

Begründung zum Bebauungsplan Jenfeld 23

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf	3
2	Anlass und Ziel der Planung	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm.....	5
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	6
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	6
3.2.2	Vorbereitende Untersuchung nach § 165 Absatz 4 BauGB.....	6
3.2.3	Städtebaulicher Rahmenvertrag zur Abwendung der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsbereichs	6
3.2.4	Baumschutz 6	6
3.2.5	Denkmalschutz.....	6
3.2.6	Biotop- und Artenschutz.....	6
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	7
3.3.1	Städtebauliches Leitbild	7
3.3.2	Funktionsplan	7
3.3.3	Landschaftsplanung	7
3.3.4	Vorbereitende Altlastenuntersuchung	7
3.3.5	Schalltechnisches Gutachten.....	8
3.3.6	Wassertechnischer- und verkehrstechnischer Fachbeitrag	8
3.3.7	Baumaufmaß.....	8
3.3.8	Weitere Fachbeiträge.....	8
3.4	Allgemeine Angaben zur Lage und zum Bestand	8
4	Umweltbericht	10
4.1	Allgemeine Vorbemerkungen und Alternativenprüfung.....	10
4.1.1	Allgemeines 10	10
4.1.2	Geprüfte Alternativen und Varianten.....	10
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter, einschließlich der Wechselwirkungen	11
4.2.1	Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit	11
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	13
4.2.3	Schutzgut Boden.....	15
4.2.4	Schutzgut Wasser	16
4.2.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	17
4.2.6	Schutzgut Landschaft und Stadtbild.....	18
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	19
4.3	Monitoring	20
4.4	Zusammenfassung Umweltbericht	20

5	Planinhalt und Abwägung	22
5.1	Reine und allgemeine Wohngebiete – Kasernengelände (Neubau).....	22
5.1.1	Art der Nutzung – reine Wohngebiete.....	22
5.1.2	Art der Nutzung – allgemeine Wohngebiete	23
5.1.3	Maß der Nutzung – reine und allgemeine Wohngebiete.....	23
5.2	Allgemeines Wohngebiet – Kasernengelände (Denkmalschutz).....	31
5.3	Allgemeine Wohngebiete – Kuehnstraße / Schöneberger Straße.....	32
5.4	Gewerbegebiete.....	33
5.4.1	Gewerbegebiete auf dem ehemaligen Kasernengelände.....	33
5.4.2	Gewerbegebiet am Spandauer Weg / Charlottenburger Straße.....	35
5.4.3	Gewerbegebiet an der Jenfelder Allee / Kreuzburger Straße	36
5.4.4	Ausschluss von Spielhallen und Bordellen in Gewerbegebieten	37
5.5	Mischgebiete	37
5.5.1	Mischgebiete im Zentrum.....	37
5.5.2	Mischgebiet Ecke Schöneberger Straße / Spandauer Weg	38
5.5.3	Mischgebiet Spandauer Weg	40
5.5.4	Mischgebiet an der Kelloggstraße.....	41
5.5.5	Ausschluss von Spielhallen, Bordellen und Tankstellen in Mischgebieten.....	41
5.6	Kerngebiet.....	42
5.7	Flächen für den Gemeinbedarf	42
5.8	Fläche für Spiel- und Sportanlagen	42
5.9	Straßenverkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	43
5.10	Ver- und Entsorgungsfläche	45
5.11	Denkmalschutz.....	45
5.12	Erhaltungsbereich	49
5.13	Lärmschutz	49
5.14	Energiekonzept / Klimaschutz	53
5.15	Oberflächenentwässerung.....	54
5.16	Öffentliche Grünflächen.....	54
5.17	Private Grünflächen.....	54
5.18	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	55
5.18.1	Baumschutz 55	
5.18.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich Artenschutzmaßnahmen	57
5.18.3	Gewässer- und Bodenschutz	57
6	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	57
7	Kennzeichnung – Archäologische Vorbehaltsfläche.....	58
8	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	58
9	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	58
10	Flächen- und Kostenangaben	59

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche, naturschutzrechtliche und abwasserrechtliche Festsetzungen. Der Bebauungsplan enthält außerdem Festsetzungen zur Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410) sowie die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 BauGB.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 1/08 vom 8. Juli 2008 (Amtl. Anz. S. 1443) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die erste öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 12. Dezember 2006 und 6. März 2009 (Amtl. Anz. 2006 S. 3146, 2009 S. 451) stattgefunden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Eine eingeschränkte Beteiligung der von den Planänderungen betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden hat stattgefunden; die Vorschrift des § 4 a Absatz 3 Satz 4 BauGB wurde beachtet.

Eine erneute öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 9. März 2010 (Amtl. Anz. 2010 S. 391) stattgefunden.

2 Anlass und Ziel der Planung

Das Bebauungsplanverfahren Jenfeld 23 dient der Entwicklung der vormaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne (ca. 35 ha) zu einem urbanen Wohngebiet mit etwa 770 Wohneinheiten und einem angegliederten Gewerbegebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 44,6 ha. Der Hauptteil der Wohneinheiten soll als Eigentumsmaßnahme in der Form von Stadt-, Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern realisiert werden. In geringerem Umfang ist Geschosswohnungsbau vorgesehen; Baugemeinschaften sollen gefördert werden.

Ferner ist in der Mitte des Wohngebiets ein Park mit Teichanlage vorgesehen, der zur Aufwertung des gesamten Stadtteils beitragen soll. Am Knotenpunkt zwischen der neu geöffneten Nord-Süd-Verbindungsstraße und dem Grünzug sind Mischgebiete geplant. Hier sollen kleine Geschäfte und Gaststätten entstehen.

Das bestehende Sportleistungszentrum des Hamburger Fußballverbandes wird als Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Eine Teilfläche des ehemaligen Kasernengeländes bleibt als Gemeinbedarfsfläche des Bundes für die Bundespolizei erhalten. Der westlich gelegene Kasernenhof und die umgebenden Bauten sollen unter Denkmalschutz gestellt und langfristig zu Wohnungen umgebaut werden. Ferner ist ein städtebaulicher Erhaltungsbereich für weitere Kasernenbauten vorgesehen.

Grundlage für diese Entwicklung ist das vom Senat beschlossene städtebauliche Leitbild für die künftige Entwicklung der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne. In einem mehrstufigen städtebaulichen Wettbewerb wurden von acht namhaften in- und ausländischen Büros Vorschläge unterbreitet, wie dieses Leitbild in einem konkreten städtebaulichen Entwurf umgesetzt werden soll.

Der Siegerentwurf, die Grundlage des Bebauungsplans, bricht bewusst mit der orthogonalen Struktur der Kaserne, um neue städtisch ausgeformte Räume insbesondere im Wohngebiet zu schaffen. Er strebt in weiten Teilen des Plangebiets insbesondere eine parzellenbezogene Stadthaus- bzw. Reihenhausbebauung an, die durch großzügige öffentliche und private Freiräume bzw. Grünanlagen ergänzt wird. Das Projekt „Jenfelder Au“ soll den Zielen des Hamburgischen Klimaschutzkonzeptes dienen: Das entstehende Quartier soll einen möglichst hohen Grad an Klimaneutralität und Energieautarkie erreichen, also möglichst wenig von außen zugeführte Energie benötigen. Außerdem ist der sparende Umgang mit Energie und Ressourcen – aus ökologischen und ökonomischen Gründen – Ziel der Planung.

Das Projekt soll als Modell für energieeffiziente und zukunftsorientierte Stadtentwicklung Vorbildfunktion entfalten – über die Stadtgrenzen Hamburgs hinaus: Im Maßstab eines ganzen Quartiers sollen etablierte sowie neue energie- und ressourcensparende Ansätze zum Einsatz kommen und der Öffentlichkeit präsentiert werden.

Teil der weiteren Planungen, jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens nach dem BauGB, ist darum ein ambitioniertes Energiekonzept mit folgenden Bestandteilen: Kernstück ist das europaweit einmalige Referenzprojekt "Hamburg Water Cycle": Dieses sieht die Entsorgung des sogenannten Schwarzwassers aus Toiletten über eine Vakuumabsauganlage vor. Aus dem gewonnenen Schwarzwasser wird Biogas gewonnen, mit dem ein Blockheizkraftwerk betrieben wird. Das Blockheizkraftwerk versorgt den zentralen Bereich des neuen Wohngebiets mit Wärme. Die übrigen Wohngebäude werden von blockbezogenen Wärmenetzen unter Integration von Geo- und Solarthermieanlagen versorgt. Der dafür benötigte Strom wird ebenfalls durch das Blockheizkraftwerk erzeugt, sodass in der Summe eine energieautarke und klimaneutrale Bereitstellung von Wärme möglich ist. Mit der Installation von Photovoltaikanlagen können zusätzlich bis zu 50 % des Haushaltsstrombedarfs gedeckt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans geht räumlich über das eigentliche Wettbewerbsgebiet hinaus, um angrenzende Wohngebiete an der Kuehnstraße und der Schöneberger Straße, sowie Gewerbe- und Mischgebietsflächen am Spandauer Weg und an der Kreuzburger Straße mit zu ordnen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet folgendes dar:

- Umgebung: Wohnbauflächen
- Kaserne: Fläche für Gemeinbedarf, Kaserne
- Jenfelder Allee: sonstige Hauptverkehrsstraße

Für den Bereich der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne wird die bisherige Darstellung „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Einrichtung für die Landesverteidigung“ in die Darstellung

- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Bauflächen

- Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei, Zoll“
- Grünflächen

geändert. Am südlichen Rand des Plangebiets wird die vorhandene 110kV-Hochspannungsleitung dargestellt.

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung wird außerdem für den 2. Grünen Ring, südlich außerhalb des Bebauungsplangebiets, die bisherige Darstellung „Wohnbauflächen“ in „Grünflächen“ geändert.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet und die Umgebung folgendes dar:

Landschaftsprogramm:

- | | |
|--|--|
| • Sonstiges Plangebiet: | Milieu Etagenwohnen |
| • Kaserne: | Milieu Öffentliche Einrichtung |
| • westlich Charlottenburger Straße: | Milieu übergreifende Funktion Schutz oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers |
| • Östlich Jenfelder Allee: | Milieu übergreifende Funktion Entwicklung des Naturhaushalts |
| • Jenfelder Allee: | sonstige Hauptverkehrsstraße |
| • Südlich angrenzend an das B-Plangebiet verläuft der 2. Grüne Ring vom Jenfelder Moor zum Grünzug Schleemer Bach (Horner Geest) | |

Für den Bereich der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne wird die bisherige Darstellung „Öffentliche Einrichtung“ mit Ausnahme der Fläche für die Bundespolizei in die Darstellung

- Milieu Etagenwohnen
- Gewerbe / Industrie / Hafen
- Parkanlage
- Grünanlage eingeschränkt nutzbar

geändert.

Es werden zwei neue grüne Wegeverbindungen dargestellt. Es handelt sich um die Verbindung des Grünzuges Rahlau über die Wilsonstraße/Kelloggstraße mit dem zweiten Grünen Ring und um eine Verbindung der Parkanlage im Bebauungsplangebiet mit dem Grünzug Hohenhorst.

Arten- und Biotopschutzprogramm

- Plangebiet: Biotopentwicklungsraum städtisch geprägte Bereiche mit teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)
- Kaserne: Biotopentwicklungsraum städtisch verdichtete Bereiche (13), Gemeinbedarfsflächen (13b)
- Jenfelder Allee: Biotopentwicklungsraum Hauptverkehrsstraßen (14e)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm wird im Bereich der ehemaligen Kasernenfläche der Änderung des Landschaftsprogramms angepasst.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet des Bebauungsplans gelten folgende Bebauungspläne:

Jenfeld 3 vom 3. März 1969 (HmbGVBl. S. 27)

Im überplanten Bereich werden Verkehrsflächen, Gewerbeflächen und auf einer sehr kleinen Fläche Wohnbauflächen festgesetzt.

Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61)

Im überplanten Bereich werden Wohnbauflächen in eingeschossiger offener Bauweise (W 1 o) und zweigeschossiger offener Bauweise (W 2 o) festgesetzt. Die Kasernenfläche wird als „für besondere Zwecke vorbehaltene Fläche“ mit dem Zusatz „Kaserne“, eine weitere Teilfläche als „Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche“ festgesetzt.

3.2.2 Vorbereitende Untersuchung nach § 165 Absatz 4 BauGB

Die Stadtentwicklungsbehörde hat die Durchführung einer städtebaulichen Untersuchung für das Gebiet der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne am 21. August 1998 im Amtlichen Anzeiger Nr. 96 Seite 2285 bekannt gemacht. In der Untersuchung wurde geprüft, ob und wie eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden kann.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt hat die Einstellung der vorbereitenden Untersuchung am 20. Januar 2009 im Amtlichen Anzeiger Nr. 6 Seite 69 bekannt gemacht.

3.2.3 Städtebaulicher Rahmenvertrag zur Abwendung der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsbereichs

Im Juli 2005 wurde zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ein Städtebaulicher Rahmenvertrag nach § 11 BauGB zur Abwendung der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsbereichs geschlossen. Inzwischen befinden sich die Teile des Kasernengeländes, die einer Neubebauung zugeführt werden sollen, im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

3.2.4 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.2.5 Denkmalschutz

Ein Teil der Kasernengebäude ist als denkmalschutzwürdig eingestuft worden und soll deswegen als Ensemble im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unter Denkmalschutz gestellt werden.

3.2.6 Biotop- und Artenschutz

Schutzgebietsausweisungen nach dem HmbNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im zentralen Bereich des Plangebiets ist ein im Sinne des § 30 Absatz 2 Nummer 3 BNatSchG gesetzlich geschützter Trockenrasen mit einer Flächenausdehnung von ca. 300 m² kartiert, der sich aufgrund der Nutzungsaufgabe eines Sekundärstandortes in den letzten Jahren entwickeln konnte. Das Biotop ist mit der Planstraße N für die Erschließung des Gewebegebietes überplant. Im Zuge der Erschließungsplanung ist eine

Ausnahmegenehmigung nach § 30 Absatz 3 BNatSchG einzuholen. Sie wird von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt unter der Maßgabe einer Ausgleichsmaßnahme (Schaffung eines adäquaten Trockenbiotops) in Aussicht gestellt (siehe Punkt 4.2.2 der Begründung).

Zur Erfassung des besonders geschützten und streng geschützten Tierartenbestands gemäß § 7 Absatz 2 Nummern 13 u. 14 BNatSchG sind Kartierungen des Brutvogelbestandes und der Fledermäuse im Zeitraum Frühjahr bis Herbst 2007 erfolgt. Für alle weiteren streng geschützten Arten erfolgt eine Potentialabschätzung. Demnach kommen als streng geschützte Arten drei Fledermausarten vor, die das Plangebiet jedoch nur als Jagdrevier nutzen. Für alle weiteren streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden, ein Vorkommen somit auszuschließen.

An besonders geschützten Vogelarten kommen als Brutvögel ausnahmslos weit verbreitete, anspruchslose und ungefährdete Arten vor. Verbote des § 44 BNatSchG werden durch die Umnutzung in Folge der Realisierung des Bebauungsplanes nicht verletzt. Von den geplanten Baumaßnahmen sind zwar die Fortpflanzungsstätten der o.g. weit verbreiteten und häufigen Arten betroffen. Die ökologischen Funktionen der Lebensstätten bleiben jedoch im räumlich funktionalen, ökologischen Zusammenhang (Gärten und Siedlungsgrün angrenzender Wohnbebauung, Jenfelder Moorpark) erhalten. Daher liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG vor. Insbesondere durch die Anlage eines Parks mit größerem Gewässer und dem geringeren Versiegelungsgrad im B-Plan-Gebiet sind mittelfristig positive Auswirkungen auf lokale Populationen der betroffenen Arten (Brutvögel und Fledermäuse) zu erwarten.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Städtebauliches Leitbild

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat am 5. April 2005 ein städtebauliches Leitbild für die Nachnutzung der Fläche der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne beschlossen. Das städtebauliche Leitbild war Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb. Die Planungsziele des städtebaulichen Leitbilds werden im Bebauungsplan weiter verfolgt.

3.3.2 Funktionsplan

Im Oktober 2006 wurde ein Funktionsplan erstellt und behördenintern abgestimmt. Der Funktionsplan ist eine Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs des 1. Preisträgers und dient als Grundlage des Bebauungsplans.

3.3.3 Landschaftsplanung

Das Planverfahren wird durch einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag begleitet. Dieser umfasst im Wesentlichen die Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, den Umweltbericht sowie die Ableitung der grünordnerischen Festsetzungen in Planzeichnung und Text mit Begründung zur Übernahme in den Bebauungsplan.

3.3.4 Vorbereitende Altlastenuntersuchung

Im Rahmen der Vorplanung wurde für das Kasernengelände eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. An einigen Stellen des Geländes ist aufgrund der vorherigen Nut-

zungen mit Altlasten zu rechnen. Es handelt sich dabei um Standorte wie z.B. die Schießanlage (Kugelfang), Tankstellen, Kettenfahrzeug-Waschanlagen. Aus Sicht der Altlastensituation steht der geplanten Umnutzung nichts entgegen.

3.3.5 Schalltechnisches Gutachten

Parallel zur Erarbeitung der Inhalte des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Gewerbelärm, Verkehrslärm und Sportlärm wurden untersucht. Die Ergebnisse sind fortlaufend in die Planung eingearbeitet worden.

3.3.6 Wassertechnischer- und verkehrstechnischer Fachbeitrag

Als Grundlage für den Funktionsplan wurden ein Entwässerungs- und Verkehrskonzept erstellt. Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind die Konzepte fortgeschrieben worden, sodass eine Verkehrs- und Entwässerungsplanung vorliegt. Für das Entwässerungssystem wurde ein gewässerbiologischer Fachbeitrag erstellt.

3.3.7 Baumaufmaß

Für das Kasernengelände liegt ein Baumaufmaß mit über 2.000 kartierten Einzelgehölzen aus dem Juni 2006 vor. Bereits 1999 wurde der Baumbestand systematisch erfasst und auf seinen Gesundheitszustand und gestalterischen Wert hin bewertet.

3.3.8 Weitere Fachbeiträge

Folgende Fachbeiträge sind für das Bebauungsplanverfahren erstellt worden:

- Fachbeitrag zum Energiekonzept
- Artenschutz (Kartierung der Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG, Referenzarten Vögel und Fledermäuse)
- Vertiefende städtebauliche Untersuchung

3.4 Allgemeine Angaben zur Lage und zum Bestand

Im Norden des Plangebiets, südlich der Kuehnstraße, ist eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise vorhanden. Teilweise sind im rückwärtigen Grundstücksbereich Einfamilienhäuser in zweiter Reihe errichtet worden. Im Eckbereich Kuehnstraße/Jenfelder Allee ist eine Firma mit Lkw-Stellplätzen (Kuehnstraße 122) vorhanden. Auf dem Grundstück Kuehnstraße 162 ist ein Kosmetik-Studio ansässig.

Die Bebauung südlich der Schöneberger Straße besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen. In den Gebäuden Wilsonstraße 45 und 47 stehen fast alle Ladenflächen im Erdgeschoss leer, lediglich ein Laden wird als Büroraum genutzt. Die Vorgartenflächen des Grundstücks Wilsonstraße 45 werden von einem Autohändler als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt. Im Gebäude Schöneberger Straße 4 ist im Erdgeschoss ein Grill-Imbiss eingerichtet; in der Schöneberger Straße 10 befindet sich eine Gastwirtschaft.

Auf der Fläche südlich der Schöneberger Straße, zwischen den Garagengebäuden und der kleinen Kehre Spandauer Weg, sind in der Erdgeschosszone kleinere Betriebe ansässig. Es handelt sich hierbei um einen Gebäudereinigerbetrieb (Flurstück 1708) und eine Klempnerei (Flurstück 1706, 1709); einen Imbiss und Pizzaservice, sowie ein kleines Lebensmittelgeschäft (Flurstück 2563); ein Friseurgeschäft, sowie einen Ladenbetrieb, in dem die Kunden Telefonate führen können und ein Wettbüro (Flurstück 2542). Im 1. Obergeschoss der zweigeschossigen Bebauung ist durchgehend Wohnnutzung vorhanden.

Im Bereich des Spandauer Wegs sind drei Glasereibetriebe (Flurstück 1701), ein Karosseriebetrieb mit Lackiererei (Flurstück 1697), ein gemeinnütziger Stadtteilverein (Flurstück 2544) sowie ein Partyservice (Flurstück 1686) vorhanden. Auf dem rückwärtigen Grundstück Spandauer Weg 18 befindet sich die Werkstatt einer Schlosserei und Metallbaufirma. Die Randbebauung wird oberhalb des Erdgeschosses zum Wohnen genutzt. Auf dem Eckgrundstück Spandauer Weg / Charlottenburger Straße (Flurstück 1532) ist eine größere Autowerkstatt ansässig. Südlich davon befindet sich eine kleine Tankstelle (Flurstück 1531).

