheren Bedeutung. Ziel ist es, die im Gebiet vorhandenen Nutzungsarten zu stärken und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Damit werden zum einen die Anstrengungen der Gewerbetreibenden, die Attraktivität der Eimsbütteler Chaussee zu steigern, unterstützt; zum anderen stärkt dies die Anziehungskraft des Bereichs insbesondere für Menschen, die in lebendigen, gewachsenen urbanen Quartieren leben möchten. Die Nachfrage nach Wohnungen in entsprechenden Lagen ist hoch. Dies gilt zusehends auch für junge Familien.

Die Mischgebietsfestsetzung soll darüber hinaus eine dem Wohnen gleichberechtigte Ergänzung und Ausweitung des Versorgungsangebots insbesondere an der Eimsbütteler Chaussee und am Doormannsweg ermöglichen und zur Aufwertung und damit zur Stabilisierung der derzeit noch zu geringen Versorgungsfunktion beitragen sowie den Bereich als Dienstleistungsstandort stärken. Damit wird auch der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zu den U-Bahn-Haltestellen Emilienstraße und Christuskirche sowie zur Eimsbütteler Chaussee Rechnung getragen. Dies betrifft beispielsweise den Lebensmittelmarkt an der Ecke Doormannsweg/ Eimsbütteler Chaussee, für den eine maßvolle Erweiterungsoption geschaffen wird (Verkaufsflächenerweiterung unterhalb der Großflächigkeit) und mittlerweile auch umgesetzt wurde.

Die Situation am **Doormannsweg** stellt sich grundsätzlich anders dar. Hier gilt es, Strukturen neu zu schaffen, die mit der Umgebung harmonisieren. Der Doormannsweg wurde in den 60er Jahren als Hauptverkehrsstraße ohne Rücksicht auf das vorhandene Straßenraster zwischen der Eimsbütteler Chaussee und dem Alsenplatz über weitgehend kriegszerstörte Grundstücke geführt. Entstanden ist eine überwiegend eingeschossige Straßenrandbebauung, die heute als Fremdkörper empfunden wird. Sie wirkt suburban, entfaltet keine räumliche Wirkung und lässt den ohnehin breiten Straßenraum des Doormannswegs ausfransen.

Städtebauliches Ziel für diesen Bereich ist es daher, den Doormannsweg durch eine straßenbegleitende Bebauung einzufassen und auch dort urbane

Strukturen zu entwickeln, die der innerstädtischen Lage angemessen sind. Dies setzt voraus, an die im Umfeld vorhandene gemischte Nutzungsstruktur anzuknüpfen. In dem erweiterten Eckbereich Doormannsweg/ Eimsbütteler Chaussee hat sich im Übergang zwischen Wohn- und Gewerbenutzung eine gemischte Nutzungsstruktur entwickelt. Nach Abwägung der unterschiedlichen und teilweise gegensätzlichen Belange von Wohn- und Gewerbenutzungen und unter Berücksichtigung der vorgefundenen Gemengelagensituation erfolgt insbesondere im Hinblick auf die Bewältigung einer latent vorhandenen Konfliktsituation eine dem tatsächlichen Gebietscharakter entsprechende Ausweisung als Mischgebiet. Dieses schafft die planerischen Voraussetzungen zur Steuerung zukünftiger Bauvorhaben im Gebiet und sichert dort ein verträgliches Nebeneinander zu angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen. Insofern stellen die vorgenommenen Ausweisungen eine notwendige Regelung dar, um das Mit- und Nebeneinander von gewerblichen und gemischten Nutzungen zu verbessern und langfristig zu sichern. Die Lagequalität der Umgebung ist sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch urbanes Wohnen generell gut. Die Südausrichtung der Grundstücke ermöglicht eine dem Lärm abgewandte Grundrissgestaltung.

Durch die Mischgebietsfestsetzung ist sichergestellt, dass nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten ist notwendig, weil die Mischgebietsflächen für Büros und Wohnen sowie für die Ansiedlung von kleineren Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben gesichert werden sollen. Dadurch wird die städtebaulich erwünschte Entwicklung des Gebiets gefördert und Nutzungskonflikten, insbesondere durch die spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen (u.a. zur Nachtzeit), die zu unangemessen hohen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Plangebiet führen können, vorgebeugt.

Für Vergnügungsstätten kommt hinzu, dass sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren lassen, so dass im Vergleich zu den städtebaulich gewünschten gemischten Nutzungen auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu Verdrängungen führen, die eine stabile Mischung des Quartiers gefährden. An der Eimsbütteler Chaussee sind zwei Spielhallen vorhanden, die als Indizien einer solchen Entwicklung angesehen werden können. Sie genießen Bestandsschutz, eine weitere Verfestigung dieser Nutzungen soll jedoch unterbunden werden.

Der Ausschluss dieser Nutzungen stellt eine notwendige Regelung dar, die unter Berücksichtigung von Belangen der Wirtschaft und den Bedürfnissen der Bevölkerung gerechtfertigt und notwendig ist.

Sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990 sind nur ausnahmsweise zulässig, damit der Charakter des Gebiets als Versorgungsschwerpunkt für die Umgebung gestärkt, die Ansiedlung von hier störenden produzierenden Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben jedoch eingeschränkt wird. Einzelhandelsbetriebe werden in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke entlang der Eimsbütteler Chaussee ausgeschlossen, weil die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Blockinnenbereich dem Ziel, die Eimsbütteler Chaussee als Versorgungsachse mit kleinteiliger Struktur zu stärken, zuwiderlaufen würde. Zudem hätten Einzelhandelsbetrie-

be in den rückwärtigen Bereichen durch deren besonderen Anliefer- und erhöhten Parkverkehr eine Störung der Wohnnutzung zur Folge, die – auch aufgrund der Lärmsituation am Doormannsweg – in Richtung der ruhigeren Hofbereiche konzentriert werden soll. Im Gegenzug wird die Wohnnutzung in den Erdgeschosszonen entlang des Doormannswegs und auf dem Flurstück 4132 (Eckgrundstück Doormannsweg/ Eimsbütteler Chaussee) ausgeschlossen.

Nicht eingeschränkt werden diejenigen Nutzungen, die mit den vorherrschenden Wohnnutzungen (auch in den Obergeschossen der Geschäftsgebäude) verträglich sind. Dies sind die Nutzungen nach § 6 Absatz 2 Nummer 3 und 5 BauNVO, wie Geschäfts- und Büronutzungen und Anlagen für soziale Zwecke. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften sind – soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören – uneingeschränkt zulässig.

Vergl. § 2 Nr. 2: *In dem Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Absatz 2 Nummer 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 sind nur ausnahmsweise zulässig. In den rückwärtigen Bereichen der Flurstücke 192, 193 und 429 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Auf dem Flurstück 4132 und entlang des Doormannswegs sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.*

Die **überbaubare Grundstücksfläche** im Mischgebiet wird - wie im WA – überwiegend in Form Straßen begleitender Baufenster in geschlossener Bauweise oder als Baukörperausweisungen festgesetzt. Für einige Grundstücke an der Eimsbütteler Chaussee werden ergänzend Baufenster im rückwärtigen Grundstücksbereich festgesetzt. Dies betrifft folgende Flächen:

- **das Gelände des ehemaligen Garagenhofes** (Flurstücke 5196 und 5197). Dort existieren konkrete Planungen für eine Bebauung, die sich städtebaulich einfügt und als Baukörperausweisung in ihrer Gebäudestellung festgesetzt werden soll. Diese Baukörperausweisung führt zu einer weitgehenden Entsiegelung dieses derzeit komplett versiegelten Bereichs und gibt aufgrund der Größe der Baukörper Spielraum sowohl für eine Wohn- als auch für eine mögliche kleinteilige gewerbliche Nutzung in Form eines Gewerbehofs. Diese Planung ist in der Zwischenzeit umgesetzt worden.
- **die Grundstücke Eimsbütteler Chaussee 37-47** (Flurstücke 193, 4127 und 192). Dort gibt es einen Garagenhof und zwei Terrassenzeilen, die kleine Vorgärten besitzen und ein ruhiges Wohnen in zentraler Lage ermöglichen. Hier soll die Möglichkeit einer Nachverdichtung für Wohnbebauung geschaffen werden, weil die Nutzung durch Garagen dem attraktiven Standort nicht gerecht wird. Die festgesetzten Baufenster sichern die Struktur der Terrassenbebauung und ermöglichen eine maßvolle Erweiterung dieser in besonderer Weise familiengerechten Bebauung. Auch hier werden die Baugrenzen abweichend von der vorhandenen Bebauung festgesetzt, um bei einer Neubebauung den erforderlichen Abstand zwischen den Gebäuden Nr. 37a und Nr. 45 a-c sicherzustellen.

Nordwestlich angrenzend befinden sich die rückwärtigen eingeschossigen Erweiterungsbauten der Läden an der Eimsbütteler Chaussee, welche be-

standsgemäß gesichert werden. Die weit in den Blockinnenbereich ragende Squash-Halle (Eimsbütteler Chaussee 63) wird planungsrechtlich nicht gesichert, weil hier die Wohnqualität in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorrangig verbessert werden soll. Sie behält jedoch Bestandschutz.

Am **Doormannsweg** wird die angestrebte straßenbegleitende Bebauung festgesetzt. Die Baufenster erhalten eine Tiefe von 15 Metern. Für das Flurstück 4132 (Ecke Doormannsweg/ Eimsbütteler Chaussee) existieren ebenfalls Planungen, die eine straßenparallele Ergänzung vorsehen. Dem vorhandenen und voraussichtlich dort verbleibenden Lebensmitteldiscounter wird rückwärtig eine eingeschossige Erweiterung ermöglicht. An der Ecke Doormannsweg/ Eimsbütteler Chaussee wird das Baufenster wegen der hinsichtlich der Besonnung schwierigen Grundstückssituation (nordöstlicher Blockrand) nach Süden erweitert, um eine größere Flexibilität bei der Grundrissgestaltung zu ermöglichen

Im weitaus überwiegenden Teil des MI- Gebiets wird eine **Grundflächenzahl** von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht den Obergrenzen § 17 (1) BauNVO für Mischgebiete. Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch Stellplätze und Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, das heißt mindestens 20 % des Grundstücks müssen unversiegelt bleiben. Die vorgesehene Planung einer Straßenrandbebauung mit Hofbebauung erfordert auch die Sicherung gewisser Freiflächenanteile insbesondere im Hinblick auf die Wohnnutzungen.

Eine Ausnahme ist das Flurstück 4132. Aufgrund der komplizierten Ecksituation und der dadurch naturgemäß anteilig größeren überbaubaren Grundstücksfläche wird für diesen Bereich eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Diese ist erforderlich wegen der rückwärtig stattfindenden Anlieferung sowie der in diesem Bereich vorhandenen Stellplätze und der Tiefgarage, die ebenso vorhanden ist. Nach der vorgesehenen Erweiterung wird diese voraussichtlich nahezu das gesamte Grundstück einnehmen.

Geschossflächenzahlen werden nicht festgesetzt, diese ergeben sich aus der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der GRZ von 0,6 bzw. 1,0. Auf einigen Grundstücken kommt es auf Grund vorhandener Grundstückszuschnitte, bereits bestehender Bebauung mit zukünftigem Bestandsschutz (z.B. Eimsbütteler Chaussee 85) zu einer Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl für Mischgebiete gemäß § 17 (1) BauNVO sowie zur Unterschreitung von Abstandsflächen. Durch die baukörperähnlichen Festsetzungen und die Festsetzungen der Geschossigkeit sind die Unterschreitungen der Abstandsflächen als vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß HBauO zulässig.

Überschreitungen der GFZ ergeben sich zum einen auf den Grundstücken mit vorhandener Bebauung an der Eimsbütteler Chaussee. Diese Überschreitung ist Ausdruck der gründerzeitlichen Bebauungsstruktur. Eine Überschreitung der Obergrenzen in Bereichen, die vor 1962 überwiegend bebaut waren, ist nach § 17 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Ein städtebauliches Erfordernis besteht deshalb, weil diese Struktur eine besondere Qualität aufweist, die gesichert werden soll. Daher stehen dem auch

keine sonstigen öffentlichen Belange entgegen. Teilweise erhebliche Überschreitungen ergeben sich darüber hinaus in einigen Bereichen, in denen neue bauliche Entwicklungen in Form von Baukörperausweisungen ermöglicht werden.