Das aufgegebene Kasernengelände ist im nordöstlichen Teil durch die Bundespolizei übernommen worden. Die Gebäude werden als Verwaltungs-, Unterkunfts- und Lagergebäude genutzt. Eine eingeschossige Schießanlage und eine Hubschrauberaußenlandestelle sind zwischenzeitlich neu errichtet worden. Angrenzend an das Gelände der Bundespolizei liegt im Nordosten eine private Grünfläche, der sogenannte Tansania-Park. Auf der rd. 2.800 m² großen, eingezäunten Grünfläche steht ein Ostafrika-Denkmal, das Askari-Relief, welches vom Bürgerverein Jenfeld betreut wird.

In dem an der Ostseite der verlängerten Wilsonstraße gelegenen Kasernengebäuden ist mit dem Prüfungsamt des Bundes eine weitere Bundeseinrichtung untergebracht worden. Das ehemalige Sportgelände der Kaserne an der Jenfelder Allee wurde vom Hamburger Fußballverband übernommen und zu einem Sportleistungszentrum umgebaut.

In den fünf ehemaligen Unterkunftsgebäuden westlich der verlängerten Wilsonstraße wurden für eine Übergangszeit Studentenwohnungen für die Studierenden der Helmut-Schmidt-Universität (Universität der Bundeswehr) eingerichtet. Mittel- bis langfristig wird hier eine Wohnnutzung mit familiengerechten Wohnungen angestrebt.

Der überwiegende Teil der Kaserne wurde Anfang 2010 abgebrochen.

Im vorhandenen Gewerbegebiet nördlich der Kreuzburger Straße sind verschiedene kleinere Betriebe ansässig. Auf dem Flurstück 3018 ist im Erdgeschoss eine Spielhalle vorhanden, die Obergeschosse werden als Büros genutzt. Die Flurstücke 3013, 2421, 2528 und 3017 werden durch einen Discount-Markt genutzt. Auf dem Flurstück 2569 ist im Erdgeschoss eine Segelmacherei (Markisenherstellung) ansässig; das Obergeschoss des zweigeschossigen Gebäudes wird zum Wohnen genutzt. Das Flurstück 1950 wird teilweise von einem Heizungsbaubetrieb und teilweise für Wohnzwecke genutzt. Auf dem Flurstück 1949 befinden sich in einer großen Halle eine Auto-Selbsthilfewerkstatt, ein Tischlereibetrieb und ein Autoreinigungsbetrieb. Im vorderen Grundstücksbereich an der Kelloggstraße ist ein zweigeschossiges Wohnhaus vorhanden. Der südliche Teil des Baublocks wird von einer 110-KV Hochspannungsfreileitung überspannt.

Die dem Plangebiet im Norden gegenüber liegende Bebauung an der Kuehnstraße ist im westlichen Teil durch Einfamilienhausbau geprägt. Im östlichen Teil und anschließend daran, an der Nordseite der Schöneberger Straße, besteht die Bebauung überwiegend aus zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Östlich des Spandauer Wegs und im gegenüber liegenden nördlichen Teil der Charlottenburger Straße ist viergeschossiger Mietwohnungsbau in Zeilenform vorhanden. Der Einmündungsbereich des Spandauer Weges in die Charlottenburger Straße wird durch ein neugeschossiges Punkthochhaus markiert. Südlich dieser Siedlung schließt sich

im Bereich von Liegnitzer Straße, Glogauer Straße und Waldenburger Straße ein Einfamilienhausgebiet an, das aus einer ehemaligen Gartenkolonie entstanden ist.

Südlich der Kaserne, an der Kreuzburger Straße, liegt eine vier- bis zehngeschossige Großsiedlung mit Stellplatz- und Garagenanlagen. Im Grenzbereich zum ehemaligen Kasernengelände überspannt eine Hochspannungsfreileitung (110 KV) die Freiflächen.

Westlich der Jenfelder Allee befindet sich im Süden das Areal der Otto-Hahn-Gesamtschule und nördlich daran angrenzend ein Einfamilienhausgebiet.

Im Einzugsbereich des Plangebiets befinden sich die Einkaufszentren „Berliner Platz“ im Nordosten und das „Jenfeld Zentrum“ im Süden, sowie das „Jenfeld-Haus“ als Kultur- und Stadtteilzentrum.

4 Umweltbericht

4.1 Allgemeine Vorbemerkungen und Alternativenprüfung

4.1.1 Allgemeines

Gegenstand der Umweltprüfung

Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist Trägerverfahren der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die Datengrundlagen des Umweltberichts sind in Ziffer 3.3 der Begründung im Einzelnen aufgeführt.

Grundlagen

Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind in den Ziffern 2 und 5 näher beschrieben. Bedarfe an Grund und Boden ergeben sich aus Ziffer 10. Die allgemeinen Angaben zum Standort sind in Ziffer 3.4 der Begründung dargelegt.

Im Rahmen der Bearbeitung der Schutzgüter wird übergeordnet auf das geltende Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm sowie standort- und vorhabenbezogen auf die unter Ziffer 3.3 der Begründung näher aufgeführten Gutachten, Daten und Fachbeiträge zurückgegriffen. Die verwendeten Methoden sowie Details zu den Ausführungen im Umweltbericht sind diesen Quellen zu entnehmen.

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung wurde förmlich nicht festgelegt. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde je nach Erfordernis das nähere Umfeld in die schutzgutbezogenen Untersuchungen und Fachgutachten einbezogen, insbesondere zur Prüfung umweltrelevanter Auswirkungen des Planungsvorhabens auf umgebende Wohnnutzungen, Erholungsräume, die bestehende Verkehrssituation sowie auf Natur und Landschaft einschließlich Landschaftsbild.

Kenntnislücken und Schwierigkeiten

Es bestehen keine Kenntnislücken und Schwierigkeiten.

4.1.2 Geprüfte Alternativen und Varianten

Standort

Mit der Planaufstellung soll gemäß des Senatsbeschlusses zur Umnutzung der Kaserne die Voraussetzung für den Bau von Wohn- und Arbeitsstätten geschaffen werden. Der Standort ist im städtischen Umfeld bereits etabliert und es können Synergie-

Effekte bezüglich Versorgung und Unterhaltung genutzt werden.

Konzept-Varianten

Der vorliegende Funktionsplanentwurf wurde im Rahmen eines Wettbewerbs ausgewählt. Er ist hinsichtlich seiner architektonischen Gestaltung und Position bzw. Lage von Gebäuden und Grünflächen in einer zweiten Überarbeitungsstufe ausformuliert worden und bildet nun die Grundlage für den Bebauungsplan. Diese Variante erwies sich als optimal bezüglich der weitgehenden Erhaltung von wertvollem Baumbestand und Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Wege und Straßen.

Null-Variante

Bei Nicht-Durchführung der beabsichtigten Planungen würde das Kasernengelände mit seinen baulichen Anlagen weiter verfallen.

Die Umweltsituation würde sich nicht wesentlich verändern. Geringfügige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts würden unterbleiben, erhebliche Entwicklungspotentiale könnten nicht genutzt werden. Zur Sicherung des wertvollen Baumbestandes wären regelmäßige Unterhaltungsmaßnahmen erforderlich.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter, einschließlich der Wechselwirkungen

Für die gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB zu betrachtenden Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter-Katalog) erfolgt nachfolgend jeweils eine Beschreibung der Ermittlung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustands.

4.2.1 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Bestandsbeschreibung

Wohnumfeldsituation

Die Umgebung des Geländes ist hauptsächlich durch Mehrfamilienhäuser und die stark befahrene Jenfelder Allee geprägt. Auf dem Kasernengelände werden einzelne Kasernengebäude durch Studenten der Helmut-Schmidt-Universität (Universität der Bundeswehr) bewohnt. Eine Teilfläche der ehemaligen Kaserne wird von der Bundespolizei genutzt. Ein Kasernengebäude wird als Bürogebäude vom Prüfungsamt des Bundes genutzt. Die umliegenden Grünflächen auf dem Kasernengelände verwildern jedoch zusehends.

Erholungsfunktionen

Das Kasernengelände ist bis zum heutigen Tage einer öffentlichen Nutzung bzw. Begehrbarkeit entzogen und übernimmt somit keine Erholungsfunktionen.

Lärmsituation

Verkehrslärm: Das Plangebiet ist von einem stark befahrenen Straßennetz umgeben. So werden die Verkehrsbewegungen auf der Jenfelder Straße mit 35.000 und auf der Charlottenburger Straße mit 13.000 Kfz/Tag. angegeben.

Vom Trainingsplatz des Hamburger Fußballverbands geht Sportlärm aus.

Fluglärm wird gelegentlich durch An- und Abflüge des Hubschraubers auf dem Gelände der Bundespolizei verursacht.

Situation Licht

Lichtquellen bestehen im Bereich des Sportplatzes und der Straßen.

Bewertung

Das Plangebiet stellt überwiegend einen Raum mit vergleichsweise geringer nutzungsbedingter Lärmvorbelastung aufgrund der Aufgabe der militärischen Nutzung dar. Die

Lärmvorbelastung durch die das Plangebiet begrenzenden Hauptverkehrsstraßen ist jedoch erheblich.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Auswirkungen auf das Wohnumfeld

Durch die geplante Bebauung wird der alte Baumbestand im Plangebiet verringert während gleichzeitig neue Grünstrukturen entwickelt werden.

Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen

Das vormals nicht öffentliche Kasernengelände der Lettow-Vorbeck-Kaserne wird u.a. zu einem Wohnquartier mit öffentlichen Quartiersparks entwickelt. Diese Parks sichern in Zukunft eine wohnumfeldnahe Versorgung der zukünftigen Anwohner und verbessern gleichzeitig die Grünversorgung der umliegenden Wohnquartiere, hier insbesondere im Einzugsgebiet der Kreuzburger Straße. Insgesamt werden für Fußgänger und Radfahrer neue Wegeangebote und Naherholungsräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten geschaffen.

Auswirkungen durch Verkehrszuwachs, Lärmauswirkungen

Die Erhöhung des Zielverkehrs in das neue Wohngebiet und das Gewerbegebiet bleibt ohne nachhaltige Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete.

Lichtauswirkungen

Keine

Auswirkungen auf die Gesundheit

Keine

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Wohnumfeld und Erholungsfunktionen

Im Plangebiet werden sich vielgestaltige Wohnquartiere mit hohem privatem und öffentlichem Freiraumpotential entwickeln. Die Schaffung eines Teiches mit naturnah und städtisch gestalteten Uferzonen innerhalb eines weitläufigen Grünzuges sowie die Anlage eines Spielplatzes im Süden bieten hohes Spiel- und Erholungspotential. Ein Stadtplatz im Zentrum mit Naturstein gepflasterten Flächen und Möblierung soll eine hohe Aufenthaltsqualität sicherstellen.

Lärm

Bereits aufgrund der vorhandenen Vorbelastung werden an den Hauptverkehrsstraßen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz für die dort vorhandene und geplante Wohnbebauung getroffen. Durch die Randbebauung an der Jenfelder Allee und der Charlottenburger Straße wird die Lärmsituation auf den lärmabgewandten Seiten deutlich verbessert. In Teilen der neuen Gewerbegebiete werden zum Schutz der benachbarten Wohnbauflächen Lärmkontingente festgesetzt (siehe Ziffer 5.13).

Licht

Mögliche negative Auswirkungen der zu erwartenden siedlungsüblichen Zunahme von Licht auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Biototypenbestand einschließlich besonders geschützte Biotope

Der überwiegende Teil der Freiflächen des Plangebietes wird von Gras-/Krautfluren und Gehölzflächen in zum Teil unterschiedlicher Ausprägung dominiert. Aufgrund länger ausgebliebener Pflege- und Unterhaltungsarbeiten zeigen die Flächen unterschiedliche Brachestadien auf:

- Einzelbäume
- geschlossene Gehölzflächen
- Scherrasen
- Gras-/Krautfluren
- teilversiegelte Flächen mit Fugenritzen-Vegetation

Gemäß den vegetationskundlichen Erhebungen und Ergebnissen der aktuellen Biotopkartierung Hamburg 2006 bestehen im Plangebiet bis auf den kartierten Trockenrasen (Biototyp: Kleinschmielenrasen) keine weiteren nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotope.

Gehölzbestand

Im Plangebiet befindet sich in erheblichem Umfang Gehölzbestand. Dieser unterliegt der Baumschutzverordnung in Verbindung mit § 29 BNatSchG.

Der Baumbestand unterschiedlichsten Alters besteht überwiegend aus den Arten: Ross-Kastanie, Stiel-Eiche, Platane, Ahorn (in Arten), Linde und vereinzelt Erle, Birke, Robinie, Weide, Rot-Eiche, u.a.

Pflanzen- und Tierartenbestand einschließlich Biotopverbundfunktionen und besonders geschützter Arten

Der Pflanzen- und Tierartenbestand im Plangebiet wird überwiegend von Ubiquisten (Allerweltsarten) geprägt.

Das Vorkommen streng und besonders geschützter Pflanzenarten ist für den Plangelungsbereich nicht bekannt und es wurden auch während der Kartierungen und Ortsbegehungen keine entsprechenden Arten vorgefunden.

Aufgrund der Nähe zum Jenfelder Moor und zum Öjendorfer Park ist das Plangebiet potenziell von Bedeutung für verschiedene Tierarten, die sowohl in Wäldern als auch in Park- und Gartenlandschaften vorkommen. Im Zuge der Begehungen 2007 wurden Jagdflugaktivitäten dreier Fledermausarten festgestellt. Winterquartiervorkommen von Fledermäusen wurden nicht festgestellt. Auch wurden im Baumbestand aufgrund des jungen Bestandsalters kaum für Baum- bzw. Höhlenbrüter oder als Fledermausquartiere geeignete Höhlungen festgestellt.

Bewertung

Der Biotopbestand des Plangebietes kann als überwiegend noch wertvoll bis in Teilbereichen noch wertvoll oder verarmt eingestuft werden. Während etwa die Hälfte des Baumbestandes als weniger bedeutend und unbedeutend einzustufen ist, ist etwa die andere Hälfte des Bestands als besonders bedeutend bzw. bedeutend bewertet.

Der prägende Gehölzbestand erfüllt Lebensraumfunktionen, klimatische Ausgleichsfunktionen und Funktionen für die Landschafts- und Ortsbildgestaltung. Geschlossene Baumreihen aus Linden, Ross-Kastanie und Ahorn im Bereich der Grundausbildungsplätze und nördlich des Sportplatzes geben diesen eine grüne Raumstruktur. Markante Einzelbäume mit Kronendurchmessern von über 20 m, wie beispielsweise die Ross-

Kastanie an der südlichen Hauptzufahrt, sind hier raumprägend.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage inmitten des aufgelockerten Siedlungsgebietes sowie seiner Biotopausstattung von Bedeutung hinsichtlich des Biotopverbundes sowie für Arten, die ihren Verbreitungsschwerpunkt in den Parks und siedlungsnahen Grünzügen haben.

Insgesamt ist das Plangebiet von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Vorhaben führt zum Verlust von Freiflächen mit Baumbestand bei zeitgleicher Entsiegelung heute überbauter Flächen. Dies bedeutet den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen verbunden mit Einschränkungen der örtlichen Biotopverbundfunktionen bei gleichzeitiger Revitalisierung dezentraler Grünstrukturen. Das nach § 30 BNatSchG geschützte Einzelbiotop geht durch die Umnutzung zu Straßenverkehrsflächen vollständig verloren. Das Biotop liegt relativ isoliert und ist eher klein. Bei Fortsetzung der heutigen Nichtnutzung würde es aus dem Schutzstatus zu einer halbruderalen Gras- oder Staudenflur wachsen. Damit ist die Schutzwürdigkeit des Biotopes insgesamt nicht so groß, als dass im Rahmen des Bebauungsplanes eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt sein müsste. Der Ausgleich wird im Rahmen des nachgeschalteten, naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens verbindlich geregelt.

Weitere negative Auswirkungen auf die verbleibenden Gehölze wie Entzug von pflanzenverfügbarem Wasser, Verschattung durch geplante Gebäude sowie (Teil-) Versiegelungen im Wurzelraum sind nicht auszuschließen.

Temporär negative Wechselwirkungen sind aufgrund des Verlustes von filterwirksamen, wasserspeichernden und verdunstungsaktiven Vegetationsflächen für die Schutzgüter Klima, Wasser und Boden zu erwarten.

Auswirkungen der Zunahme von Lichtmissionen auf Tierarten (insbesondere nachtaktive Insekten) können nicht ausgeschlossen werden.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Realisierung des Vorhabens sind unvermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen verbunden.

Folgende Festsetzungen dienen der Minderung und Kompensation für den Verlust an Vegetations- und Habitatstrukturen:

- Erhaltungsgebote für bedeutende Einzelgehölze gemäß Planzeichnung mit Ersatzpflanzverpflichtung (§ 2 Nr. 22)
- Festsetzung zur Fassadenbegrünung (§ 2 Nr. 26)
- Planzeichnerische Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher
- Verwendung standortgerechter, einheimischer Laubgehölze (§ 2 Nr. 25)
- Entwicklung von dezentralen Parkanlagen sowie eines flächenrelevanten Regenrückhaltebeckens mit aquatischen Lebensraumstrukturen.

Aufgrund der zu erwartenden sehr intensiven Nutzung der Freiräume ist ein Ausgleich für den Verlust des geschützten Biotops im Plangebiet nicht sinnvoll, zumal die Feinplanungen der Parkanlagen und Straßengrünflächen noch nicht vorliegen. Sollte sich herausstellen, dass der Ausgleich im Plangebiet tatsächlich nicht möglich ist, wird eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes im westlich angrenzenden Jenfelder Moorpark oder ggf. in dem östlich bzw. nordöstlich Jenfelds gelegenen Landschafts-

raum durchgeführt. Bis zur Inanspruchnahme des Biotopes durch die Erschließung muss die Ausgleichsmaßnahme als Grundlage für die naturschutzrechtliche Ausnahme konkretisiert sein.

4.2.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Relief

Die Geländehöhen liegen zwischen 24,0 m im Südosten und 16,0 m über Normalnull (üNN) im Nordwesten. Das Geländeniveau fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 8,60 m, teilweise in Terrassen ab. Im Osten ist das Gelände bis auf 26,0 m üNN aufgeschüttet. Zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung an der Kuehnstraße und Schöneberger Straße wie auch im Süden ist das Kasernengelände plateauartig erhöht. Hier befinden sich auch unterirdische bauliche Anlagen.

Bodenaufbau

Bohrprofile aus den 80er Jahren auf dem nordöstlichen Kasernengelände aus dem Archiv des Geologischen Landesamtes weisen stark wechselnde geologische Profile auf. Unter oberflächlich anstehenden Auffüllungen zwischen 0,60 und 3,60 m Mächtigkeit stehen natürlich gewachsene Sande (Fein-, Mittel- und Grobsande und Schluffe) in Mächtigkeiten von 1 – 10 m Tiefen an. Die Sande liegen über Geschiebemergel, der, entsprechend der Bohrtiefen, bis in Tiefen von 12 m unter Gelände aufgeschlossen wurde. Stellenweise können bis zu 3 m mächtige, von Sanden überlagerte Torflinsen eingestreut sein. Zum Teil stehen die tonigen, undurchlässigen Schluffe direkt unter Gelände an.

Die gewachsenen Böden sind mit Ausnahme der Humusdecke und der Torflinsen insgesamt als tragfähig einzuordnen.

Es ist davon auszugehen, dass das gesamte Areal des Kasernengeländes im oberen Bodenhorizont künstlich aufgeschüttet und verändert wurde.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind entsprechend des Versiegelungsgrads über Gebäude und asphaltierte sowie betonierte Funktionsflächen (Exerzierplatz, Straßen, Stellplätze, Sportplätze, Benzinabscheider, u.a.) auf ca. 62 % der Fläche gestört. Ca. 38 % der Fläche sind als vegetationsbestimmte Freiflächen auf verändertem Bodenhorizont in ihren Bodenfunktionen aktiv.

Bodenwasserhaushalt

Der Boden neigt zur Stauwasserbildung, da das anfallende Oberflächenwasser teilweise nur sehr eingeschränkt in den Feinsand und Schluff einsickern kann. Grund- und Stau- bzw. Schichtenwasser wurde in unterschiedlichen Lagen von 1,7 bis 7,0 m unter Gelände festgestellt.