- Am stärksten betroffen ist das Eckgrundstück Doormannsweg / Eimsbütteler Chaussee (**Flurstück 4132**). Durch den Grundstückszuschnitt besteht hier eine Sondersituation, die bereits in der festgesetzten GRZ 1,0 zum Ausdruck kommt. Ziel ist eine geschlossene Blockrandbebauung mit sechs Vollgeschossen, die als zwingend festgesetzt sind. Gerade die Ecksituation ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung und rechtfertigt die hohe GFZ in diesem klar begrenzten Bereich. Derzeit steht an dieser Stelle ein achtgeschossiges Gebäude, welches in dieser Form nicht gesichert wird. Gleichwohl entspricht die neu ausgewiesene GFZ dem Bestand. Die planerischen Zielsetzungen für den Doormannsweg haben insgesamt das Ziel, durch die Abschirmung der Lärmemissionen durch die Blockrandbebauung in den rückwärtigen Bereichen ruhigere Innenhöfe zu schaffen, in denen dann qualitätsvolle Freiflächenbereiche für die Wohn- und Arbeitsplätze entstehen.
- Die **Flurstücke 429 und 4133** (ehemaliger Garagenhof) grenzen unmittelbar südlich an. Die Überschreitung ergibt sich aus dem Zusammenwirken der hier fünfgeschossigen (Eimsbütteler Chaussee) bzw. sechsgeschossigen (Doormannsweg) Blockrandbebauung mit einer Bebauung im Blockinnenbereich. Letztere ist städtebaulich wünschenswert, da es sich um eine ruhige, optimal besonnte Lage in zentraler Lage handelt.
- Auf den **Flurstücken 4127 und 193** knüpfen die Festsetzungen an vorhandene Strukturen an. Dort befinden sich Wohnungen im Blockinnenbereich in einem Terrassenhaus, einer für Hamburg spezifischen Bauform, die zentrales ruhiges Wohnen ermöglicht. An diese Struktur soll mit den zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten in zeitgemäßer Form angeknüpft werden. Im Zusammenwirken mit der straßenbegleitenden Bebauung ergibt sich die entsprechende Überschreitung der GFZ.

Ein Ausgleich der Überschreitung erfolgt durch

- die insgesamt bevorzugte Lage des Gebiets, insbesondere durch die Freiflächenqualitäten in der Umgebung wie die öffentlichen Grün- und Wegeverbindungen Alsenplatz/ Eckernförder Straße sowie Waterloostraße/ Marthastrasse/ Lindenpark und nördlich der Fruchttallee Wehbers Park/ Isebekkanal
- die im Hinblick auf die Besonnung ideale Ausrichtung der Wohnungen,
- die günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten, die eine Vermeidung zusätzlichen Verkehrs außerhalb des Quartiers bewirken kann und
- die Aufwertung der Freiräume durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Wohnnutzungen in Tiefgaragen

sowie die auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (siehe im Einzelnen Abschnitt 5.7):

- vorgeschriebene Begrünung der Tiefgaragendecken

- Festgesetzte Mindestbegrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern

Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Die **Höhenentwicklung** der bestehenden Blockrandbebauung an der Eimsbütteler Chaussee wird durch die gründerzeitlichen Gebäude mit fünf Geschossen, vielfach mit ausgebautem Dachgeschoss, geprägt. Diese Struktur prägt das Gebiet und wird planungsrechtlich gesichert, womit für die niedrigeren Gebäude Entwicklungsspielräume ermöglicht werden. Eine Ausnahme ist das Eckgebäude zur Waterloostraße, wo bestandsgemäß sechs Vollgeschosse festgesetzt werden. Eine entsprechende Akzentuierung der Eckbereiche ist städtebaulich angemessen.

Am Doormannsweg ist eine stärkere Höhenentwicklung erforderlich. Dies resultiert aus dem erläuterten Ziel, den Doormannsweg städtebaulich zu fassen und damit eine der Umgebung entsprechende urbane Struktur zu schaffen. Hinzu kommt die große Breite des Doormannsweg. Eine Verschattung des Blockinnenbereichs ist nicht zu befürchten, weil der Doormannsweg an der Nordwestgrenze des Plangebiets und damit an der der Sonne abgewandten Seite verläuft. Aufgrund der Breite des Doormannswegs wird auch die gegenüberliegende Straßenseite nicht verschattet, sondern der Straßenraum. Für die Neuplanungen am Doormannsweg zwischen der Eimsbütteler Chaussee und der bestehenden Tankstelle werden sechs Vollgeschosse als zwingende Festsetzung festgeschrieben. Ein sechsgeschossiger Neubau entspricht hinsichtlich seiner Höhe in etwa einem fünfgeschossigen Altbau, wie er für die gewachsenen Quartiere im Umfeld prägend ist. Das bedeutet gleichzeitig, dass das achtgeschossige Gebäude zukünftig nur noch Bestandsschutz genießt, da sich eine achtgeschossige Bebauung in den hier zukünftig angestrebten städtebaulichen Rahmen nicht einfügt.

5.1.3. Gewerbegebiet

Der Blockinnenbereich wird durch gewerbliche Nutzungen vorwiegend aus der Medienbranche geprägt, die sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt haben. Ansätze einer Clusterbildung sind vorhanden („**Medienpool**“) und werden von Seiten der Wirtschaftsförderung unterstützt. Der Medienpool hat bereits positive Ausstrahlung auf das Umfeld, insbesondere die Eimsbütteler Chaussee. Ziel des Bebauungsplans ist es, die Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, diese Entwicklung weiter zu stärken. Am südlichen Teil des Doormannswegs sowie am Waterloohein wird zur langfristigen Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen und im Interesse der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen Gewerbegebiet festgesetzt.

Um Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung zu minimieren, wird das Gewerbegebiet eingeschränkt. Das bedeutet, es sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für die Zulässigkeit der Betriebe wird damit auf die in Mischgebieten zulässigen Gewerbebetriebe abgestellt. Vergl. § 2 Nr. 3: *Im Gewerbegebiet sind wesentlich störende Gewerbebetriebe, wesentlich störende öffentliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.*

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind solche, die in besonderer Weise dazu geeignet sind, eine angrenzende Wohnnutzung zu stören (Verkehrsaufkommen, Nachtbetrieb). Dies betrifft insbesondere gewerbliche Freizeiteinrichtungen wie Squash- und Tennishallen oder Bowlingbahnen sowie Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung. Lagerhäuser und Lagerplätze stellen aufgrund der innerstädtischen Lage des Gebiets keine angemessenen Nutzungen dar (Flächenbedarf, Unternutzung von Flächen). Einzelhandelsnutzungen sind nicht erwünscht, weil diese in der Straßen begleitenden Bebauung im Mischgebiet konzentriert werden soll, um die Eimsbütteler Chaussee in ihrer Versorgungsfunktion zu stärken. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen zudem nicht dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplans, die Nutzungen des Medienpools zu stärken. Die getroffene Festsetzung stellt in planungsrechtlicher Hinsicht sicher, dass eine Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen sowohl mit dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet als auch mit dem Mischgebiet gegeben ist (zu Gewerbelärm vergleiche Abschnitt 5.7.1.1).

Die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksfläche** am Doormannsweg knüpft im nördlichen Abschnitt an die Festsetzung straßenbegleitender Baufenster im nördlich angrenzenden Mischgebiet an. Hier gilt dementsprechend ebenfalls die geschlossene Bauweise. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Doormannsweg 43 und 45 (derzeitig Tankstelle) werden großflächige Baufenster festgesetzt, weil für diese Bereiche noch keine konkreten Planungen vorliegen und für eine Baukörperausweisung an dieser Stelle kein städtebauliches Erfordernis besteht. In diesem Bereich wird darüber hinaus mit Rücksicht auf das vorhandene, kürzlich aufgestockte Gebäude Waterloohein 5 vom Grundsatz der straßenbegleitenden Bebauung abgewichen. Aus der flächenhaften Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich das städtebauliche Erfordernis, hier eine offene Bauweise festzusetzen, um bei eventuellen Grundstücksteilungen in dem rückwärtigen Hofbereich im Hinblick auf Besonnung und Belüftung ausreichende Abstände zu den Nachbargrenzen zu gewährleisten. Für das derzeitige Tankstellengrundstück sowie im Eckbereich Eimsbütteler Chaussee/ Doormannsweg wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Die zum Teil architektonisch hochwertigen Gebäude des **Medienpools** werden im Wesentlichen ihrem Bestand entsprechend festgesetzt, damit eine angemessene Bebauungsdichte im Blockinnenbereich gewahrt bleibt. Das Gebäude Waterloohein 9 wird bestandsgemäß festgesetzt, das Gebäude Waterloohein 6/ 8 erhält eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit in südliche Richtung. Für das Gebäude Waterloohein 5 wird einerseits der Bestand festgesetzt sowie andererseits eine - in der Vergangenheit bereits geplante - Erweiterung in Richtung Doormannsweg ermöglicht. Diese Festsetzungen lässt gleichzeitig eine städtebaulich wünschenswerte Blockrandschließung mit dem Gebäude Eimsbütteler Straße 64 zu. Für das Gebäude Waterloohein 3 wird ein Anbau ermöglicht, durch den südwestlich angrenzend eine stadträumlich attraktive Hofsituation geschaffen werden kann.

Für das Grundstück Eimsbütteler Chaussee 69 (Flurstück 4924) wird ein rückwärtiges Baufenster festgesetzt. Es rückt von dem bestehenden Gebäude an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ab, um bei einer zukünftigen Neuentwicklung einen adäquaten Abstand zur Nachbargrenze zu sichern.

Außerdem ist eine größere Bautiefe zur besseren Organisation von Grundrissen erforderlich.

Die **GRZ** beträgt im gesamten Gewerbegebiet 0,6 und unterschreitet damit die Obergrenzen des § 17 BauNVO. Im Anschluss an die im Mischgebiet geplante Bebauung sind sechs Vollgeschosse zwingend festgesetzt, im Bereich der derzeit vorhandenen Tankstelle sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Diese Höhe vermittelt zu dem bestehenden Gewerbegebäude an der Eimsbütteler Straße 64a. Die bestehenden Gewerbegebäude werden bestandsgemäß mit vier Geschossen gesichert. Das festgesetzte Baufenster zwischen dem Doormannsweg und dem Waterloohein wird als dreigeschossig ausgewiesen. Es handelt sich hier um eine großflächige Ausweisung, für die eine solche Geschossigkeit ausreicht.

5.2. Stellplätze und Garagen

Um die Wohnqualität in den Hofbereichen zu sichern und Lärmemissionen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Zur Sicherung der Freiraumqualität dürfen Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberkante hinausragen. Wegen der überwiegend eng gezogenen Baugrenzen sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit dieser Festsetzung sollen die Inanspruchnahme unbebauter Flächen durch oberirdische Stellplätze reduziert werden und somit das Stadtbild negativ prägende Abstellanlagen, die großflächige Versiegelung mit sich bringen, verhindert werden. Weiterhin sollen die Flexibilität der Anordnung der Tiefgaragen und ihre Einbindung in das natürliche Geländeniveau gesichert werden.

Weiterhin sind die bestehenden Wohnungen zumeist zum Blockinnenbereich hin ausgerichtet, wohin gleichzeitig die besonnten Fassaden zeigen, und haben dadurch eine besondere Qualität. Es soll vermieden werden, dass die im Zusammenhang mit der zukünftigen Bebauung zu schaffenden Stellplätze diese Qualität beeinträchtigen. Wohnungsbezogene Grundstücksbereiche sollen von oberirdischen Stellplatz- und Garagenflächen freigehalten werden. Die im Allgemeinen Wohngebiet westlich des Waterlooheins vorhandenen Garagen genießen Bestandsschutz, eine Verfestigung bzw. der Bau zusätzlicher, oberirdischer Garagen soll jedoch unterbunden werden. Im Zuge der Herstellung der Tiefgaragen können ggf. auch für die umliegenden Bestandsgebäude Stellplatzbedarfe befriedigt werden.