Bodenbelastung

Konkrete Bodenuntersuchungen zur Abschätzung von Bodenverunreinigungen (Schießanlage, Tankstellen, Waschanlagen, u.a.) liegen nicht vor.

Die vegetationsbestandenen Bereiche sind unauffällig.

Bewertung

Das ursprüngliche Relief ist verändert worden. So weist der Bereich östlich der Schießanlage einen Höhenversprung von rund 3 m auf.

Die unbelasteten und unversiegelten Böden sind von Bedeutung insbesondere als Standort für den Gehölzbestand und damit als wertvoll einzustufen. Die Bedeutung für die Grundwasseranreicherung im Gebiet ist gegeben, wenngleich sie in dem Maße der

vorhandenen Bodenversiegelung gestört ist.

Die Bodenfunktionen: Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sind in dem Maße der baulichen Überprägung gestört. Aufgrund der starken anthropogenen Überformung und intensiven städtischen Nutzung sind die Böden großteils als naturfern anzusprechen. Die Versiegelung des Bodens bezogen auf das Kasernengelände über Gebäude, Straßen, Fußwege, Stellplätze, Lagerplätze und Exerzierplatz, beläuft sich auf ca. 62 %. Die vegetationsgeprägten Freiflächen in einer Größenordnung von ca. 38 % weisen intakte Bodenfunktionen auf.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Erschließungs- und Baumaßnahmen bedingen weitere Umformungen des Reliefs. Ggf. entstehen dabei negative Wechselwirkungen zum Schutzgut Pflanzen infolge von Aufschüttungen oder Abgrabungen im Wurzelraum erhaltenswerter Bäume.

Mit Realisierung des Vorhabens wird der Versiegelungsgrad insgesamt abnehmen. So wird flächenanteilig offener Boden wieder hergestellt und die vielfältigen natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum für Bodenorganismen, als Pflanzenstandort, als Speicher und Sickerfläche für Niederschläge sowie als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen reaktiviert. Die Rückgewinnung offenen Bodens stellt eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden mit positiven Wechselwirkungen zu den bodenabhängigen Schutzgütern dar.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Minderungen der flächenanteiligen Bodenversiegelung im Plangebiet werden durch die Erhaltung von Parkanlagen sowie der Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe Planzeichnung) erzielt. Damit wird ein Beitrag zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet geleistet.

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Wegebaumaterialien im Bereich der Wege und Stellplätze trägt zum teilweisen Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf diesen Flächen bei (Vgl. § 2 Nr. 20). Es wird damit die grundstücksbezogene, dezentrale Versickerung und der Erhalt des Bodenwasserhaushaltes mit seinen wichtigen Wechselwirkungen zur Vegetation, hier insbesondere zu den Bäumen, gestützt.

4.2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der ca. 0,5 km weiter nördlich gelegenen Rahlau. Im Plangebiet wird die Oberflächenentwässerung über Regenleitungen in die verrohrten Gewässer Kuehngraben und Langenbek sichergestellt. Ein Teil der Oberflächenentwässerung fließt über Regensiele nach Süden in den Jenfelder Bach. Im Bereich der Flächen der Bundespolizei besteht im Nordosten ein ca. 20 Jahre altes Regenrückhaltebecken.

Grundwasser

Die Drucklinie des obersten Grundwasserleiters ist gemäß der generalisierten Darstellung der Geologischen Karte von Hamburg, Hydrogeologische Profiltypen, in einer Tiefenlage von etwa 18,5 m üNN zu erwarten. Dies entspricht einem mittleren Flurabstand von etwa 2,8 m unter Gelände. Der oberste Grundwasserleiter liegt unterhalb bzw. innerhalb der bindigen und grundwasserschützenden Geschiebeböden und wird von

Schichten- und Stauwasser überlagert. Er unterliegt jahreszeitlichen, niederschlagsabhängigen Schwankungen.

Gemäß den vorliegenden Bohrprofilen ist Grund- bzw. Stauwasser in Tiefen von 1,6 bis 7,0 m unter Gelände anzutreffen.

Bewertung

Der oberflächennahe Grundwasserleiter steht im Plangebiet oberhalb bindiger und sperrender Bodenschichten an. Gemäß Darstellungen der Fachkarte Wasserschutzgebiete / Grundwasserempfindlichkeit des Landschaftsprogramms ist daher von einer geringen Grundwasserempfindlichkeit gegenüber stofflichen Einträgen auszugehen.

Aufgrund der Ausprägung der anstehenden Böden ist das Gefährdungspotenzial durch sich bildendes Stauwasser zu berücksichtigen.

Das Schutzgut Wasser ist insgesamt von mittlerer Bedeutung für das Plangebiet, die Versickerung ist in dem Maße der Bodenversiegelung deutlich eingeschränkt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Oberflächengewässer

Innerhalb der Flächenentwicklung des Kasernengeländes ist eine zentrale, offene Oberflächenwasserrückhaltung vorgesehen. Der zukünftige Kuehnbachteich wird künstlich gedichtet und ist hydraulisch so dimensioniert, dass er das Oberflächenwasser des neu zu entwickelnden Stadtquartiers vollständig aufnehmen und gedrosselt an die Vorflut abgeben kann. Gegenüber der Bestandssituation wird der stoßweise Oberflächenabfluss in die Vorflut aufgehoben und somit nachhaltig verbessert.

Grundwasser

Die Abnahme überbauter und versiegelter Flächen im Plangebiet führt zu einer Veränderung des örtlichen Wasserhaushalts durch Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung bei gleichzeitiger Anreicherung von Sickerwasser. Zudem wird die Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser durch die entsiegelten Flächenanteile zusätzlich reaktiviert.

Beeinflussungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten. Während der Bauzeit ist darauf zu achten, dass keine Einträge von Schadstoffen in einen möglichen offenen Grundwasseraufschluss erfolgen.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die von den Dachflächen und den befestigten Stellplatz- und Wegeflächen abfließenden Niederschläge werden in das Regenrückhaltebecken abgeführt, wo es verdunstet, über die randlichen Ufer teilweise versickert oder bei stärkeren Regenfällen gedrosselt an die Rahlau weitergeführt wird.

Der Minderung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes dienen darüber hinaus folgende Festsetzungen:

die Ausführung von Geh- und Fahrwege- sowie Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (§ 2 Nr. 20)

4.2.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird kleinklimatisch in seiner städtischen Lage deutlich von dem Grad der vorhandenen Bebauung geprägt. Dem hohen Flächenanteil abstrahlungsintensiver befestigter Flächen stehen bioklimatisch aktive Großgehölzstrukturen entgegen, die

durch Verschattung, Verdunstung und Luftfilterung ausgleichend zur Kleinklimabildung beitragen.

Gemäß Fachkarte ‚Klimatope‘ des Landschaftsprogramms liegt das Plangebiet im Klimatop „aufgelockerte Bebauung“. Dieser ist als Pflegebereich gekennzeichnet und zeichnet sich aus durch eine mäßige Belastung und eingeschränkter bioklimatischer sowie lufthygienischer Entlastungsfunktion. Die lokalen Windsysteme können durch baulich urbane Elemente, hier z.B. Hallen und großflächig versiegelte Plätze, gestört sein.

Bewertung

Das Kasernengelände ist durch die Versiegelung großflächiger Bereiche lokalklimatisch gestört. Die randlich anschließende Bebauung mit Gärten bedingt lediglich geringe Veränderungen der natürlichen Klimaausprägungen.

Der Straßenverkehr der umliegenden Wohnstraßen sowie auf der Jenfelder Allee ist als stadtkonforme Grundbelastung zu bewerten.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Eine positive Auswirkung des Vorhabens auf das Schutzgut Klima stellt die Zunahme klimatisch wirksamer Freiflächen mit Gehölzbestand bei gleichzeitiger Reduzierung klimatisch negativ wirkender versiegelter Flächen und Baukörper dar. Die abnehmende Oberflächenversiegelung verstärkt dabei verschiedene mikroklimatische Effekte wie eine reduzierte Abstrahlung, verminderte Erwärmung und eine Zunahme der relativen Luftfeuchte. Positive Wechselwirkungen werden insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt sowie in geringem Maße auf den Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit hervorgerufen.

Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens als offenes Gewässer erhöht durch Verdunstung die relative Luftfeuchtigkeit, wirkt temperaturnausgleichend und trägt somit zur Kleinklimastabilisierung bei.

Da keine erhebliche Verkehrszunahme erfolgt, werden keine negativen Auswirkungen auf die lokale Lufthygienesituation erwartet.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung negativer kleinklimatischer Auswirkungen werden Teile des Kasernengeländes als Grün- und Wasserflächen gestaltet.

Zum Ausgleich kleinklimatischer Beeinträchtigungen tragen darüber hinaus bei:

- die Begrünung von Fassadenteilen (§ 2 Nr. 26)
- die Begrünung der Schutzdächer von Garagen (§ 2 Nr. 27)
- die vorgeschriebene verdunstungsoffene Bauweise für Wege- und Stellplatzflächen (§ 2 Nr. 20)
- die Festsetzung eines Durchgrünungsanteils im Gewerbegebiet (§ 2 Nr. 21)
- die festgesetzten Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher (siehe Planzeichnung und § 2 Nr. 22 - 25).

4.2.6 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Bestandsbeschreibungen

Gemäß Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet zwischen den Landschaftsachsen Wandse / Rahlau und Horner Geest. Das Ortsbild des Plangebietes wird maßgeblich durch den militärischen Anlagecharakter der Kaserne, durch langgezogene Kasernen-

gebäude, die beiden Grundausbildungsplätze und breite Straßenachsen geprägt. Wesentlicher Bestandteil des Landschaftsbildes sind die Baumreihen an der nördlichen und südlichen Begrenzung der Sportanlage, die Baumeinfassungen der Kasernenhöfe und der Gehölzriegel an der Hangkante westlich der Charlottenburger Straße.

Bewertung

Das Plangebiet ist aufgrund angrenzender Bebauung, stark befahrener Straßen, einer durchgehenden Einzäunung sowie eines tlw. dichten Gehölzriegels nur eingeschränkt einsehbar und einer öffentlichen Nutzung nicht zugänglich. Das Schutzgut Landschaft und Stadtbild ist somit als wenig empfindlich gegenüber Veränderungen einzustufen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Plangebiet befindet sich zwischen zwei Landschaftsachsen und es sind mit der städtebaulichen Entwicklung und Öffnung der Flächen nachhaltige Verbesserungen der Freiraumverbundfunktionen zu erwarten.

Die internen Sicht- und Wegeverbundachsen werden im neuen städtebaulichen Kontext zu einem die angrenzenden Stadtquartiere integrierenden Gesamtnetz verwoben. So wird die zukünftige Parkachse die Durchlässigkeit von Ost nach West gewährleisten während die Verbindung Kelloggstraße / Wilsonstraße das zukünftige Quartierszentrum erschließt.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich zwischen zwei Landschaftsachsen und es sind mit der städtebaulichen Entwicklung und Öffnung der Flächen nachhaltige Verbesserungen der Freiraumverbundfunktionen zu erwarten.

Die internen Sicht- und Wegeverbundachsen werden im neuen städtebaulichen Kontext zu einem die angrenzenden Stadtquartiere integrierenden Gesamtnetz verwoben. So wird die zukünftige Parkachse die Durchlässigkeit von Ost nach West gewährleisten während die Verbindung Kelloggstraße/Wilsonstraße das zukünftige Quartierszentrum erschließt.

Auch die vorgesehenen Baum-Pflanzgebote und die Festsetzung zur Fassadenbegrünung tragen zur Einbindung der baulichen Anlagen in den Park und zur Neugestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes mit Mitteln der Freiraum- und Gartengestaltung bei.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibungen

Kulturgüter

Die Lettow-Vorbeck-Kaserne wurde 1934/35 als Doppelkaserne aufgebaut. Die ehemalige Panzerkaserne im Osten der Kelloggstraße wurde mit der im Westen liegenden Luftwaffen-Kaserne zusammengeschlossen. 1998 wurde der Kasernenstandort aufgegeben.

Im Norden liegt eine öffentlich nicht zugängliche kleine Parkanlage, der sogenannte „Tansania-Park“, mit einem Deutsch-Ostafrika-Krieger-Denkmal, dem „Askari-Denkmal“.

Der Exerzierplatz mit den angrenzenden Kasernengebäuden ist als denkmalschutzwürdig eingestuft worden. Deswegen werden sie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unter Denkmalschutz gestellt (siehe auch Ziffer 5.11).

Die Gebäude östlich der Wilsonstraße und das Eingangsanlagen-Ensemble an der

Gedenkstätte wird als erhaltenswert eingestuft und durch einen Erhaltungsbereich gesichert (siehe Punkt 5.12).

Im östlichen Teil der Kasernenfläche werden Bodendenkmäler vermutet.

Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich noch Gebäude und Anlagen die für die ehemalige militärische Nutzung errichtet wurden. Zum weitaus überwiegenden Teil können diese nicht zivil weiter genutzt werden und wurden deshalb Anfang 2010 abgebrochen.

Bewertung

Zur zeitgeschichtlichen Dokumentation siehe Ziffer 5.11 und 5.12.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Ein neues städtebauliches Quartier überprägt die orthogonalen Kasernenstrukturen. Denkmalgeschützte Ensemble wie der Exerzierplatz mit umrahmender Bebauung und der „Tansania-Park“ werden erhalten und in den städtebaulichen Kontext integriert.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Erhalt und Integration zeitgeschichtlich bedeutsamer Architektur und Freiraumensemble. Kennzeichnung der östlichen Kasernenfläche als Archäologische Vorbehaltsfläche zur Erfassung und Dokumentation möglicher Bodendenkmäler.

4.3 Monitoring

Die Überwachung (Monitoring) erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (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.

4.4 Zusammenfassung Umweltbericht

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation, der gegebenen Vorbelastungen, der frühzeitigen Berücksichtigung landschaftsplanerischer Belange im Rahmen der städtebaulichen Planung sowie der in der Verordnung und Planzeichnung festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich negativer umweltrelevanter Auswirkungen ergeben sich für die jeweiligen Schutzgüter folgende planungsbedingte Auswirkungen:

Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung neuen Wohnraums, öffentlicher Grünanlagen und Arbeitsstätten geschaffen.

Für das Schutzgut Mensch einschließlich seiner Gesundheit entstehen hinsichtlich der Aspekte Lärm und Lufthygiene keine als erheblich und nachhaltig zu wertenden Auswirkungen. Durch die Randbebauung an der Jenfelder Allee und Charlottenburger Straße wird die Lärmbelastung im Plangebiet verringert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind zum Teil Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese werden durch die getroffenen Maßnahmen für den Erhalt und die Entwicklung

des örtlichen Biotop- und Artenbestandes im Plangebiet so gemindert, dass insbesondere auf den Tierartenbestand und die Biotopverbundfunktionen keine als erheblich und nachteilig zu bewertenden Auswirkungen verbleiben werden. So werden z.B. für Habitat-Verluste allgemein verbreiteter Arten, wie z. B. heimische Singvögel, in den Parkanlagen und innerhalb der privaten Grünflächen Ersatzlebensräume geschaffen. Diese tragen auch zur Erhöhung der Standortvielfalt für weitere geschützte Tierartengruppen, wie z.B. Fledermäuse, bei.

Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden sind insbesondere im Bereich heute unversiegelter, offener Bodenstrukturen Beeinträchtigungen zu erwarten. Andererseits wird durch die Entsiegelung heute überbauter Flächen und die Herrichtung von öffentlichen und privaten Grünflächen auf weiten Teilen des Plangebietes der Erhalt natürlicher Bodenfunktionen gesichert und damit weitere Eingriffe vermieden sowie die entstehenden Beeinträchtigungen wesentlich gemindert. Insgesamt verändert sich das Flächenverhältnis versiegelten zu unversiegelten Bodens zu Gunsten offener Bodenstrukturen. Ein vollständiger Ausgleich des vorhabensbedingten Eingriffs ist für das Schutzgut Boden somit im Plangebiet möglich, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Vornehmlich aus der durch die geplante Bebauung bedingten weiteren Reduzierung des Versiegelungsanteils in Verbindung mit der geplanten Regenwasserrückhaltung im zentral angeordneten „Kuehnbachteich“ ist insgesamt eine Zunahme der dezentralen Versickerung bzw. Abnahme der Abflussrate zu erwarten. Diese werden durch die getroffenen Maßnahmen für den Erhalt des örtlichen Wasserregimes optimiert. Auf Grundlage der Versickerungs- und Entwässerungskonzeption ist davon auszugehen, dass keine als erheblich und nachteilig zu bewertenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbleiben werden.

Schutzgut Klima und Luft

Sowohl lokalklimatische Beeinträchtigungen als auch negative Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind dauerhaft nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der getroffenen kleinklimatisch und lufthygienisch wirksamen Festsetzungen und Maßnahmen ist nach entsprechender Entwicklungszeit der neuen Vegetation zu erwarten, dass keine als erheblich und nachhaltig zu bewertenden umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima verbleiben werden.

Die gegenüber der Bestandssituation geringe Zunahme des Verkehrs führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Lufthygiene und die Lärmsituation.

Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Großräumlich bedeutsame Beeinträchtigungen von Freiraumverbundfunktionen sind aufgrund der Randlage des Plangebietes am 2. Grünen Ring nicht zu erwarten. Ganz im Gegenteil werden die zukünftigen Grün- und Wegeachsen die Freiraumverbundsituation nachhaltig verbessern. Mit den getroffenen Maßnahmen zur Einbindung des geplanten städtebaulichen Entwicklungsvorhabens werden keine als erheblich und nachhaltig zu bewertenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft und Ortsbild verbleiben. Das städtebauliche Konzept und die Gebäudearchitektur tragen zur besonderen Gestaltung des zukünftigen Ortsbildes bei. Das Stadt- und Landschaftsbild wird erheblich verbessert.

Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

Die Integration denkmalgeschützter bzw. schützenswerter Gebäude- und Freiraumensembles wird im gesamtstädttebaulichen Kontext sicher gestellt.

Gesamtbetrachtung

Mit Umsetzung der planrechtlichen Inhalte des Bebauungsplanes sowie unter Berücksichtigung der abgestimmten Inhalte des Funktionsplanes und der im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren greifenden Umwelt- und Naturschutzgesetzgebung sind keine Auswirkungen zu erwarten, die im Sinne der Umweltprüfung auf Dauer als erheblich und nachteilig zu bewerten sind.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die Sozialstruktur des Stadtteils und das Orts- und Landschaftsbild deutlich und nachhaltig verbessert. Es entstehen attraktive Wohn- und Arbeitsstätten. Durch die geplanten Parkanlagen mit einer Vielzahl von Spielplätzen wird der Freizeitwert des Stadtteils insbesondere für Familien mit Kindern aufgewertet.

Die Notwendigkeit einer vertiefenden Überwachung (Monitoring) schwer voraussehbarer Auswirkungen oder gegenüber der Prognose abweichender wesentlicher Fehlentwicklungen ist im weiteren Verfahren ggf. hinsichtlich des Umgangs mit möglichen Altlastenverdachtsflächen sowie ggf. des Wasserregimes zu prüfen.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Reine und allgemeine Wohngebiete – Kasernengelände (Neubau)

Baufelder mit den Ordnungsnummern 1 - 12

Das ehemalige Kasernengelände soll größtenteils zu einem Wohngebiet entwickelt werden, ein geringerer Flächenanteil ist für Gewerbe vorgesehen. Die vorhandenen gewerblichen Flächen am Spandauer Weg und die verbleibenden Anlagen der Bundespolizei prägen den Nordosten des Plangebiets bereits gewerblich. Deswegen werden hier die neuen Gewerbeflächen angefügt. Die Lage der Wohngebiete im Westen und Süden des Plangebiets ergibt sich hieraus zwangsläufig.

Die Wohngebiete umschließen das Gewerbegebiet, dies ist städtebaulich gewollt. Gewerbliche Anlagen sollen nicht das Straßenbild des neuen Wohngebiets beeinträchtigen, deswegen grenzen Wohnen und Gewerbe rückwärtig aneinander.

Südlich der Planstraße N verläuft zwischen Gewerbe- und Wohngebiet auf ca. 150 m Länge ein Höhenversprung von ca. 3 bis 4 m, außerdem ist hier Baumbestand vorhanden. Die Hangkante mit Baumbestand, sowie zusätzlich ein Pflanzstreifen auf Seiten des Gewerbegebiets dienen zur Abgrenzung. Die Anordnung eines Mischgebiets zwischen den verschiedenen Nutzungsarten wäre keine Alternative gewesen, die gegenseitigen Störungen wären lediglich verlagert worden. Deswegen wurde entschieden, Wohn- und Gewerbegebiete aneinander grenzen zu lassen und zum Schutz des Wohngebiets das Gewerbegebiet mit Beschränkungen bezüglich der Lärmemissionen zu belegen (siehe Ziffer 5.13).