Die Festsetzung lautet (§ 2 Nr. 5): *Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Oberkante der Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung darf nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen. Im Gewerbegebiet und im Mischgebiet können oberirdische Stellplätze für den Besucher- und Wirtschaftsverkehr ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.*

Die vorgesehene Ausnahme für das Misch- und Gewerbegebiet trägt den Belangen der im Blockinnenbereich vorhandenen Gewerbebetriebe insbesondere des Medienpools Rechnung. Somit werden den Betrieben die wirtschaftlich benötigten Stellplätze ermöglicht, sofern diese in der Form herge-

stellt werden, dass sie die Wohnruhe des angrenzenden Wohngebiets nicht erheblich beeinträchtigen.

5.3. Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Hamburg ist durch die bestehenden Straßen gut gewährleistet. Die Dimensionierung dieser Straßenzüge vor allem des Doormannsweg als Teil des Rings 2 genauso wie der Eimsbütteler Chaussee ist ausreichend, auch bei dem vollständigen Umsetzen der Möglichkeiten des Bebauungsplanes. Die das Plangebiet umgebenden Straßenverkehrsflächen werden bis zu ihrer Mitte in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechen dem Bestand. An der Eimsbütteler Straße entspricht die Grenze des Geltungsbereichs der Bezirksgrenze. Die Flurstücke 3207, 4432 und 5003 werden in Abstimmung mit dem Bezirk Altona vollständig in die Verkehrsfläche einbezogen, um hier eine gradlinige und damit schlüssige Abgrenzung herbeizuführen.

Im Waterloohein wird darüber hinaus eine Straßenverbreiterung um 2 m festgesetzt, um einen Gehweg anlegen zu können. Die öffentliche Verkehrsfläche des Waterlooheins südlich und nördlich der südlichen Kehre wird um 2 m nach Westen erweitert. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, den Straßenraum den üblichen Standards entsprechend anzupassen. Ebenso wird das Flurstück 3214 (Waterloohain) entsprechend dem Bestand als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

5.4. Gehrecht

Um den Blockinnenbereich und insbesondere den Medienpool besser mit der Umgebung zu verknüpfen, wird ein Gehrecht festgesetzt. Es verläuft ausgehend vom Wendehammer der Straße Waterloohein in nördliche Richtung zum Doormannsweg. Der Waterloohein verliert seinen Status als Sackgasse für Fußgänger und Radfahrer. Das Gehrecht in Richtung Doormannsweg folgt der ehemaligen Landesgrenze zwischen Hamburg und Altona und macht diese stadträumlich erlebbar. Das Wegerechte erhält eine Breite von 5 m. Festgesetzt wird (§ 2 Nr. 12): *Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen Gehweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.*

Der am Doormannsweg im Bereich des Gehrechts festgesetzte Durchgang mit einer lichten Höhe von 3,5 m sichert die an dieser Stelle erforderliche Durchwegung, auch bei Realisierung einer Blockrandbebauung. Die Durchfahrtshöhe entspricht den Anforderungen von Rettungsfahrzeugen.

5.5. Oberflächenentwässerung

Auf Grund der baulichen Dichte sind offene Entwässerungseinrichtungen im Geltungsbereich nicht möglich. Das Plangebiet ist vollständig mischwasserbesiedelt. Das auf dem Plangebiet anfallende Oberflächenwasser muss durch geeignete technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurückgehalten und darf nur verzögert eingeleitet werden.

Die erforderlichen Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken und die zulässigen Einleitmengen in das Mischwassersiel werden bei der Erteilung der Einleitungsgenehmigung mit der Hamburger Stadtentwässerung im Einzel-

nen abgestimmt. Zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers kann im Bedarfsfall die Errichtung von unterirdischen Rückhaltebecken notwendig werden. Größe und Lage der Rückhaltebecken sind dann im Rahmen des Einleitungsgenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen festzulegen. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

5.6. Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

5.6.1. Lärmschutz

5.6.1.1. Gewerbelärm

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um mögliche Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung aufzuzeigen. Das Gutachten definiert und untersucht 41 Immissionsorte, die über das Gebiet gleichmäßig verteilt sind.

Aufgrund der Gliederung des Gebiets durch unterschiedliche Baugebiete sind nur diejenigen Immissionsorte zu betrachten, die in den Bereichen liegen, die als MI- bzw. WA-Gebiet festgesetzt werden, da im Gewerbegebiet kein Wohnen zulässig und auch aktuell keine Wohnnutzung vorhanden ist. Allerdings gelten im zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet entsprechend strengere Grenzwerte als diejenigen, die in der LTU zugrunde gelegt wurden (55 dB(A) tagsüber, 40 dB(A) nachts).

Überschreitungen der Grenzwerte treten in folgenden Bereichen auf:

- Westfassade des westlichen der vier geplanten Wohngebäude auf dem Grundstück des Garagenhofs. Der Pegel liegt bei 47 dB(A), die Überschreitung des Grenzwerts der TA Lärm beträgt 2 dB(A). Ursache sind gelegentliche nächtliche Anlieferungen der angrenzenden Studiohallen.
- Im geplanten WA-Gebiet an drei Immissionsorten im Südwesten des Plangebiets. Es handelt sich jeweils um die rückwärtigen Fassaden der vorhandenen Wohnbebauung zwischen der Eimsbütteler Straße und dem Waterloohein. Die Werte liegen bei 43 dB(A) bzw. 45 dB(A). Ursache ist die zu dem Bürogebäude Eimsbütteler Straße 64a gehörende Stellplatzanlage.
- Nordfassaden der geplanten Wohnbebauung auf dem Flurstück 429, das südlich an den Lebensmittelmarkt an der Kreuzung Doormannsweg/ Eimsbütteler Chaussee angrenzt. Hier ist allerdings festzuhalten, dass der Lebensmittelmarkt eine Nutzung darstellt, die planungsrechtlich in Mischgebieten und bei Gebietsbezug sogar in Allgemeinen Wohngebieten zulässig ist. Die Überschreitungen der Richtwerte in der Nacht ergeben sich offenbar allein dadurch, dass eine Belieferung gelegentlich auch vor 6 Uhr erfolgt. Bei einer Belieferung ausschließlich zwischen 6 und 22 Uhr würden die Richtwerte eingehalten. Daher ist – ggf. durch eine Überprüfung der Betriebsgenehmigung – dafür Sorge zu tragen, dass nächtliche Anlieferungen unterbleiben. Generell ist dieser Markt städtebaulich erwünscht, da er maßgeblich zur Versorgung des Gebiets beiträgt.

Zum Schutz der Wohnnutzung im Plangebiet wird auf Grundlage der Ergebnisse der LTU eine Lärmkontingentierung festgesetzt. Vergl. § 2 Nr. 4:

*Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:
LEK, tags = 60 dB(A)/m² und LEK, nachts = 45 dB(A)/m².*

Diese Festsetzung wird getroffen, um die Emissionen des in direkter Nachbarschaft zu Wohn- und Mischgebieten liegenden Gewerbegebiets zu begrenzen. Eine uneingeschränkte Gewerbenutzung ist in diesem verdichteten, innerstädtischen Gebiet nicht verträglich, dafür stehen andere Gewerbegebiete in Hamburg zur Verfügung, die nicht an lärmempfindliche Nutzungen angrenzen.

Das Lärmkontingent LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) definiert für gewerbliche Nutzungen, die sich auf den betreffenden Flächen ansiedeln möchten, hinsichtlich ihrer Zulässigkeit eindeutige Rahmenbedingungen. Bereits vorhandene Nutzungen genießen Bestandsschutz. Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen.

Auf dem Grundstück Eimsbütteler Straße 60 befindet sich eine Autowerkstatt, die nur tagsüber betrieben wird. Die Beurteilungspegel tagsüber liegen unterhalb von 55 dB(A), so dass eine Verträglichkeit auch für ein WA-Gebiet gegeben ist. Zukünftig sind dort nur noch solche Nutzungen zulässig, die den Anforderungen eines WA entsprechen.

Weiterhin gab es nach Angaben des Fachamts für Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt für das Plangebiet seit 20 Jahren keinerlei Beschwerden oder Einwände aufgrund von Lärmbelastigungen. Dieses bestärkt die Annahme, dass die vorliegende Gemengelage keine störenden Auswirkungen hat.

5.6.1.2. Verkehrslärm

Aus den vorliegenden Schallimmissionsplänen (Tag/ Nacht) geht hervor, dass die Lärmbelastungen am Doormannsweg und an der Eimsbütteler Chaussee erwartungsgemäß hoch sind. Das erstellte Lärmgutachten zeigt für den am höchsten belasteten Doormannsweg, dass die Grenze zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tagsüber, 60 dB(A) nachts) jedoch nicht überschritten wird.

An der Waterloostraße stellt sich die Situation unkritisch dar. Konflikte können sich insbesondere an den der Straße zugewandten Fassaden des Doormannswegs und der Eimsbütteler Chaussee ergeben. Im Gewerbegebiet entlang des Doormannswegs sind schutzbedürftige Nutzungen nicht oder nur ausnahmsweise zulässig. In dem Mischgebiet an dem Doormannsweg und der Eimsbütteler Chaussee sind dahingegen Wohnnutzungen und somit schutzbedürftige Nutzungen zulässig.

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung liegen für Mischgebiete bei 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) in der Nacht. Diese Grenzwerte stellen jedoch keine verbindlichen Grenzwerte für die Bauleitplanung dar.

Der Hamburger Leitfaden für die Beurteilung von Lärm in der Bauleitplanung sieht in Fällen, wo eine erhöhte Lärmbelastung auf nur einer Fassadenseite auftritt, die Möglichkeit vor, die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen

zum Lärm abgewandten Bereich festzusetzen. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Durch die festgesetzte geschlossene Blockrandbebauung ergibt sich ein Lärm abgewandter und gleichzeitig nach Süden orientierter Blockinnenbereich, so dass trotz der Lärmbelastung attraktive Wohnsituationen geschaffen werden können.

Bebaute Außenwohnbereiche an diesen Straßen, beispielsweise vor Küchen, müssen einen Schallschutz aufweisen, der sicherstellt, dass ein Tagpegel < 65 dB(A) eingehalten wird. Ab 65 dB(A) tags beginnt nach aktuellen Kenntnissen der Lärmwirkungsforschung die Grenze zur signifikanten Erhöhung des Herzinfarkt-Risikos. Um die Erkenntnisse der Lärmwirkungsforschung zu berücksichtigen, sollen daher für die nutzbaren Bereiche der Wohnung, zu denen die Außenwohnbereiche gehören, ein Pegel kleiner 65 dB(A) sichergestellt werden.

Vgl. § 2 Nr. 7: Durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume im Mischgebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Kinderzimmer sowie Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen. Soweit die Anordnung der Wohnräume oder einzelner Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten ausnahmsweise nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Sind bebaute Außenwohnbereiche zum Doormannsweg oder zur Eimsbütteler Chaussee hin vorgesehen, ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Loggien oder Wintergärten sicherzustellen, dass ein Tagpegel im bebauten Außenwohnbereich von kleiner 65 dB(A) gewährleistet wird.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung zu stellenden baurechtlichen Anforderungen nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm aufweisen. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. 1991, S. 2121) maßgebend.

5.7. Begrünungsmaßnahmen

Aus dem landschaftsplanerischen Beitrag und der darin enthaltenen Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung (siehe 4.6) ergibt sich, dass in einem geringen Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Zudem sind diese Festsetzungen auch städtebaulich erwünscht und begründbar, weil sie zu einer visuellen Aufwertung des Gebiets beitragen. Der landschaftsplanerische Beitrag enthält Vorschläge für Festsetzungen zum Begrünen bzw. Anpflanzen, die zum überwiegenden Teil in den Bebauungsplan übernommen werden (§ 2 Nr. 8 bis 11). Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

§ 2 Nr. 8: In dem Gewerbegebiet sind die flachgeneigten Dächer der Gebäudkörper im Blockinnenbereich – ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten - mit einem mindestens 4 cm starken durchwurzelbaren Sub-

strataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Dachflächen bieten ein Potential zur Herrichtung organisch belebter Flächen. Die Festsetzungen fördern einerseits eine visuelle Aufwertung der häufig gewerblich genutzten Gebäude mit hallenartigem Charakter, die jeweils durch die mögliche Draufsicht aus höheren Gebäuden gestalterisch negativ wirken können. Diese Festsetzungen erfolgen andererseits auch zur Aufwertung der Wohnbedingungen im Allgemeinen Wohngebiet und tragen ebenfalls zu einer Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse sowie zu einer Abflussverzögerung des Regenwassers bei.