5.1.1 Art der Nutzung – reine Wohngebiete

Auf dem ehemaligen Kasernengelände wird auf den Baufeldern mit den Ordnungsnummern 3, 8, 9 und 10, sowie in Teilbereichen der Baufelder mit den Ordnungsnummern 1, 7, 11 und 12 reines Wohngebiet festgesetzt. Diese Flächen sind im Inneren der neuen Wohnsiedlung gelegen und deshalb nicht vom Lärm der umgebenden Stra-

ßen belastet. Sie werden ebenfalls nicht durch Lärm, ausgehend vom geplanten Gewerbegebiet, vom geplanten Spielplatz oder der vorhandenen Sportanlage beeinträchtigt. So kann in diesen Bereichen ruhiges Wohnen in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bzw. Stadthäusern ermöglicht werden.

5.1.2 Art der Nutzung – allgemeine Wohngebiete

Aufgrund der Belastung durch Straßenverkehrslärm werden die westlichen und östlichen Randbereiche der geplanten Wohnbauflächen auf dem ehemaligen Kasernengelände als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ebenso werden die an das Gewerbegebiet angrenzenden Bereiche wegen der Belastung durch Betriebsgeräusche und die nördlich und östlich der Spiel- und Sportanlage gelegenen Flächen wegen der Lärmbelastung aus dem Trainingsbetrieb als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es handelt sich bei diesen Flächen um die Baufelder mit den Ordnungsnummern 2, 4, 5, und 6 sowie um Teilbereiche der Baufelder mit den Ordnungsnummern 1, 7, 11 und 12.

Auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete ist dieselbe Art der Bebauung wie im reinen Wohngebiet geplant, mit Ausnahme der Mehrfamilienhausstandorte im Westen und Osten des Grünzuges. Darüber hinaus sind Anlagen für soziale Zwecke wie z.B. Kindertagesstätten zulässig.

Für Teilbereiche der allgemeinen Wohngebiete sind in § 2 der Verordnung Lärmfestsetzungen getroffen worden, siehe Ziffer 5.13.

5.1.3 Maß der Nutzung – reine und allgemeine Wohngebiete

Der Funktionsplan, eine Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs des 1. Preisträgers, sieht eine gemischte Bebauung aus verschiedenen Hausformen vor. Es werden sowohl längere als auch sehr kurze Stadthaus- und Reihenhausergruppen, sowie einige Einzel- und Doppelhäuser bunt und variantenreich über die einzelnen Straßenabschnitte verteilt. Neben dieser städtebaulichen Durchmischung sieht der Entwurf eine zweite Form der Durchmischung der Wohngebiete vor. Es sollen unterschiedliche Haustypen durch verschiedene Architekten entwickelt werden und im Gebiet verteilt werden, so dass kein Nachbarhaus dem anderen gleicht. Auf diese Weise wird ein lebendiges Straßenbild erzeugt, welches den Betrachter an innerstädtische Altbauquartiere erinnern soll, in denen die kleinteilige Parzellenstruktur noch an den Fassaden ablesbar ist. Aus den Festsetzungen zu den allgemeinen und reinen Wohngebieten resultieren insbesondere folgende Wohngebäudetypen (siehe Planzeichnung):

- mit (1) bezeichnete Flächen: Einzel-, Doppelhäuser und Reihenhausergruppen
- mit (2) bezeichnete Flächen: Sondertypus „Torhaus“ zur Aufnahme der Durchfahrten und Stellplatzanlagen
- auf den mit (3) bezeichneten Flächen und in den Baufeldern 5 und 6 östlich der Verlängerung der Wilsonstraße soll eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden.

Da die Festsetzungen zum Maß der Nutzung auf den drei verschiedenen Teilflächen der Wohngebiete dieselben sind, werden sie im folgenden Abschnitt für die reinen und allgemeinen Wohngebiete gemeinsam abgehandelt. Aus diesem Grund wurden die reinen und allgemeinen Wohngebiete des Kasernengeländes unter der Ziffer 5.1.3 zusammengefasst.

a) Baukörperfestsetzungen / geschlossene Bauweise:

Der Bebauungsplan setzt die überbaubaren Flächen als Baukörper fest, um die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs in allen Einzelheiten zu sichern.

Mit (1) bezeichnete Flächen:

Die Parzellenstruktur des Funktionsplans sieht Gebäude sowohl mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand zum Nachbargebäude, vor. Die seitlichen Abstände zwischen den Gebäuden sind eng bemessen. Die vorgesehenen Lücken prägen den städtebaulichen Entwurf. Sie ermöglichen knappe Durchblicke in die Innenhöfe und tragen zu einem abwechslungsreichen Straßenbild bei.

Die seitlichen Abstandsflächen entsprechen nicht den Abstandsflächenregeln der HBauO. Die Baukörper werden exakt festgesetzt und gleichzeitig wird, neben der Höchstzahl, die Mindestzahl an Vollgeschossen festgesetzt. Zusätzlich wird eine Regelung zur Unterschreitung der Abstandsflächen in der Verordnung festgesetzt.

§ 2 Nr. 3 Satz 3:

Auf den mit (1) bezeichneten Flächen...dürfen seitliche Abstandsflächen bis auf 2,50 m verringert werden.

Der Bebauungsplan trifft somit zwingende Festsetzungen, die Vorrang vor den Abstandsflächenregeln der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HambGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert 11. Mai 2010 (HambGVBl. S. 350, 370) genießen. Dies ist notwendig, um den Wettbewerbsentwurf umzusetzen, der eine weitgehend geschlossen wirkende Straßenrandbebauung vorsieht.

Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt, um eindeutig zu regeln, dass zwischen den einzelnen Reihenhäusern innerhalb einer Baukörperfestsetzung weitere Lücken nicht zulässig sind.

Die vorderen Baulinien sind überwiegend in einem Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Der 1 m breite Streifen, der zum Wohngebiet zählt, ist für die Unterbringung von Hauseingangstreppe und Erkern vorgesehen. Die Bautiefe von 13 m bis 14 m ist der Belichtungssituation angemessen und unter energetischen Aspekten sinnvoll.

Einen Sonderfall stellen die drei Doppelhausbaukörper im Baufeld mit der Ordnungsnummer 1 dar. Hier ist lediglich eine Bautiefe von 10 m festgesetzt. Die geringere Bautiefe und die Anordnung als aufgelockerte Bebauung dienen hier der Rücksichtnahme auf die nördlich angrenzende rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Kuehnstraße.

Mit (2) bezeichnete Flächen (Torhäuser):

Im Bereich der Torhäuser werden die vorderen Baulinien in der Regel in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Hier soll die Einsehbarkeit von Zufahrten gesichert und die Anlage von Vorgärten ermöglicht werden. Die Bautiefe der Torhäuser wird auf 9 m beschränkt. Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf ist ein besonderer Haustypus geplant, dessen Grundriss auf die rückwärtige Stellplatzanlage abgestimmt werden muss. An der Rückseite der Torhäuser sind eingeschossige Baukörper vorgesehen, hier sollen in einer Tiefe von ca. 5 m die Stellplätze „überdeckelt“ werden. Der eingeschossige Baukörper wird mit einer Baulinie umgrenzt, um für die Wohnnutzung in den Obergeschossen eine „Terrassenzone“ als Freisitz und Abgrenzung zu den Carportanlagen zu sichern.

Die Erdgeschosszone der Torhäuser dient überwiegend der Unterbringung von Stellplätzen und Zufahrten zu den rückwärtigen offenen Garagenhöfen (Carportanlagen). Folgende Festsetzung sichert das Stellplatzkonzept, welches ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs ist.

§ 2 Nr. 5:

Auf den mit (2) bezeichneten Flächen der Wohngebiete sind im Erdgeschoss nur Stellplätze, Standplätze für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter und Hauszugänge zulässig. Die offene Tordurchfahrt ist mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m zu errichten.

Die Festsetzung in Satz 1 ermöglicht in der Erdgeschosszone der Torhäuser Flächen für Zugänge und Treppenhäuser der in den Obergeschossen vorgesehenen Wohnungen. Sammelstandplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind notwendig, da diese durch § 2 Nr. 4 als Einzelanlagen auf den Grundstücken ausgeschlossen werden. Zur Begründung siehe die Ausführungen unter Punkt 5.1.3 f. Ansonsten dient das Erdgeschoss nur dem Unterbringen von Stellplätzen. Diese ergänzenden Stellplätze sind notwendig, da auf den offenen Garagenanlagen die für die Wohnungen notwendigen Stellplätze nicht in ausreichender Zahl untergebracht werden können.

In Satz 2 wird für die Tordurchfahrt eine Mindesthöhe festgesetzt, um städtebaulich unerwünschte dunkle, niedrige Einfahrten zu verhindern.

Auf den mit (3) bezeichneten Flächen und den Wohnbauflächen in den Baufeldern 5 und 6 östlich der Verlängerung der Wilsonstraße sind Mehrfamilienhäuservorgesehen.

Entsprechend der Vorgabe des städtebaulichen Entwurfs sollen die Eingangssituationen des neuen Wohngebietes an der Jenfelder Allee und der Charlottenburger Straße im Bereich der Parkanlage durch Baukörper im Geschosswohnungsbau betont werden. Diese Flächen erhalten ebenfalls Baukörperfestsetzungen von 13 m Bautiefe bei geschlossener Bauweise.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde auch im Zusammenhang mit einer Effizienzsteigerung der öffentlichen Erschließung die Frage erörtert, über diese Festsetzungen hinaus weiteren Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Es wurde festgestellt, dass ein begrenzter Ersatz der Stadthausbebauung (GR 80) durch eine Bebauung im Rahmen einer Grundflächenzahl (GRZ) und damit erweiterten Möglichkeiten für den Geschosswohnungsbau mit einer Erhöhung der im neuen Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten um ca. 50 mit den Grundzügen des Planentwurfes vereinbar sei.

Um dies zu erreichen, wurde im Bereich des Baufeldes 2 auf zwei weiteren Wohnbauflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) statt einer maximal überbaubaren Grundfläche (GR) festgesetzt. Es handelt sich dabei um die Baufläche im westlichen Bereich des Baufeldes 2, die an den Baukörper an der Jenfelder Allee, der auch bisher mit einer GRZ festgesetzt wurde, heranreicht und um die Baufläche im östlichen Bereich, die direkt an den Baukörper im Zentrum (Mischgebiet) angrenzt. Um den bisherigen städtebaulichen Entwurf in seinen Grundzügen nicht zu verändern, wurde die Baukörperfestsetzung mit 13 m Bautiefe beibehalten.

Im Weiteren wurde auch im Bereich der Baufelder 4 und 5 östlich der Verlängerung der Wilsonstraße auf den Wohnbauflächen die Festsetzung einer maximal überbaubaren Grundfläche durch eine Grundflächenzahl ersetzt. Auch hier wurde die bisherige Baukörperfestsetzung mit einer maximalen Tiefe von 16 m nicht verändert. Diese Planänderungen ermöglichen eine Erhöhung der Wohneinheiten im Plangebiet, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild des Neubaugebietes wesentlich zu verändern.

b) Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen / Ausnahme:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baukörperfestsetzungen durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Generell werden auf allen Flächen für neue Wohnungsbauten straßenbegleitend Baulinien festgesetzt.

Der städtebauliche Entwurf sieht das klassische Konzept der Blockrandbebauung vor, welches darauf basiert, dass die rechtwinkligen Ecken der Baublöcke ausgefüllt werden und einheitliche, geradlinige Straßenfronten gebildet werden. Ein Zurückweichen einzelner Gebäudefronten soll durch Baulinien ausgeschlossen werden. An einigen Stellen wurden auch seitliche Baulinien festgesetzt, um die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs abzusichern.

Folgende Festsetzung wurde in die Verordnung aufgenommen, um innerhalb des strengen Konzeptes vor- oder zurückspringende Bauteile zu ermöglichen. Diese Art der Auflockerung ist im städtebaulichen Entwurf ausdrücklich vorgesehen.

§ 2 Nr. 8:

In den Wohn-, Misch- und Kerngebieten kann eine Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Erker, Treppen und Loggien bis zu 1,50 m zugelassen werden. Soweit die vorgenannten Bauteile in die Straßenverkehrsfläche hineinragen, ist hier mindestens eine lichte Höhe von 4 m einzuhalten. Für Hauseingänge, Loggien und Dachterrassen kann bis zu 2 m hinter die Baulinie zurückgetreten werden. Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2 m und Länge von 4 m sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Massive Terrassentrennwände sollen ermöglicht werden, um den Bewohnern Sicht- und Lärmschutz zu bieten.

c) Zulässige Grundfläche (GR) / Grundflächenzahl (GRZ) / Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO :GRZ auf den Baufeldern 4 und 5

Auf den Baufeldern 4 und 5 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung schöpft das Höchstmaß nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 2665) aus. Durch die Festsetzung einer GRZ soll im Bereich zwischen dem Mischgebiet im Zentrum des Plangebiets und der Kerngebietsfestsetzung im Norden des Plangebiets an der Verlängerung der Wilsonstraße auch Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Geschosswohnungsbau fügt sich hier mit seinen größeren Bauformen im Zusammenhang mit den zu erhaltenden ehemaligen Kasernengebäuden und vorgesehener Mischgebietsbebauung des zentralen Platzes ein, ohne die sonst vorherrschende parzellenbezogene Struktur des Planentwurfes zu gefährden.

GR auf den mit (1) bezeichneten Flächen:

§ 2 Nr. 3:

Auf den mit (1) bezeichneten Flächen der Wohngebiete ist höchstens eine Grundfläche von 80 m² je Grundstück zulässig. Ausnahmsweise kann eine Grundfläche von höchstens 120 m² je Grundstück zugelassen werden.

Da in den neuen Wohngebieten eine zwei- bis viergeschossige Bebauung aus etwa 5 bis 6 m breiten Stadthäusern, Reihen-, Einfamilien- und Doppelhäusern mit einer Tiefe von bis zu 13 m geplant ist, wird als Maß der Nutzung eine Grundfläche von 80 m² je Grundstück festgesetzt. Die Festsetzung einer recht geringen maximal zulässigen

Grundfläche je Grundstück dient dazu, schmale Reihen-, Doppel- oder Einzelhäuser von ähnlicher Größe auf allen Grundstücken zu erhalten, unabhängig davon, ob es sich um Einzelhäuser, Mittelhäuser oder Endhäuser handelt. Die Ausnahme wurde formuliert, um zum Beispiel für Mehrgenerationenwohnen oder ähnliche Wohnformen auch größere Einheiten zu ermöglichen.

Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO auf den mit (1) bezeichneten Flächen

Umgerechnet in eine GRZ können sich Dichtewerte ergeben, die die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 BauNVO von 0,4 für Wohngebiete überschreiten. Es handelt sich hierbei meist um Überschreitungen bis zu einer GRZ von ca. 0,5. In Einzelfällen können auch Werte von 0,6 erreicht werden.

Betrachtet man die GRZ eines gesamten Baublocks, ergibt sich jedoch wieder ein Wert von ca. 0,4. Durch einzelne größere Hausgrundstücke, Gemeinschaftsanlagen sowie Gartenflächen im Gemeinschaftseigentum im rückwärtigen Bereich werden die hohen GRZ-Werte, die sich bei einzelner Berechnung der Hausgrundstücke ergeben, wieder ausgeglichen.

Entsprechend der Überschreitung der Grundflächenzahl kommt es auch zu Überschreitungen der Obergrenze der Geschossflächenzahl. Es werden in Teilbereichen, wie zum Beispiel im Bereich der bogenförmigen Baufläche im Baufeld 3, Geschossflächenzahlen von 2,6 erreicht. Die hohen Überschreitungen der Geschossflächenzahlen sind im Bereich der maximal viergeschossigen Bebauung an der Zentralen Grünachse und der Verlängerung der Wilsonstraße städtebaulich notwendig, um den breiten Straßenraum und die großen öffentlichen Grünflächen mit einer angemessenen städtebaulichen Raumkante zu fassen. Die hohe Dichte auf dem einzelnen Baugrundstück wird durch den direkt dem Gebäude zugeordneten öffentlichen Freiraum ausgeglichen. Im Bereich der maximal dreigeschossigen Bebauung auf den Baufeldern 7 bis 12 kommt es zu deutlich geringeren Überschreitungen der Obergrenzen, die aufgrund der städtebaulich gewünschten Blockrandbebauung notwendig sind. Sie werden durch die großen zusammenhängenden freien Blockinnenbereiche und die öffentlichen Grünflächen des Sterneparks und des Bolzplatzes an der Kelloggstraße ausgeglichen.

In einem Teilbereich des Baufeldes mit der Ordnungsnummer 1 beträgt der Abstand der geplanten Bebauung zur vorhandenen rückwärtigen Bebauung an der Kuehnstraße ca. 24 m. In diesem Bereich wird die Obergrenze der GRZ von 0,4 eingehalten. Bei maximal dreigeschossiger Bebauung werden hier aus Rücksichtnahme auf die nördliche Nachbarbebauung Baukörper für Doppelhäuser mit einer Grundfläche von 12 m x 10 m festgesetzt. Die Obergrenze der GFZ für reine Wohngebiete von 1,2 wird ebenfalls eingehalten. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden in diesem Bereich nicht überschritten, da auf die vorhandene rückwärtige Bebauung an der Kuehnstraße Rücksicht genommen werden muss.

GRZ auf den mit (2) bezeichneten Flächen (Torhäuser) und Garagenflächen:

Die GRZ wird mit 1,0 festgesetzt, da das Grundstück durch die Carport-Anlage und die Torhäuser bis auf kleine Vorgartenflächen fast komplett versiegelt wird.

Die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird mit der Festsetzung der GRZ von 1,0 deutlich überschritten. Begründet ist dies durch das Stellplatzkonzept des städtebaulichen Entwurfs, welches die Unterbringung sämtlicher Stellplätze der näheren Umgebung auf diesen Flächen vorsieht. Dies ist nur bei vollflächiger Versiegelung erreichbar. Da

durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen aber lediglich eine Randbebauung des ganzen Baublocks ermöglicht wird, das Gebäude auf maximal drei Geschosse begrenzt wird und die Garagenanlage eine nur eingeschossige Hofbebauung darstellt, ist diese Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

GRZ auf den mit (3) bezeichneten Flächen / Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO:

Auf den Flächen, auf denen eine Mehrfamilienhausbebauung geplant ist, werden GRZ-Werte entsprechend dem Verhältnis der festgesetzten Baukörper zur Grundstücksgröße festgesetzt. Die GRZ-Werte liegen hier zwischen 0,6 und 0,7.

Der Dichtewert der Obergrenze des § 17 BauNVO wird deutlich überschritten. Es handelt sich um relativ kleine Eckgrundstücke, die zu allen Seiten gut belichtet sind. Hier sind höhere Gebäude geplant, um markante Akzente in der sonst zwei- bis viergeschossigen Bebauung zu setzen. Die punktuell hohe Dichte auf diesen Flächen in den Eingangsbereichen entspricht dem städtebaulichen Entwurf.

Schlussbetrachtung zur Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO:

Die Überschreitungen der Dichtewerte werden zum einen Teil durch die Gemeinschaftsanlagen oder privaten Grünflächen im Innenhof oder rückwärtigen Bereich ausgeglichen. Zum anderen Teil werden sie durch die Festsetzung von großzügigen öffentlichen Grünanlagen ausgeglichen. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Der Funktionsplan (siehe Punkt 3.3.2) sieht diese Struktur, eine dichte, städtisch wirkende Straßenrandbebauung mit großzügigen öffentlichen Grünanlagen vor. Die Wohnsiedlung wird durch ein Netz von befahrbaren Wohnstraßen gut erschlossen. Die Anbindung an das Netz der Hauptverkehrsstraßen erfolgt an mehreren Punkten und gewährleistet einen guten Verkehrsfluss. Bei einer Bautiefe von maximal 13 m und den vorgesehenen Gebäudeabständen ist eine gute Belichtung und Besonnung der Wohnräume gewährleistet. Durch Baukörperfestsetzungen ist die Bebauung der Blockränder exakt festgelegt. Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO in vielen Bereichen des Wohngebiets ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht erkennbar sind und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sie ist städtebaulich notwendig, um die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs mit seinen großen öffentlichen Freiflächen und verhältnismäßig kleinen, dadurch kostengünstigen, Baugrundstücken zu ermöglichen.

d) Zahl der Vollgeschosse:

Mit (1) und (2) bezeichnete Flächen:

Im reinen und allgemeinen Wohngebiet wird auf den Flächen, die zur öffentlichen Grünfläche Kaskadenpark und Kuehnbachteich gelegen sind, überwiegend eine mindestens dreigeschossige und höchstens viergeschossige Straßenrandbebauung festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des Funktionsplans. Die öffentliche Grünanlage in der Mitte des neuen Wohngebietes verfügt über eine Breite von ca. 40 bis 70 m und soll durch eine Straßenrandbebauung aus Stadthäusern in angemessener Höhe, eingefasst werden. Für den räumlichen Eindruck dieser zentralen Anlage ist es notwendig, dass die Gebäude mit einer Mindestanzahl von drei Vollgeschossen

errichtet werden. Die Baukörperfestsetzungen halten im rückwärtigen Bereich der Eckgrundstücke den notwendigen Mindestabstand von insgesamt 2 mal 0,4 H ein. Abweichend von dieser Regel werden im Baufeld 3 die direkt an das unter Denkmalschutz zu stellende Gebäude heranreichenden Baukörper mit mindestens zweigeschossiger und höchstens dreigeschossiger Bebauung festgesetzt. Hierdurch soll die raumbildende Wirkung des Bestandsgebäudes erhalten bleiben.

Im Allgemeinen Wohngebiet auf der Ostseite der Verlängerung der Wilsonstraße (Baufelder 4 und 5) soll durch die mindestens dreigeschossige und höchstens viergeschossige Straßenrandbebauung ein städtebauliches Gegengewicht zu den unter Denkmalschutz zu stellenden Bestandsgebäuden auf der Westseite geschaffen werden.

Auf den südlich anschließenden Flächen der Baufelder mit den Ordnungsnummern 7 bis 12 wird eine mindestens zweigeschossige und höchstens dreigeschossige Straßenrandbebauung festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des Funktionsplans und dient dazu, den Straßenraum seitlich mit einer angemessenen Wandhöhe einzufassen. Im Baufeld mit der Ordnungsnummer 7 ist für drei Baukörper eine zwingend zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben. Für diese aus dem Funktionsplan entwickelten, kompakten Baukörper, die bewusst auf die Zielgruppe von Ein- und Zweipersonenhaushalte ausgerichtet sind, ist eine zweigeschossige Bauweise sinnvoll. Eingeschossige Baukörper sind aus städtebaulicher Sicht zu niedrig; der bewusste Verzicht auf eine dreigeschossige Festsetzung ist auch aufgrund der engen Platzverhältnisse sinnvoll.

Abweichend von den Vorgaben des Funktionsplans wird, aus Rücksichtnahme gegenüber der nördlich angrenzenden Nachbarbebauung, in einem Teilbereich des Baufeldes mit der Ordnungsnummer 1 eine mindestens zwei- und höchstens dreigeschossige Bebauung, festgesetzt. Auch die Festsetzung von Doppelhausbaukörpern erfolgt hier, entgegen der ursprünglichen Planung einer Reihenhauszeile, um eine gute Belichtung der rückwärtigen Bebauung der Kuehnstraße zu gewährleisten. Die Verschattung der Nachbargebäude wurde geprüft. Auch in den Wintermonaten werden die Nachbargebäude in den Mittags- und Nachmittagsstunden noch ausreichend besonnt. Die Gebäudeabstände liegen im üblichen Rahmen, damit sind gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Mit (3) bezeichnete Flächen (Mehrfamilienhäuser):

Als westliche Eingangsbebauung wird auf den Baufeldern mit den Ordnungsnummern 1 und 2 eine mindestens vier- und höchstens fünfgeschossige Bebauung festgesetzt. Diese Gebäude überragen deutlich die angrenzende und gegenüberliegende Nachbarbebauung an der Jenfelder Allee, bestehend aus ein- bis dreigeschossigen Gebäuden. Durch die Betonung in der Höhe soll hier der Eingang in das neue Wohngebiet markiert werden. Der an diese Bebauung auf den Baufeld 2 angrenzende Baukörper wird mit einer mindestens dreigeschossigen bis maximal viergeschossigen Bebauung entsprechend der hier im Weiteren vorgesehenen Stadthausbebauung festgesetzt. Gleiches gilt für die Bauffläche im Baufeld 2, die an das im zentralen Bereich festgesetzte Mischgebiet angrenzt. Dadurch wird die städtebauliche Figur entsprechend dem früheren Wettbewerbsergebnis gesichert.

Im Osten des Plangebiets, auf den Baufeldern mit den Ordnungsnummern 6 und 11, werden als Eingangsbebauung vier- bis fünfgeschossige Baukörper festgesetzt. Die höheren Baukörper dienen auch hier der Betonung des Eingangs und bilden städtebauliche Merkpunkte. Sie sollen bewusst die vorhandene angrenzende und gegenüberliegende Nachbarbebauung an der Charlottenburger Straße, bestehend aus ein-

bis zweigeschossigen Gebäuden, überragen. Aus diesem Grund ist für die Anzahl der Vollgeschosse ein Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Die mindestens dreigeschossige und maximal viergeschossige Festsetzung der Baukörper auf den Baufeldern 4 und 5 östlich der verlängerten Wilsonstraße orientiert sich an den in diesem Bereich zu erhaltenden Kasernengebäuden sowie der städtebaulichen Zielsetzung des Wettbewerbsergebnisses.

e) Dächer

§ 2 Nr. 7:

Auf den mit (1), (2) und (3) bezeichneten Flächen der Wohn- und Mischgebiete sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad zulässig. Auf diesen Flächen sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse keine Staffelgeschosse zulässig. Stützkonstruktionen von Anlagen, die der Gewinnung von Solarenergie dienen, sind auf Flachdächern so zu konstruieren, dass sie vom öffentlichen Raum nicht eingesehen werden können. Dachüberstände sind unzulässig. Dacheindeckungen, Dachrinnen und Regenfallrohre dürfen kein Kupfer enthalten.

Als Ausnahme sind auf den mit (15) bezeichneten Flächen maximal 30 Grad nach Süden geneigte Pultdächer zulässig.

Die ersten beiden Sätze der Festsetzung dienen dem einheitlichen städtebaulichen Bild der neuen Wohnsiedlung. Ein buntes Durcheinander von Dachformen soll verhindert werden. Es ist Ziel des städtebaulichen Entwurfs, eine neue Wohnsiedlung von hoher gestalterischer Qualität zu erzeugen. Dazu gehört auch eine Regelung für eine einheitliche Dachform, denn durch einheitlich und ruhig gestaltete Dächer lässt sich gestalterische Qualität erzielen. Ferner dient diese Festsetzung dazu, auf vielen Dächern die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

Der Ausschluss von zusätzlichen Staffelgeschossen soll die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzen. Gleichzeitig soll es möglich sein, das oberste Geschoss eines Gebäudes als Vollgeschoss auszubauen. Deswegen wurde davon abgesehen, die Gebäude generell um ein Geschoss niedriger auszuweisen.

Stützkonstruktionen von Solaranlagen auf Flachdächern wirken als Fremdkörper und stören somit das angestrebte Ziel eines einheitlichen harmonischen Stadtbildes. Durch Satz drei der Festsetzung soll das vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem die Solaranlagen von der Dachkante zurückgesetzt werden oder die Einsicht durch eine Attika verhindert wird.

Das Verbot von Dachüberständen soll ebenfalls dazu beitragen ein harmonisches Stadtbild zu erhalten. Unterschiedliche Dachüberstände würden zu einer sehr unruhigen Dachlandschaft führen und somit das Stadtbild beeinträchtigen.

Der Ausschluss von Kupfer in den Dachmaterialien ist notwendig, um das Regenwasser, welches in die Teichanlage abgeleitet wird, von löslichen Teilen dieses Baustoffes freizuhalten, da diese Stoffe zu einer Vergiftung von Wasserlebewesen beitragen können.

Durch die Ausnahme im letzten Satz, auf den mit (15) bezeichneten Flächen maximal 30 Grad nach Süden geneigte Pultdächer zuzulassen, soll die Nutzung der Solarenergie ohne störende und Kosten verursachende Unterkonstruktion ermöglicht werden. Die mit (15) bezeichneten Flächen sind hierfür durch die in Ostwestrichtung ausgerichteten Baukörper besonders geeignet. Die geneigten Dächer sind nur als Ausnahme zulässig, um eine das Stadtbild störende wahllose Aneinanderreihung von Pultdächern vermeiden zu können.

f) Gemeinschaftsgaragen / Tiefgaragen / Standplätze für AbfallbehälterMit (1) und (2) bezeichnete Flächen:

§ 2 Nr. 4:

Auf den mit (1) und (2) bezeichneten Flächen der Wohngebiete sind Standplätze für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter in den Vorgärten, sowie Stellplätze und Garagen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen unzulässig.

Im Bereich der Stadt-, Reihen-, Doppel- und Einzelhausbebauung im reinen und allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Stellplätzen nur auf der festgesetzten Fläche als Gemeinschaftsgaragenanlage zulässig. Standplätze für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind im Erdgeschoss auf den mit (2) bezeichneten Flächen einzurichten.

Die Vorgärten und Freiflächen der einzelnen Hausgrundstücke sollen mit dieser Regelung von derartigen Anlagen freigehalten werden, da sie das städtebaulich gewünschte Bild stören würden.

Mit (3) bezeichnete Flächen:

§ 2 Nr. 6:

Auf den mit (3) bezeichneten Flächen der allgemeinen Wohn- und Mischgebiete dürfen Stellplätze nur in Tiefgaragen errichtet werden. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind, soweit auf ihnen nicht Terrassen angelegt werden, mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und zu bepflanzen.

Mit dieser Regelung soll dafür gesorgt werden, dass der ruhende Verkehr auf diesen dicht bebauten Grundstücken keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Die Flächen werden als Freiflächen benötigt, deswegen soll eine Bepflanzung sichergestellt werden. Diese Festsetzung dient der Sicherung des angestrebten durchgrünten Charakters der Wohnsiedlung. Für die Tiefgaragenbegrünung soll eine Bodenüberdeckung von 50 cm eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung ermöglichen. Die Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat schafft Ersatzlebensräume für den Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Der Oberflächenabfluss wird reduziert. Die Vegetationsschicht auf der Tiefgarage verbessert das Kleinklima im städtischen Gefüge, weil sie sich auf die Temperaturverhältnisse mäßigend auswirkt und Staub bindet.

5.2 Allgemeines Wohngebiet – Kasernengelände (Denkmalschutz)**Baufeld mit der Ordnungsnummer 13**

Die Flächen des Ensembles der ehemaligen Kasernengebäude westlich der Verbindung Wilsonstraße - Kelloggstraße, einschließlich eines Neubaus, werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das südlich an der Planstraße C gelegene ehemalige Kantinengebäude soll zur Kindertagesstätte umgebaut werden. Ferner sollen hier auch Einrichtungen der Jugendarbeit untergebracht werden.

Die Kasernen werden zurzeit als Studentenwohnungen genutzt; als spätere Nutzung ist eine Aufteilung in Wohnungen vorgesehen. Das Ensemble der ehemaligen Kasernengebäude soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unter Denkmalschutz gestellt werden (siehe Ziffer 5.11 Denkmalschutz).

Die Kasernengebäude werden bestandsentsprechend mit zwei Vollgeschossen bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt. Ein späterer Dachausbau soll ermöglicht werden; an den Westseiten soll die Möglichkeit gegeben werden, Balkone zu errichten. Deswegen sind die Baugrenzen hier weiter gefasst.

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert wurde festgesetzt, da er in etwa dem Verhältnis der Baukörper zur Grundstücksfläche entspricht. Die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird eingehalten.

Zwischen den Kasernengebäuden wird ein neuer Baukörper mit mindestens drei und höchstens vier Vollgeschossen festgesetzt. Der Baukörper setzt einen Akzent zwischen den vorhandenen Bauten und schließt die Straßenfront. Hier soll die Höhenentwicklung des Neubaus den Kasernengebäuden in etwa angepasst werden. Auf eine Festsetzung der Dachform wurde aufgrund der Lage zwischen den Kasernengebäuden verzichtet. Der Neubau soll direkt in der Gebäudeflucht errichtet werden, deswegen erhält er eine Baulinie. Der Baukörper wird exakt festgesetzt, um die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs sicherzustellen. Die Baukörperfestsetzung genießt Vorrang vor den Abstandsflächenregeln der HBauO.

Die Regelung des § 2 Nr. 8 gilt auch im Bereich der Kasernengebäude. Für spätere Umbauten zu Wohnungen sollen bestimmte Überschreitungen der Baugrenzen ermöglicht werden.

In dem durch die Randsignatur für Denkmalschutz eingegrenzten Bereich des allgemeinen Wohngebiets dürfen oberirdische Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

§ 2 Nr. 1:

... In diesem Bereich sind Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig; oberirdische Garagen sind unzulässig.

Der Funktionsplan sieht die Nutzung der Randbereiche des ehemaligen Kasernenhofes als Fläche für Stellplätze vor. Zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden sollen keine weiteren Flächen durch Stellplätze oder Garagen eingenommen werden.

5.3 Allgemeine Wohngebiete – Kuehnstraße / Schöneberger Straße

Auf den Flächen mit den Ordnungsnummern 21 und 22 entlang der Kuehnstraße und Schöneberger Straße wird aufgrund der Belastung mit Straßenverkehrslärm und der vorhandenen kleinen Geschäfte allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für diese Flächen gelten Lärmschutzfestsetzungen, siehe § 2 Nr. 10 und 11.

Die Grundstücke erhalten im vorderen Bereich an der Kuehnstraße eine etwa 24 bis 27 m tiefe überbaubare Fläche, auf der maximal zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise zulässig sind. Im Eckbereich an der Jenfelder Allee wird aufgrund der Lärmbelastung geschlossene Bauweise festgesetzt.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird eine überbaubare Fläche mit einer Tiefe von etwa 12 bis 24 m festgesetzt, in der eine maximal eingeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig ist. Die südöstliche Baugrenze verläuft in einem angemessenen Abstand zur angrenzenden privaten Grünfläche. Vorhandene rückwärtige Wohngebäude wurden berücksichtigt; sie liegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die maximal zulässige GRZ für die Straßenrandbebauung beträgt 0,4; im rückwärtigen Bereich wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

In der Straßenrandbebauung sind fast durchgehend ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser vorhanden. Auf den Grundstücken Kuehnstraße 146 und 158 sind 4-Familienhäuser vorhanden.

Die Festsetzungen wurden getroffen, um auf den Grundstücken südlich der Kuehnstraße die Bebauung maßvoll zu entwickeln. Die Grundstücke grenzen rückwärtig direkt an das ehemalige Kasernengelände an und stellen einen Übergangsbereich zur nördlich der Kuehnstraße vorhandenen Bebauung, aus meist dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern im östlichen Bereich und Einfamilienhäusern im westlichen Bereich, dar.

Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen im Bereich der Straßenrandbebauung erfolgt im Hinblick auf die Höhenentwicklung der gegenüberliegenden Bebauung und der zukünftigen Bebauung des Kasernengeländes.

Die Möglichkeit zur rückwärtigen Bebauung mit Einfamilienhäusern soll weiterhin gegeben werden, da der Bereich bereits durch rückwärtige Gebäude auf den Flurstücken 59, 65, 66, 3009, 70 und 71, geprägt ist. Hier wird eine eingeschossige Bebauung ermöglicht, entsprechend den bereits bestehenden Einfamilienhäusern. Die Erschließung ist über „Pfeifenstiele“ vorgesehen.

Die Straßenrandbebauung entlang der Schöneberger Straße ist durch zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung in offener Bauweise geprägt. Teilweise sind dort giebelständige Wohngebäude vorhanden, die für eine zweigeschossige Bebauung recht hoch sind; teilweise sind diese Gebäude mit zwei Dachgeschossebenen ausgestattet. Deswegen wird hier offene Bauweise mit maximal drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich sind bisher keine Wohngebäude vorhanden. Im Hinblick auf die Festsetzung der rückwärtigen Bebauung an der Kuehnstraße, wird hier ebenfalls rückwärtig eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt. Dadurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, auch in diesem Bereich eine maßvolle Nachverdichtung durch Einfamilienhäuser zu schaffen. Durch die Beschränkung auf maximal ein Vollgeschoss und eine GRZ von 0,2 wird sichergestellt, dass diese Bebauung in ihrer Baumasse und Höhe hinter der den Straßenraum prägenden Straßenrandbebauung zurück bleibt.

Die Regelung des § 2 Nr. 8 für die Überschreitung von Baugrenzen gilt in den bestehenden Wohngebieten ebenfalls.

5.4 Gewerbegebiete

5.4.1 Gewerbegebiete auf dem ehemaligen Kasernengelände

Auf dem ehemaligen Kasernengelände soll entsprechend den Wettbewerbsvorgaben ein neues Gewerbegebiet entwickelt werden. Der städtebauliche Entwurf sieht diese Flächen im Nordosten des Geländes vor. Die Erschließung erfolgt von der Charlottenburger Straße über eine für Lkw-Verkehr ausgelegte neue Stichstraße (Planstraße N).

Die Lage der neuen Gewerbeflächen im Nordosten des Plangebiets ist städtebaulich begründet, da am Spandauer Weg und an der Charlottenburger Straße bereits eine größere Zahl von Gewerbebetrieben vorhanden ist. Dieser Bereich war auch bereits durch die Nutzung der Bundespolizei auf dem ehemaligen Kasernengelände geprägt.

Die Anordnung von weiteren Gewerbeflächen ist hier sinnvoll, da die Nutzung durch die Bundespolizei keinen Schallschutz erfordert. Die Abgrenzung zum Wohngebiet erfolgt durch eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Einzelbäumen. Hierdurch soll ein Sichtschutz zum allgemeinen Wohngebiet hergestellt werden. Von der Charlottenburger Straße aus zieht sich ein Geländeversprung von 3 bis 4 m Höhe in einer Länge von ca. 150 m nach Westen in das Gelände hinein. Die Grenze zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet folgt hier den Geländehöhen; das Gewerbegebiet liegt niedriger. An der Hangkante ist bereits Baumbestand vorhanden.

Des Weiteren sind aufgrund der Nähe von Wohnen und Gewerbe Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Zum Zeitpunkt der Planung sind weder die Art der Betriebe noch die Anordnung der Baukörper bekannt. Deswegen werden Lärmemissionskontingente für einzelne Flächen festgesetzt, näheres siehe Ziffer 5.13 Lärmschutz.

Das neue Gewerbegebiet verfügt im Norden über zwei große Flächen (Ordnungsnummer 16 und 18), welche mit einer GRZ von 0,7 und einer Gebäudehöhe von 18 angemessen hoch verdichtet werden können. Da diese Flächen groß und sehr gut geschnitten sind, sowie über eine Zufahrtsstraße für Schwerlastverkehr verfügen, sollen sie insbesondere dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

Um diese Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe zu sichern und um die Einzelhandelszentren Berliner Platz und Jenfeld in ihrer Entwicklung nicht zu gefährden, wird in der Verordnung folgende Festsetzung getroffen:

§ 2 Nr. 16:

Auf den mit (14) bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Durch den Ausschluss von Einzelhandel wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet nicht durch Einzelhandelsnutzungen, für die Flächen auf den im Plangebiet festgesetzten Mischgebietsflächen und den angrenzenden Zentren „Berliner Platz“ und Jenfeld zur Verfügung stehen, belegt werden. Das wirtschaftliche Interesse potenzieller Einzelhandelsbetriebe, sich auf gegebenenfalls günstigeren Gewerbeflächen anzusiedeln, wiegt weniger schwer als das Interesse der Allgemeinheit an der Sicherung des dem Hamburger Flächennutzungsplan zugrunde liegendem System der Zentralen Standorte (Zentrenkonzept). Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist insbesondere zur Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung, die angesichts der demographischen Entwicklung besonderen Schutz bedarf, insbesondere auch wegen der geringen Mobilität älterer Menschen. Daher dürfen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungseinheiten haben.

Außerdem wurde für die beiden großen Gewerbeflächen folgende Festsetzung getroffen, um in Zukunft weitere Erschließungsstraßen zu ermöglichen:

§ 2 Nr. 13:

Für die Erschließung der mit (5) bezeichneten Flächen des Gewerbegebietes können noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 BauGB hergestellt.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde das Kasinogebäude auf der Fläche des Gewerbegebietes aus dem Erhaltungsgebot herausgenommen. Somit konnte hier auf die enge Baukörperfestsetzung zugunsten einer 22 m breiten überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet werden. Die Gebäudehöhe wurde mit 18 m entsprechend der angrenzenden Gewerbefläche festgesetzt. Durch diese Änderungen wird eine verbesserte gewerbliche Nutzung der Fläche ermöglicht. Der Erhalt der Baumreihen des ehemaligen Kasernenhofes bleibt auch weiterhin, durch die Ausparung aus der überbaubaren Grundstücksfläche, gewahrt.