§ 2 Nr. 9: In dem Misch- und dem Gewerbegebiet sind fensterlose Fassaden sowie Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Diese Festsetzung erfolgt nicht ausschließlich aus klimatischen und bauphysikalischen Gründen, sondern dient auch der gestalterischen Aufwertung der betreffenden Gebäude. Sie wirkt außerdem ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung im innerstädtischen Bereich.

§ 2 Nr. 10: Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,8 m starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Die Festsetzung § 2 Nr. 5, dass Stellplätze im Regelfall in Tiefgaragen nachzuweisen sind, dient der Sicherung qualitätvoller wohnungsbezogener Freiflächen im Blockinnenbereich. Um die Gestaltung attraktiver Innenhofbereiche auf den Tiefgaragenflächen zu ermöglichen, wird ergänzend festgesetzt, dass Tiefgaragen mit einer mindestens 80 cm dicken Substratschicht zu versehen und zu begrünen sind. Die Festsetzung einer Mindeststärke für den Substrataufbau ist erforderlich, um Sträuchern und Bäumen je nach Wuchsgröße geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung zu verschaffen (Wurzelraum, Wasserversorgung). Auf Grund konstruktiver Anforderungen an die Tiefgarage und des erforderlichen Ausgleichs von Höhenunterschieden im Gelände sind höhere Mindeststärken nicht möglich. Als Vegetationsstandort bestehen auch durch die Tiefgaragenbegrünung positive Auswirkungen auf die Temperaturverhältnisse und das Kleinklima.

§ 2 Nr. 11: In den Baugebieten sind mindestens 10 vom Hundert (v.H.) der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Zur Erhaltung und zur Entwicklung attraktiver Innenbereiche und insbesondere auch zur Abwendung eines typischen Gewerbegebiets ohne Grünbewuchs wird eine allgemeine Mindestbegrünung durch die Festsetzung eines zu bepflanzenden Mindestanteils der Grundstücksfläche festgesetzt. Dies schafft die Möglichkeit einer direkten Versickerung des Regenwassers und vermindert somit die Abflussmengen. Weiterhin verbessert diese Festsetzung die kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Gebiet und sorgt für eine gestalterische Verbesserung.

5.8. Fachinformationssystem Boden

Im Plangebiet befinden sich 11 Flächen, die im Hamburger Fachinformationssystem Bodenschutz/ Altlasten geführt werden:

6236-009/00 Fläche Waterloostraße 6 Flurstücke 4862, 4863

Der ehemalige Betriebsstandort kann als dekontaminiert eingestuft werden. Hinweise auf planrelevante Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor.

6236-027/00 altlastenverdächtige Fläche Waterloostraße 48 – 50 Flurstücke 5152, 5153

Das Grundstück kann als dekontaminiert eingestuft werden. Hinweise auf planrelevante Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor.

6236-213/00 Fläche Waterloostraße 46 Flurstücke 5154, 5155

Auf dem Grundstück befand sich eine Eigenverbrauchstankstelle. Wann die Tankstelle stillgelegt wurde ist nicht bekannt.

Im Rahmen des Bauvorhabens Waterloostr. 48–50 wurde der Tankstellenstandort mit untersucht. Bei den Abriss- und Sondierarbeiten haben sich keine tankstellenspezifischen Verunreinigungen oder Betriebsteile einer Eigenverbrauchstankstelle nachweisen lassen. Im Auftrage der BSU, Amt für Umweltschutz, Bodenschutz/ Altlasten, wurde im Januar 2004 ein Gutachten erstellt (Phase 1 Erfassung und Erkundung). Hinweise auf planrelevante Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen ergaben sich aus der Recherche nicht.

6236-029/01 altlastenverdächtige Fläche Eimsbütteler Chaussee 69-71 Flurstücke 4924, 4166, 4159

Das Grundstück wurde vorwiegend gewerblich genutzt.

Aus den im März 2006 durchgeführten orientierenden Untersuchungen, ergaben sich folgende Hinweise:

Die Grundwasserverunreinigung mit Arsen und Blei sowie die Spuren an LHKW und BTEX-Aromaten in der Bodenluft können nicht eindeutig dem Standort zugeordnet werden. Aufgrund der festgestellten Arsen- und Blei-gehalte wurde die Überwachung der Grundwasserqualität mittels einer dauerhaften Grundwassermessstelle im nord-nordöstlichem Abstrom der Fläche zu Haus-Nr. 77-83 empfohlen, aus der eine repräsentative Pumpprobe-nahme erfolgen kann.

Aufgrund der Sondierung- und Analyseergebnisse besteht Handlungsbedarf bei baulichen- oder nutzungsbedingten Änderungen aufgrund des bis zu 2,80 m mächtigen Auffüllungshorizonts u.a. aus Bauschutt- und Asphaltresten. So entsteht bei Veränderungen ein erhöhter Untersuchungs- und Entsorgungsbedarf.

Die erweiterte Phase II der Untersuchungen ergab, dass die untersuchten Parameter für die organische Belastung bzw. Arsen jetzt unterhalb der Ge-

ringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser) liegen. Für die Schwermetalle Blei, Chrom, Nickel und Kupfer liegt eine Überschreitung der Geringfügigkeitsschwellenwerte vor. Eventuell ist diese Belastung auf den im Untersuchungsgebiet vorliegenden Kriegsschutt zurückzuführen.

Zur Verifizierung der Messergebnisse wird die Messstelle weiterhin zunächst halbjährlich beprobt. Anhand der gewonnenen Daten ist der Überwachungszeitraum entsprechend anzupassen.

Planrelevante Boden- und Grundwasserverunreinigungen liegen jedoch nicht vor.