Im Süden der Planstraße N werden deutlich kleinere Gewerbeflächen (Ordnungsnummer 19) festgesetzt. Die Grundstückstiefe beträgt etwa 30 bis 40 m. Es wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt, bei einer Gebäudehöhe von 12 m bzw. in einem Teilbereich nur 6 m. Aufgrund der Nähe zum Wohngebiet wird hier die Gebäudehöhe deutlich niedriger festgesetzt. Über den breit angelegten Straßengraben (Fläche für die Regelung des

Wasserabflusses) sollen Zufahrten hergestellt werden. Hier können sich kleinere Betriebe ansiedeln. Für den Einzelhandel gilt hier folgende Regelung:

§ 2 Nr. 15:

Auf den mit (6) bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, sofern sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen oder sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör handeln.

Durch die Beschränkung des Einzelhandels auf flächenbeanspruchende Artikel wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet nicht durch Einzelhandelsnutzungen, für die Flächen auf den im Plangebiet festgesetzten Mischgebietsflächen und den angrenzenden Zentren „Berliner Platz“ und Jenfeld zur Verfügung stehen, belegt wird. Durch die Festsetzung werden im Plangebiet ausreichende Flächen für den Handel mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen oder sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör zur Verfügung gestellt. Das wirtschaftliche Interesse potenzieller Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die auch klassischerweise in Zentren angeboten werden, sich auf gegebenenfalls günstigeren Gewerbeflächen anzusiedeln, wiegt weniger schwer als das Interesse der Allgemeinheit an der Sicherung des dem Hamburger Flächennutzungsplan zugrunde liegenden Systems der Zentralen Standorte (Zentrenkonzept). Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist insbesondere zur Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung, die angesichts der demographischen Entwicklung besonderen Schutz bedarf, insbesondere auch wegen der geringen Mobilität älterer Menschen. Daher dürfen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungseinheiten haben.

Die neuen Gewerbegebiete erhalten einheitlich eine GRZ von 0,7. Dieser Wert dient dazu, eine angemessene gewerbliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen und gleichzeitig ein bestimmtes Maß an Freiflächen auch im gewerblichen Bereich zu sichern. Es werden großzügige Flächenfestsetzungen für die überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, die Abstände der Baugrenzen zu den Straßen betragen etwa 2 bis 5 m. Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde verzichtet, da gewerbliche Bauten nach den Betriebsabläufen ausgerichtet werden müssen.

5.4.2 Gewerbegebiet am Spandauer Weg / Charlottenburger Straße

Südlich der Kehre Spandauer Weg, auf den rückwärtigen Teilflächen der Flurstücke 1701, 2544, 1697, 1686, 1687, 2936 sowie auf dem Flurstück 1532 Ecke Spandauer Weg / Charlottenburger Straße und auf dem Flurstück 1531 an der Charlottenburger Straße wird Gewerbegebiet festgesetzt (Ordnungsnummern 23 und 24).

Diese Festsetzung orientiert sich an den bestehenden Nutzungen. Im nördlichen Bereich sind hier eine Glaserei, eine Klempnerei, ein Karosseriebetrieb und Lackiererei, sowie ein Partyservice, vorhanden. Auf dem Eckgrundstück Spandauer Weg / Charlottenburger Straße ist eine größere Autowerkstatt ansässig. Südlich davon befindet sich eine kleine Tankstelle.

Für den nördlichen Bereich des Gewerbegebiets wird eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt den Bestand und soll den Bau von zweigeschossigen Betriebsgebäuden ermöglichen. Da bei gewerblichen Bauten der direkte Anbau an Nachbargrenzen vertretbar ist, wurde auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet.

Die überbaubaren Flächen im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets reichen im Osten bis an die Rückseite der Straßenrandbebauung heran. An der westlichen Grenze, zum Gelände der Bundespolizei, wird ein Abstand von ca. 3 m eingehalten. Die

überbaubaren Flächen sind mit Rücksicht auf den Bestand festgesetzt worden. Hier sollen auch in Zukunft gewerbliche Hallen und andere Betriebsgebäude ermöglicht werden. Für den nördlichen Teilbereich des Gewerbegebietes wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Die Grundflächen der bestehenden Gebäude nehmen die Grundstücksflächen fast vollständig ein. Das Gebiet ist seit vielen Jahren bebaut. Nachteilige Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu befürchten. Deswegen wurde mit Rücksicht auf den Bestand die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 BauNVO geringfügig überschritten.

Für die Fläche mit der Ordnungsnummer 24 wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt. Diese Festsetzung stellt einen Mittelwert dar, zwischen der zulässigen Gebäudehöhe von 18 m im westlich angrenzenden Bereich des Gewerbegebietes und der Festsetzung von maximal zwei oder drei Vollgeschossen in den nördlich angrenzenden Gebieten.

Im Eckbereich Spandauer Weg / Charlottenburger Straße (Flurstück 1532) wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, deren Baugrenze in einem Abstand von ca. 5 bis 10 m der Straßenbegrenzungslinie folgt. Hier soll eine Bebauung der Ecksituation ermöglicht werden. Die überbaubare Fläche des Flurstücks 1531 berücksichtigt die Nutzung als Tankstelle. Deswegen wird die überbaubare Fläche in einem Abstand von ca. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie der Charlottenburger Straße festgesetzt. Für die Fläche mit der Ordnungsnummer 24 wird, ebenso wie im Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Kasernengelände, eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Diese Festsetzung unterschreitet knapp die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Sie soll eine angemessene gewerbliche Nutzung der Grundstücke ermöglichen und gleichzeitig ein entsprechendes Maß an Freiflächen sichern.

Für die Gewerbegebietsflächen am Spandauer Weg und der Charlottenburger Straße gilt ebenfalls der Ausschluss von Einzelhandel, mit Ausnahme von flächenbeanspruchenden Artikeln, der in § 2 Nr. 15 festgesetzt ist. Die dort vorhandenen Betriebe sollen gesichert und nicht durch Einzelhandelsbetriebe verdrängt werden. Die Einzelhandelszentren in der Umgebung sollen durch diese Festsetzung gestärkt werden (siehe auch Ziffer 5.4.1 zu § 2 Nr. 15).

5.4.3 Gewerbegebiet an der Jenfelder Allee / Kreuzburger Straße

Die Flächen nördlich der Kreuzburger Straße, mit der Ordnungsnummer 25, werden weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt. Hier befinden sich ein Discount-Markt, eine Spielhalle, eine Auto-Selbsthilfwerkstatt, ein Autoreinigungsbetrieb, eine Tischlerei, ein Heizungsbaubetrieb und ein Betrieb, der Markisen herstellt.

Dieser Baublock wurde in das Plangebiet aufgenommen, um die Straßenverkehrsflächen den Bedürfnissen des nördlich geplanten neuen Wohngebiets anzupassen, da über die Planstraße H die HAUPTerschließung erfolgt.

Entsprechend der Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Höhenbeschränkung durch die vorhandene Hochspannungsleitung ist zu beachten.

Auf Grund der bereits vorhandenen hohen Ausnutzung einiger Grundstücke wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Mit einem Abstand von etwa 3 bis 8 m zur Straßenbegrenzungslinie und 5 m zum östlich angrenzenden Mischgebiet, wird eine zusammenhängende überbaubare Fläche für das gesamte Gewerbegebiet festgesetzt. Da es sich um gewerbliche Bauten handelt, wird das Baufenster großzügig festgesetzt und auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Für dieses Gewerbegebiet gilt, mit Ausnahme der Fläche des bestehenden Discount-

Marktes, die Festsetzung in § 2 Nr. 15, nach der Einzelhandel mit Ausnahme vom Handel mit flächenbeanspruchenden Artikeln, ausgeschlossen wird. Die Festsetzung dient dazu, die Gewerbeflächen auch weiterhin für das produzierende Gewerbe zur Verfügung zu stellen (siehe auch Ziffer 5.4.1 zu § 2 Nr. 15).

Der vorhandene Discount-Markt hat eine Verkaufsfläche von unter 1.000 m² und wird trotz dieser Verkaufsfläche noch als Geschäft für die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete eingestuft. Eine Betriebserweiterung ist aufgrund des Flächenzuschnitts nicht möglich. Deshalb wird hier auf den Ausschluss von Einzelhandel verzichtet.

5.4.4 Ausschluss von Spielhallen und Bordellen in Gewerbegebieten

In allen Gewerbegebieten werden die folgenden Nutzungsarten ausgeschlossen:

§ 2 Nr. 17:

In den Misch- und Gewerbegebieten sowie im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

Mit Hilfe dieser Festsetzung sollen die Gewerbegebiete von diesen Nutzungsarten freigehalten werden, da sie dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen. Ferner soll die Nutzung durch Spielhallen, Bordelle oder ähnliche Betriebe ausgeschlossen werden, da diese Betriebe sich insbesondere mit Blick auf die enge Nachbarschaft zur vorgesehenen Wohnnutzung negativ auf das Umfeld auswirken. Das Planungsziel, eine insbesondere für Familien attraktive Wohnnutzung zu ermöglichen, wäre durch derartige Nutzungen beeinträchtigt.

Die Spielhalle auf dem Flurstück 3016/3018 an der Planstraße H genießt Bestandschutz.

5.5 Mischgebiete

5.5.1 Mischgebiete im Zentrum

Alle vier Eckbereiche, die den zentralen Platz der neuen Wohnsiedlung flankieren, werden als Mischgebiet festgesetzt.

Durch die Festsetzung als Mischgebiet wird hier eine Mischung aus ca. 50 % Wohnnutzung und 50 % gewerblicher Nutzung vorgeschrieben; geringfügige Abweichungen vom Mischungsverhältnis sind möglich. Diese Festsetzung wurde getroffen, um gewerbliche Nutzungen, Büronutzung, Gastronomie und kleine Einzelhandelsgeschäfte, gleichberechtigt neben der Wohnnutzung, im zentralen Bereich des neuen Wohngebiets anzusiedeln.

In den Eckbereichen der Baufelder ist eine mindestens viergeschossige und höchstens sechsgeschossige Bebauung geplant, um den zentralen Platz durch höhere Baukörper zu betonen. Einzelne eingeschossige Anbauten werden ermöglicht, um für Gastronomie oder Einzelhandel tiefere Nutzflächen zu schaffen.

Wie in den neuen Wohngebieten auch, werden hier Baukörperfestsetzungen getroffen. Die Bautiefe beträgt 13 m. Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der konsequenten Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs. Die Ecken werden betont und entsprechend den Fluchtlinien voll ausgebaut. Lediglich im Baufeld mit der Ordnungsnummer 7 wird von dieser Regel abgewichen, da hier Baumbestand vorhanden ist.

Der Bebauungsplan setzt straßenbegleitend Baulinien fest, um sicherzustellen, dass die Gebäude entsprechend den Vorgaben des Funktionsplans errichtet werden. Gemäß § 2 Nr. 8 kann ein Abweichen von Baulinien und Baugrenzen durch kleinere Bauteile zugelassen werden. Diese Ausnahmeregelung gilt auch im Mischgebiet, um eine plastische Ausformung der Fassaden zu ermöglichen.

Es wird eine GRZ von 0,7 bis 0,9 festgesetzt, damit die Bebauung entsprechend den Vorgaben des Funktionsplans erfolgen kann. Die Obergrenze der GRZ für Mischgebiete von 0,6 wird hierdurch überschritten. Dies ist durch die zentrale Lage gerechtfertigt.

Die Festsetzung von exakt bemessenen Baukörpern mit Lage am Grünzug sorgt für gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse. Die Wohnsiedlung ist gut erschlossen; die Anbindung an das Netz der Hauptverkehrsstraßen erfolgt an mehreren Punkten und gewährleistet einen guten Verkehrsfluss.

Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 der BauNVO im Mischgebiet ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich, da sie der Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs dient, und vertretbar, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sind, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht erkennbar sind und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Für die Mischgebiete im Zentrum gelten die Festsetzungen in § 2 Nr. 3 über Tiefgaragen und in § 2 Nr. 7 über Dachformen. Hier werden dieselben Regelungen angewandt wie auf den mit (3) bezeichneten Flächen der allgemeinen Wohngebiete. Die städtebauliche Situation ist vergleichbar. Es gilt deswegen dieselbe Begründung, nachzulesen unter Ziffer 5.1.3 e) und f).

5.5.2 Mischgebiet Ecke Schöneberger Straße / Spandauer Weg

Für die Fläche mit der Nummer 22 wird, orientiert an den bestehenden Nutzungen, Mischgebiet festgesetzt. Auf der Fläche südlich der Schöneberger Straße, zwischen den Garagengebäuden und der kleinen Kehre Spandauer Weg, sind in der Erdgeschosszone kleinere Betriebe ansässig. Es handelt sich hierbei um einen Gebäudereinigerbetrieb, eine Klempnerei, einen Imbiss und Pizzaservice, ein Friseurgeschäft, ein Wettbüro, sowie um einen Ladenbetrieb, in dem die Kunden Telefonate führen können. Im 1. Obergeschoss der zweigeschossigen Bebauung ist durchgehend Wohnnutzung vorhanden.

Die vorhandenen Betriebe werden als nicht wesentlich störend und insofern als mischgebietsverträglich, eingeordnet. Die Wohnnutzung soll auf dieser Fläche erhalten bleiben, da die westlich und östlich gelegenen Grundstücke an der Schöneberger Straße ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt sind. Eine Festsetzung als Gewerbegebiet wäre aus städtebaulichen Gründen hier nicht sinnvoll; ein allgemeines Wohngebiet scheidet wegen der vorhandenen Betriebe aus. Durch die Festsetzung als Mischgebiet soll Wohnen und Gewerbe nebeneinander ermöglicht werden. Die Gewerbebetriebe haben auf die Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen; gleichzeitig hat die Wohnbebauung eine höhere Lärmbelastung durch die Gewerbebetriebe hinzunehmen.

Die vorhandene zweigeschossige Eckbebauung aus den sechziger Jahren liegt um ca. 20 bis 30 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurück. Vor den Gebäuden ist eine Stellplatzanlage angeordnet; der Ausnutzungsgrad der Grundstücke ist deswegen eher gering. Durch die Anordnung der Baukörper endet hier die im westlichen Bereich durchgehend vorhandene Straßenrandbebauung. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll hier eine höhere Ausnutzung der Grundstücke, sowie eine durchgehende Straßenrandbebauung in geschlossener Bauweise ermöglicht werden.

Die Straßenrandbebauung erhält eine Bautiefe von 13 m; hier soll eine mindestens

dreigeschossige und höchstens viergeschossige Bebauung ermöglicht werden. Die östlich des Spandauer Weges gelegenen Grundstücke sind viergeschossig bebaut. Im westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet wird eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung von mindestens drei und höchstens vier Vollgeschossen für das Mischgebiet stellt einen Mittelwert zwischen den angrenzenden Baugebieten dar und soll auf diese Weise eine vergleichbare Anpassung von Neubauten sicherstellen.

Im rückwärtigen Bereich, zur Kehre Spandauer Weg gelegen, wird zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht neben der Blockrandbebauung als weitere Möglichkeit auch die bauliche Entwicklung der in diesem Bereich bestehenden Bebauung.

Das nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet Hohenhorst befindet sich von 2007 bis 2013 als Entwicklungsquartier im Programm der "Aktiven Stadtteilentwicklung". Ein zentrales Ziel dieses Stadterneuerungsprozesses ist die nachhaltige Stabilisierung und Aufwertung des Quartierszentrums am Berliner Platz als Standort für die Nahversorgung mit Dienstleistungen und Waren des periodischen Bedarfes.

Um die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets zu wahren und negative Auswirkungen auf das benachbarte Nahversorgungszentrum am Berliner Platz zu vermeiden, wird durch § 2 Nr. 19 der Verordnung festgesetzt:

Auf der mit (16) bezeichneten Fläche des Mischgebiets sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Zwar finden sich im Bestand einige Einzelhandelsnutzungen; zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich um ein räumlich vergleichsweise kleines Baugebiet (ca. 5.000 m²) handelt. Eine Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Mischgebiet unter Berücksichtigung von § 11 Absatz 3 BauNVO birgt aus städtebaulicher Sicht erhebliche Risiken, dass sich auch unterhalb der Schwelle der "Großflächigkeit" im Sinne der BauNVO Betriebsformen ansiedeln können, die faktisch erhebliche Grundstücksflächen beanspruchen, die Entwicklungsmöglichkeit anderer Nutzungsarten erheblich einschränken und somit die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes gefährden. In diesem Zusammenhang und bezogen auf dieses Gebiet wird das Instrumentarium nach § 11 Absatz 3 BauNVO bzw. § 15 BauNVO nicht als hinreichend sicher angesehen, um derartigen Entwicklungen dauerhaft wirksam entgegenzutreten zu können. Daher ist ein Einzelhandelsausschluss erforderlich.

Auch darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass im Rahmen der Integrierten Stadtteilentwicklung im östlich benachbarten Quartier Hohenhorst erhebliche Anstrengungen unternommen werden, um u.a. die Funktionsfähigkeit des benachbarten Nahversorgungszentrums am Berliner Platz zu sichern. Die mögliche Funktionsgefährdung durch neue, umsatzwirksame Einzelhandelsnutzungen außerhalb des Zentrums, aber nahe und verkehrsgünstig gelegen im festzusetzenden Mischgebiet liegt offensichtlich auf der Hand. Auf Grund der im bestehenden baulichen und planungsrechtlichen Rahmen sehr geringen Reaktions- und Anpassungsmöglichkeiten des bestehenden Nahversorgungszentrums am Berliner Platz kann dessen Funktionsfähigkeit nur wirksam gesichert werden, indem die Konzentration entsprechender Nahversorgungsfunktionen auf das Zentrum beschränkt und eine ungesteuerte Entwicklung gleicher Funktionen in der Umgebung unterbunden wird.

Die Festsetzung, dass Einzelhandelsbetriebe als Ausnahme zulässig sind, ermöglicht für das Mischgebiet die städtebaulich gewünschte kleinteilige Entwicklung mit vielfälti-

gen unterschiedlichen Nutzungen, z.B. auch aus dem Bereich des verbrauchernahen Fachhandels oder des Lebensmittelhandwerks auch über den Einzelhandel hinaus, die typischerweise mit Verkaufsflächengrößen auskommen, die zu keiner Gefährdung des angrenzenden Zentrums führen. Dies ist durch den Laden- bzw. Nutzungsbesatz in anderen Lagen Jenfelds, z.B. den Kreuzungsbereichen Rodigallee / Schiffbeker Weg und Jenfelder Allee oder Rodigallee / Öjendorfer Damm belegt. Ausnahmen sind für solche Einzelhandelsbetriebe zu gewähren, die durch Ihre Verkaufsfläche und Ihr Sortiment die oben geschilderten Planungsziele nicht gefährden.

Die kleineren, bereits rechtmäßig ansässigen Einzelhandelsnutzungen besitzen Bestandsschutz. Ihre angemessene Entwicklung kann durch sachgerechte Ermessensentscheidungen im Rahmen möglicher Ausnahmen gesteuert werden. Überdies verbleiben den Grundeigentümern darüber hinaus eine Vielzahl weiterer Nutzungsmöglichkeiten im breiten Spektrum der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen, sodass den privaten Belangen insbesondere aus dem Eigentumsrecht sowie einer Flexibilität der Planung hinreichend Rechnung getragen wird.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Terrassen sollen entsprechend § 2 Nr. 8 ermöglicht werden. Die diesbezüglichen Regelungen für das Wohngebiet sollen auch im Mischgebiet gelten.

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Durch die Festsetzung der GRZ oberhalb der Obergrenze des § 17 der BauNVO sollen weitere Betriebs- und Einzelhandelsflächen in der Erdgeschosszone ermöglicht werden. Das Gebiet ist durch Straßenverkehrsflächen gut erschlossen. Unter der Voraussetzung, dass im Falle einer kompletten Hofbebauung nur in den Obergeschossen Wohnungen entstehen, ist kein Nachteil für die Belichtung zu befürchten.