6236-029/02 altlastenverdächtige Fläche Eimsbütteler Chaussee 69-71 Flurstücke 4132, 429, 4344, 4924, 131, 189, 190, 191

Überlagerung mit der Fläche 6236-029/01

Auf dem Grundstück befand sich von vor 1920 bis nach 1930 die Chemische Fabrik Westend GmbH (Desinfektionsmittel, Kresol- und Formaldehyd-Seifenlösung). Es gibt keine genaueren Angaben zur Lage, da keine Akten aus dieser Zeit vorhanden sind. Auch aus historischen DGK lässt sich der Standort leider nicht genau ermitteln. Die Fläche ist daher sehr großzügig abgegrenzt. Die unter der Fläche 6236-029/01 aufgeführten Gutachten gelten aufgrund einer Überlappung der altlastenverdächtigen Flächen auch für diesen Standort.

Planrelevante Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind jedoch nicht bekannt.

6236-051/00 altlastenverdächtige Fläche Eimsbütteler Chaussee 37 Flurstück 192

Das Grundstück wurde zwischen 1909 und 1982 von verschiedenen gewerblichen Betrieben genutzt. Aufgrund dieser vielfältigen Nutzung wurden Bodenuntersuchungen notwendig. Im Rahmen dieser Voruntersuchung wurde eine Kleinrammbohrung im Hof abgeteuft, so dass im Falle von Tiefbauarbeiten kleinräumige Verunreinigungen insbesondere unter dem hinteren Anbau angetroffen werden könnten. Hinweise auf planrelevante Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor.

6236-081/00 Fläche Waterloostraße 20 Flurstück 3218

Auf dem Grundstück befanden sich zwischen 1920 und der Zerstörung der Gebäude im 2. Weltkrieg verschiedene gewerbliche Nutzungen. Hinweise auf planrelevante Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor.

6236-091/00 Fläche Eimsbütteler Chaussee 63 Flurstück 189

Überlagerung mit der Fläche 6236-029/02

Auf dieser Fläche wurde in den 60er Jahren eine chemische Reinigung betrieben. Im Rahmen des Programms -Chemische Reinigungen- wurden für den Standort der ehemaligen Chemischen Reinigung im Auftrage der BSU, Amt für Umweltschutz, Bodenschutz/ Altlasten, eine historische Erkundung sowie eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

Für diese Fläche gelten ebenfalls die Gutachten der Fläche 6236-029/01 und der Fläche 6236-029/02.

Hinweise auf planrelevante Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor.

6236-159/00 Fläche Doormannsweg 45 Flurstück 4169

Überlagerung mit der Fläche 6236-029/01

Das Grundstück wurde vor 1960 gewerblich genutzt. Unter anderem befand sich auf dieser Fläche ein Schrotthandel. Heute ist auf dem Grundstück eine Tankstelle ansässig. Hinweise auf planrelevante Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen, die von dieser Fläche ausgehen, liegen nicht vor.

Für diese Fläche gelten ebenfalls das Gutachten über die Fläche 6236-029/01.

6236-165/00 Fläche Eimsbütteler Chaussee 77 – 83 Flurstück 429

Überlagerung mit der Fläche 6236-029/02

In den 70er Jahren wurde die dort vorhandene Tankstelle stillgelegt. Die Tanks wurden, laut Aussage des Grundeigentümers, ausgebaut. Im Jahre 2003 wurde der Abriss der Garagenanlage beantragt.

Für diese Fläche gelten ebenfalls die Gutachten der Fläche 6236-029/01 und der Fläche 6236-029/02.

Hinweise auf planrelevante Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen, die von dieser Fläche ausgehen, liegen nicht vor.

6236-252/00 Fläche Doormannsweg ohne Hausnummer

Der unter der ehemaligen Hausnummer Eimsbütteler Strasse 86 geführte Tankstellenbetrieb befindet sich heute der Lage nach im Kreuzungsbereich Doormannsweg/ Eimsbütteler Str. Somit ist die Fläche komplett durch die Straße überbaut, es verläuft hier der Ring 2.

Hinweise auf planrelevante Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor.

Bodenbelastung mit Schwermetallen

Im Plangebiet liegt kein Schwermetallmesspunkt des im Jahre 1984 abgeschlossenen rasterförmigen Oberbodenuntersuchungsprogramms des Ordinariats für Bodenkunde der Universität Hamburg.

Um das Plangebiet sind folgende Schwermetallmesspunkte anzutreffen:

- Nordwestlich Messpunkt 4154 Sophienallee/ Eimsbütteler Straße
- Nordöstlich Messpunkt 4155 Kreuzung Eppendorfer Weg / Fruchtallee
- Südöstlich Messpunkt 4162 Kreuzung Eimsbütteler Straße / Nagelsallee
- Südwestlich Messpunkt 4161 Augustenburger Str. 7 im Hof (Hausgarten)

Die an den Messpunkten nachgewiesenen Schwermetalle lagen im Bereich der mittleren Oberbelastung in Hamburg und decken sich mit den Schwermetallgehalten in der Nähe liegender Rastermesspunkte.

Der am Messpunkt 4162 (35 mg/ kgTM) und am Messpunkt 4161 (28 mg/ kgTM) nachgewiesene Arsenwert an Rastermesspunkten überschreitet den Prüfwert (25mg/ kgTM) für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Kinderspielflächen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 262). Der Messwert deckt sich mit den Arsenwerten benachbarter Rastermesspunkte. Der Prüfwert für Wohngebiete wird aber nicht überschritten. Im Plangebiet wurden keine tatsächlich zum Spielen unbefestigten bzw. unbegrünter Flächen vorgefunden, so dass auf eine weitergehende Überprüfung verzichtet wurde.

Bei der Neuanlage bzw. Gestaltung von Kinderspielflächen sind die allgemeinen hygienischen Grundsätze zu beachten und vorsorglich sind im Zuge der Planungen Oberbodenuntersuchungen, Bodenaufträge oder Bodenabträge vorzunehmen.

Kampfmittel-/ Munitionsverdacht

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Bombenblindgänger aus dem II. Weltkrieg vorhanden sind. Bei Bauvorhaben ist der Kampfmittelräumdienst abzufragen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Durchführungsplan D 237 vom 22. September 1958 (HmbGVBl. S. 349) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 63.900 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 19.850 m² (davon neu etwa 250 m²) benötigt.

Für die Freie und Hansestadt Hamburg entstehen Kosten durch den Erwerb und die Herstellung von Straßenverkehrsflächen und eines durch Gehrecht gesicherten Geh- und Radwegs.