5.5.3 Mischgebiet Spandauer Weg

Als Straßenrandbebauung wird auf Teilflächen der Flurstücke 1701, 2544, 1697 und 1686, westlich des Spandauer Weges (Teilbereich Fläche Nummer 21) Mischgebiet festgesetzt. Die Erdgeschosszone ist hier, wie auch im nördlich angrenzenden Bereich, von Gewerbebetrieben genutzt. In den Obergeschossen der zwei- und dreigeschossigen Bebauung ist Wohnnutzung vorhanden. Die Festsetzung als Mischgebiet orientiert sich am Bestand und ermöglicht auch für die Zukunft ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Auch hier haben die Gewerbebetriebe auf die Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen; gleichzeitig hat die Wohnbebauung eine höhere Lärmbelastung durch die Gewerbebetriebe hinzunehmen.

Die überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 12 m ermöglicht eine mindestens zweigeschossige und höchstens dreigeschossige Bebauung. Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf diese Weise soll die vorhandene geschlossene Straßenrandbebauung gesichert werden. Die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse wird um ein Geschoss niedriger als im Eckbereich Spandauer Weg / Schöneberger Straße festgesetzt, da es sich beim Spandauer Weg um eine Straße von geringem Querschnitt handelt und bedingt durch die bestehende Bebauung nur eine geringe Erweiterung um 2 m möglich ist. Außerdem soll durch die maximal dreigeschossige Bebauung der Übergang zu den südlich angrenzenden Grundstücken mit gewerblicher Nutzung und maximal zweigeschossiger Bebauung hergestellt werden.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Der Wert überschreitet die Obergrenze der nach § 17 BauNVO zulässigen GRZ-Werte. Er dient der Sicherung der vorhandenen geschlossenen Straßenrandbebauung. Das Gebiet ist seit den sechziger Jahren bebaut. Die Belichtung der in den Obergeschossen gelegenen Wohnungen ist

gewährleistet, sofern die Höhe der Bebauung im Hofbereich auf die Belichtung der Gebäuderückseiten Rücksicht nimmt.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Terrassen sollen entsprechend § 2 Nr. 8 ermöglicht werden. Die diesbezügliche Regelung für das Wohngebiet soll auch im Mischgebiet gelten.

5.5.4 Mischgebiet an der Kelloggstraße

An der Kelloggstraße, im Süden des Plangebiets, wird die Fläche mit der Ordnungsnummer 26 als Mischgebiet festgesetzt. Auf dem Flurstück 1949 ist ein Wohnhaus vorhanden. Das Mischgebiet stellt einen Übergangsbereich zwischen der östlich gelegenen Gewerbenutzung und dem westlich und nördlich geplanten Wohngebiet dar. Die Wendeschleife an der Kelloggstraße wird nach der Öffnung der Straßenverbindung Wilsonstraße – Kelloggstraße nicht mehr als Straßenverkehrsfläche benötigt. Deswegen wird ein Teil dieser Fläche dem Mischgebiet zugeschlagen.

Es wird straßenbegleitend eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen mit einer Tiefe von 17 m festgesetzt. Im vorderen Bereich der überbaubaren Fläche wird eine maximal zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Für den rückwärtigen Bereich wird in einer Tiefe von 12 m eine mindestens zwei- und höchstens dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Im Falle einer Neubebauung soll hier ein Baukörper entstehen, der eine deutliche Raumkante zum Straßenraum der Kelloggstraße herausbildet. Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Terrassen sollen entsprechend § 2 Nr. 8 ermöglicht werden. Die diesbezügliche Regelung für das Wohngebiet soll auch im Mischgebiet gelten.

5.5.5 Ausschluss von Spielhallen, Bordellen und Tankstellen in Mischgebieten

In allen Mischgebieten werden durch die Festsetzung in § 2 Nr. 17 Spielhallen, Bordelle und ähnliche Betriebe ausgeschlossen.

Die neuen Mischgebiete liegen am zentralen Platz, umgeben von Wohngebieten. Hier wird das Zentrum entstehen, welches die Identität des neuen Wohngebietes prägen soll. Deswegen muss die Nutzung durch Spielhallen, Bordelle oder ähnliche Betriebe ausgeschlossen werden, da diese Betriebe sich negativ auf das Zentrum und das Wohnumfeld auswirken und das Ziel der Planung, ein Wohngebiet vorwiegend für Familien zu schaffen, beeinträchtigen.

In den beiden anderen Mischgebieten (Ordnungsnummern 22, 23 und 26), die durch Gebäudebestand mit Mischnutzung geprägt sind, sollen keine derartigen Betriebe zugelassen werden, um die Umgebung nicht zu belasten. Spielhallen, Bordelle und ähnliche Betriebe sorgen für ein schlechtes Image und führen zu einer Abwertung des Umfeldes.

§ 2 Nr. 18:

In den Mischgebieten sind Tankstellen unzulässig.

Baukörper und Anlagen einer Tankstelle wären in den Mischgebieten im Zentrum aus städtebaulicher Sicht unpassend. Außerdem stellen sie Lärm- und Geruchsbelästigungen dar, die in direkter Nähe zum Wohngebiet nicht verträglich sind. Aus diesem Grund und wegen der zusätzlichen Verkehrsbelastung sind sie auch in den anderen Mischgebieten unzulässig.

5.6 Kerngebiet

Die Fläche mit der Ordnungsnummer 13 an der Verlängerung der Wilsonstraße wird als Kerngebiet festgesetzt. Das ehemalige Unterkunftsgebäude liegt im Erhaltungsbereich. Das Gebäude soll als Verwaltungsgebäude genutzt werden. Ein Anteil an Wohnnutzung wäre durch die Kerngebietsfestsetzung auch möglich.

Es werden, entsprechend dem Bestand, drei Vollgeschosse festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden dreiseitig dem Umriss des Bestandsgebäudes angepasst, da durch den Erhaltungsbereich in Zukunft keine Veränderungen zu erwarten sind. Lediglich an der Westseite ist die überbaubare Fläche weiter gefasst, um z.B. den Anbau von Balkonen zu ermöglichen. Entsprechend der Größe des Baukörpers und der Grundstücksgröße wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die Regelung des § 2 Nr. 8 gilt auch im Kerngebiet. Für etwaige spätere Umbauten sollen bestimmte Überschreitungen der Baugrenzen ermöglicht werden.

Der Ausschluss von Spielhallen und Bordellen gemäß § 2 Nr. 17 gilt auch im Kerngebiet. Das Kerngebiet liegt an der Hauptverkehrsachse des neuen Wohngebiets und ist deswegen mit der städtebaulichen Situation der Mischgebiete im Zentrum vergleichbar. Deswegen gilt hier dieselbe Begründung, siehe Ziffer 5.4.4.

5.7 Flächen für den Gemeinbedarf

Bundespolizei

Im Nordosten des Plangebiets wird eine Fläche für den Gemeinbedarf zugunsten der Bundespolizei festgesetzt. Dabei sollen die Unterkunftsgebäude der Kaserne bestehen bleiben und weiter genutzt werden. Das Gelände der Bundespolizei erhält eine Hauptzufahrt zur Verlängerung der Wilsonstraße, eine zweite Notzufahrt wird über einen Pfeifenstiel zur Planstraße N hergestellt.

Die Bauten des technischen Bereichs und die Unterkunftsgebäude werden mit einer großzügigen Flächenfestsetzung umgrenzt. In der Mitte des Geländes der Bundespolizei befindet sich ein freier Platz, der auch als Bedarfslandestelle genutzt werden kann.

Die Errichtung und der Betrieb eines Landeplatzes für Hubschrauber sowie eine Abwägung des Hubschrauberlärms sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern würden in einem eigenständigen Verfahren nach Luftverkehrsrecht erfolgen. Da es sich hier nur um eine Bedarfslandestelle handelt, die nicht regelmäßig sondern nur ausnahmsweise angefliegen werden kann, war eine entsprechende Genehmigung nach Luftverkehrsrecht nicht erforderlich.

Der Bereich der ehemaligen Unterkunftsgebäude auf der westlichen Hälfte der überbaubaren Fläche wird dreigeschossig festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude sind dreigeschossig, sie sollen erhalten werden. Für die östliche Hälfte wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Diese Höhe ermöglicht eine dreigeschossige Bebauung und ist angemessen gegenüber den vorhandenen Unterkunftsgebäuden. Die GRZ wird mit 0,7 festgesetzt; dieser Werte stellt eine angemessene Nutzungsdichte für das Grundstück dar.

Die drei Unterkunftsgebäude werden gemeinsam mit weiteren Bauten als Erhaltungsbereich festgesetzt. Näheres siehe Kapitel 5.12.

5.8 Fläche für Spiel- und Sportanlagen

Das Sportleistungszentrum des Hamburger Fußballverbandes ist auf dieser Fläche seit einiger Zeit ansässig. Das Sportleistungszentrum ist von gesamtstädtischer Bedeu-

tung. Hier befinden sich ein Naturrasenplatz und ein Kunstrasenplatz, eine Sporthalle sowie ein Unterkunfts- und Lehrgangsgebäude sowie die Geschäftsstelle des Hamburger Fußballverbandes. Die gesamte Anlage wird als Fläche für Spiel- und Sportanlagen festgesetzt.

Im nordöstlichen Randbereich der Fläche wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, die den bestehenden Gebäudekomplex umfasst und an der Verlängerung der Kelloggstraße eine Gebäudeerweiterung ermöglicht. Es sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig, die der Nutzung der Sportanlage dienen.

§ 2 Nr. 20:

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

- *Zufahrten und Stellplätze,*
- *Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) und*
- *bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche*

zugelassen werden.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um die oben genannten Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen, da die Baunutzungsverordnung für Anlagen im Sinne von § 12 und 14 BauNVO keine Regelungen für die Zulässigkeit auf einer Fläche für Spiel- und Sportanlagen enthält.

5.9 Straßenverkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Hauptverkehrsachse des neuen Wohngebiets bildet die wiedereröffnete Straßenverbindung Kelloggstraße / Wilsonstraße und die Planstraße H. Diese Trasse wird auch die Buslinie befahren. Die Kreuzung Planstraße H / Jenfelder Allee wird mit einer Ampelanlage versehen.

Zwischen der Verbindungsstraße und der Planstraße H wird ein Kreisverkehr angeordnet. Auf diese Weise kann die Kelloggstraße angebunden werden, ohne dass der Verkehr direkt hineingezogen wird. Der zentrale Platz und die Wohnstraßen um den Kuehnbachtich sollen als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet werden.

Über den Kreisverkehr im Süden des Plangebiets sollen die Planstraße G am Sternepark und die vier Wohnstraße I, J, K und L angefahren werden. Um den Kaskadenpark werden die Planstraßen E und F mit einem Querschnitt von 9 m entgegen dem Uhrzeigersinn als Einbahnstraßen geführt. Die Straßen am Grünzug werden an die Jenfelder Allee und die Charlottenburger Straße angebunden.

Die Straßen um den denkmalgeschützten Kasernenhof bleiben für die nördlichen und westlichen ehemaligen Kasernengebäude durch die Planstraße D in ihrer Lage erhalten. Der Straßenquerschnitt von 11,5 bzw. 13 m nimmt neben den Gehwegen auch öffentliche Parkstände auf. Für die östlichen ehemaligen Kasernengebäude erfolgt die Erschließung zukünftig über die Verlängerung der Wilsonstraße und für das südliche ehemalige Kasernengebäude über die Planstraße C.

Die Hauptachse erhält im Bereich der Verlängerung der Kelloggstraße einen Gesamtquerschnitt von 19,5 m und im Bereich der Verlängerung der Wilsonstraße einen Gesamtquerschnitt von 21,5 m. Die Breite von 21,5 m ist notwendig, da sich hier eine bestehende Gastransportleitung im Straßenraum befindet. Die Fahrbahn soll eine Breite

von 6,50 m erhalten, beidseitig flankiert von Alleebäumen. Gehwege, Parkstände sowie die Bushaltestellen werden in dieser Straßenbreite untergebracht. Im Bereich der Querung des Grünzuges wird das Profil auf ca. 12 m eingeschränkt.

Die Wohnstraßen I, J, K, L und G erhalten Gesamtquerschnitte von 12 bzw. 13 m. Dies ermöglicht die Anlage von Gehwegen und öffentlichen Parkständen in Längsrichtung am Fahrbahnrand. Für die Straßen I bis L sind vertiefte Entwässerungsrinnen geplant. Die Verkehrsflächen werden in ihrem südlichen Bereich durch die Grünflächen des Sterneparks erweitert. Im Bereich der Grünfläche wird der separate Fußweg mit einer Breite von 3 m festgesetzt.

Durch die Anordnung der Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen innerhalb der Hofbereiche wird es möglich, an den Straßen in großem Umfang öffentliche Parkstände anzuordnen. Auf diese Weise lassen sich überdurchschnittlich viele Besucherparkplätze herstellen.

Das Gewerbegebiet wird über die Planstraße N an die Charlottenburger Straße angebunden. Die Straßenverkehrsfläche erhält eine Breite von 15 m, die Kehre eine Breite von 30 m. Die festgesetzte Straßenbreite ermöglicht die Anlage einer 6,5 m breiten Fahrbahn, eines Parkstreifens für Lastkraftwagen sowie die Anlage von zwei Gehwegen. Am Ende der Kehre ist eine 4 m breite Fußwegverbindung zum Wohngebiet angeordnet.

Der Platz im Bereich der Kuehnstraße, Wilsonstraße und Köpenicker Straße wird in Verbindung mit dem Bebauungsplan Tonndorf 4 als Straßenverkehrsfläche bestandsgemäß festgesetzt.

An der Jenfelder Allee werden zur Aufnahme einer Bushaltestelle vor dem Gewerbegebiet, ergänzend zur bereits im Bebauungsplan Jenfeld 3 festgesetzten Verkehrsfläche, zusätzlich 2 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die bisher nicht durch Bebauungspläne überplanten Straßenverkehrsflächen der Kuehnstraße, Wilsonstraße, Schöneberger Straße, Spandauer Weg und Charlottenburger Straße werden bis zu ihrer Mitte in das neue Plangebiet einbezogen. Dabei werden erkennbare Ausbaubedarfe im Bereich von Kuehnstraße, Schöneberger Straße und Spandauer Weg bereits im Planbild berücksichtigt. An der Wilsonstraße muss die Straßenverkehrsfläche vor den Häusern Nr. 45, 47 und 54 geringfügig erweitert werden. Im Bereich der Kuehnstraße wird ein 1 bis 2 m breiter Vorgartenstreifen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. An der Schöneberger Straße wird vor den Häusern mit den Nummern 4 bis 12 ein maximal 1 m breiter Streifen als neue Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang des Spandauer Weges wird ein 2 m breiter Vorgartenstreifen als neue Straßenverkehrsfläche festgesetzt. An der Charlottenburger Straße wird im Bereich der neuen Wohnbebauung ein 3 m breiter Streifen des ehemaligen Kasernengeländes als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Diese Festsetzungen sind notwendig um ausreichend Straßennebenflächen herstellen zu können. Straßennebenflächen beinhalten z.B. Fuß- und Radwege sowie öffentliche Parkplätze und Grünflächen für Straßenbäume.

§ 2 Nr. 14:

Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis, für die Freie und Hansestadt Hamburg Rad- und Fußwege anzulegen sowie unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten.

Den ehemaligen Kasernenhof kreuzt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Hier ist die Anlage einer Leitung für die Oberflächenentwässerung des Gewerbegebiets in Richtung

der westlich gelegenen Teichanlage geplant. Ferner sollen zwei Verbindungsleitungen (Aufbereitung des Teichwassers / vorgereinigtes Grauwasser) zwischen der Teichanlage und der Betriebsfläche Hamburg Wasser unterirdisch verlegt werden. Zusätzlich soll die Verbindung als Fuß- und Radweg genutzt werden können.

Im Baufeld mit der Ordnungsnummer 1 wird ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt, um den Überlauf der Teichanlage an die bestehende unterirdische Leitung für Niederschlagswasser im Baufeld mit der Ordnungsnummer 20 anzuschließen.

Die Baufelder mit den Ordnungsnummern 7 bis 11 sollen eine in Ost-West-Richtung verlaufende Fußwegverbindung erhalten. Diese Wegeverbindung soll insbesondere für Kinder die Querung der Baublöcke ohne Berührung mit dem Straßenverkehr ermöglichen.

5.10 Ver- und Entsorgungsfläche

Für Anlagen der Abwasserbehandlung und für die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes auf der Grundlage von Biomasse wird eine Ver- und Entsorgungsfläche festgesetzt.

Das neue Wohngebiet soll weitestgehend energieautark werden. Ferner ist ein neues Abwassersystem, welches auf der Verwendung von Vakuumtoiletten beruht, vorgesehen. Hamburg Wasser soll die Gelegenheit erhalten, auf der Fläche eine Anlage zu errichten, in der aus den Feststoffen aus dem Vakuumsystem, sowie aus weiteren Stoffen (z.B. Fette aus der Gastronomie) Biogas erzeugt wird. Hierdurch besteht die Möglichkeit, das Wohngebiet mit Nahwärme aus dieser Anlage zu versorgen.

Ferner soll auf dieser Fläche das Grauwasser der Haushalte vorgereinigt werden, bevor es der künstlichen Teichanlage zugeführt wird.

Es wird zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,7 festgesetzt. Dies entspricht der Größenordnung der benötigten Anlagen. Die GRZ von 0,7 sowie die überbaubare Fläche wurden analog zum umgebenden Gewerbegebiet festgesetzt.

5.11 Denkmalschutz

In § 2 Nr. 1 ist festgesetzt, dass das Ensemble der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne in den Grenzen der roten Linien nach § 6 Absätze 2 und 6 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HambGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HambGVBl. S. 410) dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt wird.

Überwiegend ist ein Umbau der Gebäude in Wohnungsbauten vorgesehen, teilweise sollen kulturelle und gemeinnützige Einrichtungen untergebracht werden. Der Kasernenhof soll für Mietergärten und Stellplatzanlagen genutzt werden. Es folgt der Begründungstext des Denkmalschutzamtes:

Denkmalwert der Lettow-Vorbeck-Kaserne, Wilsonstraße 64, 68

Nach denkmalfachlicher Einschätzung ist der Westteil des Kasernenareals der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne, bestehend aus den um den Exerzierplatz angeordneten Unterkunfts- und Wirtschaftsgebäuden samt ihrer Umgebung, als denkmalschutzwürdiges Ensemble im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu bewerten.

Die Begründung zum Denkmalwert der bezeichneten Anlage bedarf, zunächst einiger grundsätzlicher Ausführungen zur Unterschützstellung von Bauten und Anlagen aus der Zeit des Nationalsozialismus, insbesondere von Kasernenanlagen.

Denkmalschutz bedeutet grundsätzlich keine Nobilitierung von Gebäuden im Sinne eines positiv wertenden Prädikats „Denkmal“, sondern die neutrale Archivierung von Ob-

jekten vor Ort, um Zeitgenossen und kommenden Generationen den Umgang mit baulichen historischen Quellen zu ermöglichen, damit Geschichtskonstruktionen auf ihren Wahrheitsgehalt überprüft werden können.

Ihrem gesetzlich definierten Auftrag folgend, hat sich die staatliche Denkmalpflege für die Erhaltung repräsentativer Bauwerke und Ensembles aus allen Epochen und Entwicklungsphasen der Gesellschaft einzusetzen, um die bauliche Hinterlassenschaft als Sachzeugen der Geschichte der Nachwelt zu bewahren. Dazu gehören auch Objekte aus der Zeit des Nationalsozialismus, kann doch mit ihrer Hilfe verdeutlicht werden, mit welchen Mitteln das NS-Regime versuchte, die Menschen zu indoktrinieren, sie für ihre Ideologien einzunehmen. Architektur wurde als eines dieser Mittel eingesetzt und nahm in der Propaganda des Dritten Reiches einen sehr wichtigen Platz ein. Aufgabe der Denkmalpflege ist es, zu verhindern, dass Erinnerungen auch und gerade an die nationalsozialistische Zeit und an den Zweiten Weltkrieg vollständig aus unserem täglichen Blickfeld weggeräumt werden; vielmehr ist es notwendig, Objekte aus dem ganzen Spektrum des Bauschaffens der NS-Zeit zu erhalten, um die Erinnerungen an die Mechanismen und Werkzeuge der NS-Ideologie und an die gezielten Kriegsvorbereitungen wachzuhalten.

Diese Auffassung wird bundesweit nicht nur in Denkmalpflegekreisen von einem weitreichenden Einvernehmen getragen, veröffentlicht beispielsweise in den Schriften des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz, auch auf politischer Ebene trifft sie auf breite Zustimmung. Als Beleg mag die Rede des ehemaligen Bundespräsidenten Herzog angeführt werden, der in seiner Rede zum Gedenktag für die Opfer des Nationalsozialismus am 27. Januar 1999 ausführte: „Wir sollten - über das ganze Land verbreitet - noch mehr Orte der konkreten, historischen Erinnerung haben. Der Nationalsozialismus hat nicht nur in Berlin stattgefunden, oder in Nürnberg oder in München. [...] Wer sich nur ein wenig damit beschäftigt, der kann herausfinden, wie sich das Verbrechen ganz in seiner nächsten Umgebung abgespielt hat. [...] Durch die konkrete Erinnerung an konkreten Orten wird die den späteren Generationen fremder werdende Geschichte als tatsächliche Realität greifbar. Die Menschen sollen es wissen: „Das alles hat sich nicht im Irgendwo einer grauen Vorzeit abgespielt, sondern hier in Deutschland, hier in meiner Stadt ...“

Kasernenanlagen machen sowohl als Träger nationalsozialistischer Ideologien als insbesondere als konkrete Dokumente einer bewussten Aggressionspolitik einen ganz wesentlichen Anteil der steinernen Geschichtszeugnisse der NS-Zeit aus. Die Tatsache, dass die Wehrmacht für die Ausgestaltung und Erweiterung der militärischen Infrastruktur zwischen 1934 und 1938 allein ca. 60 % der gesamten Reichsausgaben beanspruchte, mag das Ausmaß und den Umfang dieser eindeutig nur für den Zweck der Hochrüstung errichteten Baumassen veranschaulichen. Zahlreiche Aufsätze in zeitgenössischen Zeitschriften belegen darüber hinaus den hohen Stellenwert, der diesen Anlagen in der Architekturlandschaft des Dritten Reiches zugemessen wurde.

Kasernen der 30er Jahre wurden in der Regel in stark typisierter Form errichtet. Nicht Individualität, sondern "kristallene Klarheit" wurde von den Architekten gefordert, die diesen "Pflegerstätten kämpferischer Bereitschaft" einen angemessenen Ausdruck verleihen sollten.

In der Regel bestand eine Kaserne aus einem Stabshaus mit Wache im Eingangsbereich, aus Mannschafts- und Unteroffiziershäusern, sowie aus Wirtschaftsgebäuden, in denen Mannschaften und Unteroffiziere in getrennten Bereichen ihre Mahlzeiten einnahmen. Die Mannschaftshäuser wurden durchweg als lang gestreckte, dreigeschossige Bauten mit Walmdach errichtet. Wirtschaftsgebäude, die mehreren Mannschafts-

häusern zugeordnet waren, wurden zumeist durch Uhrturm und betonten Mitteleingang hervorgehoben. Neben den Wohn- und Versorgungsbauten gab es zudem noch zahlreiche Nebengebäude wie solche für die Waffenmeisterei, Patronen- und Munitionshäuser, mindestens ein Exerzierhaus, Gas- und Entseuchungsräume, Krafftfahrwerkstätten, Krafftfahrzeughallen, Tankanlagen, aber erstaunlicherweise auch noch in großer Anzahl Pferdeställe, Reithäuser, Beschlagschmieden sowie Schwerkranken- oder Absonderungsställe.

Eine strenge Hierarchie bestimmte die Lageplangestaltung. In der Regel befand sich in der Mittelachse der Gesamtanlage das Kommando- bzw. Stabsgebäude, während die Unterkünfte- und Wirtschaftsgebäude axialsymmetrisch um ein großes Rechteck, das als Aufmarsch- und Appellplatz diente, aufgereiht waren. Davon abgesetzt schlossen sich die Nebengebäude an. Das Offizierskasino befand sich außerhalb des geschlossenen Kasernengeländes.

Mit kleinen Variationen sind auch die Hamburger Kasernen, die ab 1934 zunehmend im Stadtbild in Erscheinung zu treten begannen¹, nach diesem Schema errichtet worden.

Dies gilt auch für die Lettow-Vorbeck-Kaserne, die aus zwei ehemals eigenständigen Infanterie-Kasernen zusammengewachsen ist. Mit dem westlichen Teil, der hier behandelt wird, wurde bereits 1934 begonnen. Wie üblich gruppierte man die Walm gedeckten Unterkünfte- und Wirtschaftsgebäude der Anlage um einen zentralen Exerzierplatz, wobei jeweils zwei Unterkünftegebäude an den Längs- und je ein Wirtschaftsgebäude an den Schmalseiten angeordnet wurden. Die östliche, hier nicht zur Debatte stehende Anlage entstand als Von-Estorff-Kaserne ein Jahr später in ähnlicher Anordnung und Architektursprache.

Die Gestalt einer Kasernenanlage der 1930er Jahre wurde jedoch nicht nur durch technische und organisatorische Voraussetzungen bestimmt, sondern auch durch den Anspruch, nationalsozialistisches Gedankengut sowie den Ausdruck von Wehrhaftigkeit zu vermitteln. Laut Erlass des Reichsministers für Volksaufklärung und Propaganda vom 22. Mai 1934 sollten demnach, wie für alle Zweckbauten des Staates, auch für Kasernen bildende Künstler und Kunsthandwerker herangezogen werden. Deren Werke sollten dem Soldaten "zum Bewusstsein bringen, dass sein Tun und Lassen nicht zerstörerischen Sinn hat, vielmehr dem Schutze des Landes dient, damit solche kulturellen Werte überhaupt geschaffen werden können."²

Dieser Aufgabe kam die Lettow-Vorbeck-Kaserne mit außergewöhnlich umfangreichem Bauschmuck an den verputzten Unterkünfts- und Wirtschaftsgebäuden in besonderem Maße nach. Neben den üblichen Hoheitssymbolen finden sich z.B. Bauplastiken von Richard Kuöhl an den Wirtschaftsgebäuden, die das "Handwerkzeug" des Soldaten wie Gewehr, Bajonett, Helm, Gasmaske, Messer, Handgranate, Trommel, Horn usw. zeigen. An den Unterkünftsgebäuden, die jeweils nach einem Kommandeur der Schutztruppe in Deutsch-Ostafrika benannt sind, befinden sich Porträts dieser Kommandeure mit Bezeichnung und Dienstzeit. Den ehemaligen Eingangsbereich flankierten bis vor kurzer Zeit zwei Keramikstandbilder von Walter von Ruckteschell, auf denen die "Deutsche Schutztruppe Ostafrika" dargestellt war.

Man kann aus dieser Aufzählung unschwer erkennen, dass hier ein spezifisches Darstellungsprogramm verwirklicht wurde. Ziel war es offensichtlich, ein für eine Kaserne

¹ In der kurzen Zeitspanne zwischen 1934-1939 entstanden in Hamburg insgesamt 18 großflächige Kasernen-Neubauten, vor allem für das Heer.

² Zentralblatt der Bauverwaltung, 57.Jahrgang, Heft 51, S. 1272 f

angemessenes ikonographisches Programm zu entwickeln. Der siegreiche Kommandeur Lettow-Vorbeck und seine Truppen eigneten sich als Thema für ein solches Programm in idealer Weise, hatte dieser im 1. Weltkrieg doch als einziger Kommandeur der Kolonialtruppen mit seiner „Deutschen Schutztruppe Ostafrika“ erst 1918 kapituliert. Sowohl mit der Namensgebung als auch mit dem Darstellungsprogramm, das in kriegsverherrlichender Weise an die Erfolge Lettow-Vorbecks und seiner Truppe erinnert, konnte der Erwartung Ausdruck gegeben werden, dass auch die aus der Hamburger Kaserne in Zukunft ausrückenden Truppen ähnlich erfolgreich sein würden.

Mit diesem in weiten Teilen erhaltenen Darstellungsprogramm nimmt die Lettow-Vorbeck-Kaserne nicht nur innerhalb der Hamburger Kasernen der 1930er Jahre eine Sonderstellung ein. Während sich in Hamburg vergleichbar reichhaltiger Fassadenschmuck lediglich an der um 1939 entstandenen ehemaligen Flak-Kaserne in Rissen findet, hier allerdings in Form von bildlichen Darstellungen tümelnder Mythen und Sagen, ist reicher Fassadenschmuck an den übrigen erhaltenen Kasernen in Deutschland selten anzutreffen. In der Veröffentlichung über "Militärbauten in Thüringen" heißt es sogar: "Die... 1934 angeordnete Berücksichtigung 'völkischer' Kunst und Kultur ist dabei - zumindest in der äußeren Gestaltung der Kasernenbauten - praktisch nicht umgesetzt worden." Nach Aussagen des Autors Dieter Zeigert beschränkten sich die gestalterischen Maßnahmen vornehmlich auf die Anbringung oder Aufstellung von Hoheitsymbolen.

Die Lettow-Vorbeck-Kaserne gehört mit ihrem reichen Bauschmuck demnach zu den wenigen Beispielen in Deutschland, an denen anschaulich dokumentiert werden kann, wie mit Hilfe der bildenden Kunst nationalsozialistisches Gedankengut in die Köpfe der Soldaten transportiert und ihre Kampfbereitschaft gestärkt werden sollte. Insbesondere aus wissenschaftlichen Gründen ist die Lettow-Vorbeck-Kaserne daher von großem Interesse.

Die erhaltenen Kasernenanlagen der 1930er Jahre zeugen zudem bis heute davon, in welchem starkem Maße Hitler Vorbereitungen für eine militärische Invasion betrieb, zeugen anschaulich von seiner Aggressionspolitik. Um ein solches Zeugnis deutscher Geschichte des Dritten Reiches handelt es sich auch bei der Lettow-Vorbeck-Kaserne. Als erstem Kasernenneubau der Wehrmacht im Großraum Hamburg kommt dieser Kaserne zudem besondere historische Bedeutung zu.

Nach fachlicher Einschätzung ist die Lettow-Vorbeck-Kaserne daher in dem bezeichneten Umfang als denkmalgeschützwürdiges Ensemble im Sinne des Denkmalschutzgesetzes einzuordnen, dessen Erhaltung sowohl aus historischen als auch aus wissenschaftlichen Gründen im öffentlichen Interesse ist.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird das Ensemble nach § 5 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste eingetragen. Durch diese Eintragung unterliegt das Ensemble den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes.

Insbesondere bedürfen gem. § 8 Denkmalschutzgesetz alle Veränderungen des Ensembles oder seiner Teile der Genehmigung durch das Denkmalschutzamt.

Diese Genehmigung kann gem. §§ 8 Absatz 1 und 11 Absatz Denkmalschutzgesetz nur versagt werden, wenn Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Ferner ist der Verfügungsberechtigte gem. §§ 13 und 14 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz verpflichtet, das Denkmal in einem denkmalgerechten Zustand zu erhalten und dem Denkmalschutzamt eine Änderung im Verfügungsrecht über das Denkmal anzuzeigen.

5.12 Erhaltungsbereich

Die vier bestehenden Unterkunfts- und Stabsgebäude auf der Kerngebietsfläche und der Gemeinbedarfsfläche, das Kasernentor sowie die baulichen Anlagen im Park der angrenzenden Gedenkstätte sollen als Erhaltungsbereich gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB gesichert werden.

Die Gebäude mitsamt den umgebenden Anlagen stellen gemeinsam ein städtebauliches Ensemble dar. Sie sind, ebenfalls wie die unter Denkmalschutz zu stellenden Gebäude am westlichen Kasernenhof, Zeugen der Vergangenheit des Geländes und sollen deswegen geschützt werden.

Die Eingangsanlage der Kaserne soll erhalten bleiben, da hiermit die Vergangenheit des Geländes besonders gut für den Besucher erkennbar bleibt. Die Skulpturen der Gedenkstätte sind von geschichtlicher Bedeutung und stehen ebenfalls im Zusammenhang mit der Vergangenheit des Geländes. Die Stabs- und Unterkunftsgebäude sind helle Putzbauten mit Walmdächern. Der Bauschmuck bildet Soldaten in historischen Uniformen verschiedener Waffengattungen ab. Die Gebäude stellen den bildlichen und räumlichen Eindruck „Kaserne“ dar.

Das ehemalige Kasinogebäude auf der nördlichen Fläche des Gewerbegebietes wurde nach der öffentlichen Auslegung im Rahmen einer Beteiligung der Planungsbetroffenen gemäß § 4 a Absatz 3 Satz 4 BauGB aus dem vorgesehenen Erhaltungsbereich entlassen, da zwischenzeitlich durch längeren Leerstand Gebäudeschäden entstanden sind. Eine Beseitigung dieser Schäden und eine Umnutzung des Gebäudes für das produzierende Gewerbe wären nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich. Auch kann so eine höhere Flexibilität bei der Entwicklung des Gewerbegebietes erreicht werden. Der Bauschmuck dieses Gebäudes wurde durch das Denkmalschutzamt gesichert und soll in geeigneter Form der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Für die im Erhaltungsbereich verbliebenen Gebäude und Anlagen sind bereits Nachfolgenutzungen gefunden worden.

5.13 Lärmschutz

Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Folgende Lärmarten wurden untersucht:

- Straßenverkehr: Verkehrslärm der Jenfelder Allee, der Charlottenburger Straße, der Kuehnstraße / Schöneberger Straße und der Verlängerung Kelloggstraße / Wilsonstraße.
- Sport: Geräuscheinwirkungen durch die bestehenden Sportplätze des Sportleistungszentrums des Hamburger Fußballverbands
- Gewerbelärm: Geräuscheinwirkungen durch die geplanten und bestehenden gewerblich genutzten Flächen

Straßenverkehrslärm:

Die Belastung durch Verkehrslärm wurde anhand der Prognosedaten für das Jahr 2020 des Verkehrstechnischen Gutachtens von Dezember 2008 berechnet. Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der umgebenden Straßenzüge Jenfelder Allee, Kuehnstraße / Schöneberger Straße und Charlottenburger Straße deutlich belastet, sodass Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohngebiete vorgeschrieben werden müssen.

Für die Verlängerung der Wilsonstraße / Kelloggstraße innerhalb des Plangebietes werden aufgrund der zu erwartenden Verkehrsentwicklung Lärmschutzmaßnahmen

zum Schutz der Wohngebiete notwendig. Für das übrige neue Straßennetz innerhalb des Plangebiets, einschließlich der Gewerbestraße, wurde eine Verkehrsbelastung von maximal 500 KFZ pro Tag errechnet. In Folge dieser Belastungen sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Lärmfestsetzungen für Straßenverkehrslärm:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen kann ein Ermessensspielraum hinsichtlich einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Verkehrslärm angewendet werden. Nach geltender Rechtsauffassung werden in der Regel die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) als Obergrenze für diesen Ermessensspielraum herangezogen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV betragen für allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts.

Werden die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten, müssen Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben werden. Sofern die Werte nicht vor allen Fassadenseiten überschritten werden, kann mit Hilfe der sogenannten „passiven Lärmschutzklausel“ (§ 2 Nr. 10) für eine Anordnung der Wohn- und Schlafräume an der ruhigen Gebäuderückseite gesorgt werden. Als Ergebnis der Lärmtechnischen Untersuchung wird diese Klausel im Plangebiet auf allen mit (4) bezeichneten Flächen festgesetzt.

§ 2 Nr. 10:

Auf den mit (4) bezeichneten Flächen der allgemeinen Wohngebiete sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Sofern der Lärmschutz aufgrund der Lage und Form der Baukörper nicht mit der „passiven Lärmschutzklausel“ erreicht werden kann, soll mit Hilfe der sogenannten „Hafen-City-Klausel“ (§ 2 Nr. 11) für bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von vorgebauten verglasten Loggien, besonders konstruierten Fenstern u.ä. gesorgt werden. Hierbei geht es darum, den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, nachts bei gekippten Fenstern zu schlafen, wobei der Innenraumpegel von 30 dB(A) für einen ruhigen Schlaf als maßgeblich betrachtet wird. Als Ergebnis der Lärmtechnischen Untersuchung wird diese Klausel im Plangebiet auf allen mit (9) bezeichneten Flächen festgesetzt.

§ 2 Nr. 11:

Auf den mit (9) bezeichneten Flächen ist in den Schlafräumen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglasten Loggien, Wintergärten in Verbindung mit besonderen Konstruktionen der Schlafzimmerfenster oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel bei gekippten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Die verglasten Loggien bzw. Wintergärten müssen diesen Innenraumpegel bei gekippten / teilgeöffneten Bauteilen erreichen. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Im Plangebiet werden folgende Festsetzungen aufgrund der Überschreitung der Richtwerte notwendig:

- Straßenzug Kuehnstraße / Schöneberger Straße: passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 2 Nr. 10. Hier wird vor den Gebäudefronten der Wert von 70 dB(A) tags teilweise überschritten, der Wert von 60 dB(A) nachts wird an fast allen Gebäudefronten überschritten, ruhige Rückseiten sind vorhanden.
- Charlottenburger Straße: passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 2 Nr. 10.

Hier wird vor einigen Gebäudefronten der Wert von 64 dB(A) tags überschritten, der Wert von 54 dB(A) nachts wird an allen Gebäudefronten überschritten ruhige Rückseiten sind vorhanden.

- Eckgrundstücke Kuehnstraße / Schöneberger Straße an der Wilsonstraße und Eckgrundstücke Jenfelder Allee / Kuehnstraße: bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß § 2 Nr. 11. Hier wird der Wert von 70 dB(A) tags überschritten, der Wert von 60 dB(A) nachts wird an fast allen Gebäudefronten überschritten, ruhige Rückseiten sind zum größten Teil nicht vorhanden.
- Neubauten im Bereich Jenfelder Allee / Einmündung Planstraße A: bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß § 2 Nr. 11. Hier wird der Wert von 70 dB(A) tags überschritten, ruhige Rückseiten sind oftmals nicht vorhanden.

Da die Belastung der geplanten Neubauten durch Straßenverkehrslärm an der Jenfelder Allee einen kritischen Punkt darstellte, wurde als Alternative zur Festsetzung § 2 Nr. 11 eine Umplanung der westlichen Eingangsbauten in Betracht gezogen, um eine lärmabgewandte Seite für alle Wohnungen zu erzielen. Dies hätte jedoch den städtebaulichen Entwurf mitsamt der geschwungenen Form der Teichanlage erheblich beeinträchtigt. Deswegen wurde von dieser Lösung Abstand genommen.

Sportlärm

Im Plangebiet liegt das Schulungs- und Ausbildungszentrum des Hamburger Fußballverbandes e.V. mit Vereinsgebäuden und zwei Fußballfeldern. Es finden nur Trainingsspiele statt, Punktspiele werden hier nicht ausgetragen.

Folgende Trainingszeiten wurden für das Lärmgutachten angesetzt: wochentags 16 – 22 Uhr, Wochenende 10 – 16 Uhr. Die Untersuchung hat ergeben, dass die kritischen Punkte beim Sportlärm die Trainingszeiten innerhalb der Ruhezeiten Werktags von 20 – 22 Uhr und Sonntags von 13 – 15 Uhr darstellen.

Für die Beurteilung des Sportlärms gelten die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV. Für allgemeine Wohngebiete beträgt der Wert 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten.

Nach den Berechnungen des Gutachtens wird der Wert von 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten an der Südseite der geplanten Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet um bis zu 2 dB(A) überschritten. Das Vereinsgebäude hat abschirmende Wirkung, so dass für die nördlich davon geplanten Wohnungsbauten keine Überschreitungen der Richtwerte errechnet wurden.

Die Richtwerte sind vor den Fenstern der Gebäude einzuhalten, passive Schallschutzmaßnahmen sind bei Sportlärm nicht vorgesehen. Lediglich eine Lärmschutzwand käme in Betracht.

Im Rahmen des Gutachtens erfolgte der Vorschlag einer Reduzierung der Spielzeiten innerhalb der Ruhezeiten um jeweils eine Stunde für das westlich gelegene Spielfeld. Auf diese Weise könnten die Richtwerte eingehalten werden. Der Hamburger Fußballverband e.V. würde allerdings durch die Einschränkung der Trainingszeiten eine erhebliche Beeinträchtigung des Lehrgangsbetriebes hinnehmen müssen.

Unter Betrachtung der städtebaulichen Gesamtsituation, insbesondere der Belastung durch Verkehrslärm und der dadurch für die mit (9) bezeichneten Flächen an der Jenfelder Allee ohnehin notwendigen baulichen Schallschutzmaßnahmen, hat der Plangeber sich entschieden, die Überschreitung der Richtwerte um 2 dB(A) in der Abwägung als nachrangig zu betrachten. Es kann als wahrscheinlich angenommen werden, dass der Sportlärm (mit Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) am Tag) durch den Straßenverkehrslärm (mit Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A)

in der Nacht) während 95 % der Nutzungszeit der Sportanlage überlagert wird und somit nicht zum Tragen kommt. Selbst ohne diesen Tatbestand befindet sich die Richtwertüberschreitung an der Grenze der Wahrnehmungsschwelle.

Als weiteres Argument kann angeführt werden, dass besonders impulshaltige Geräusche, wie sie bei Punktspielen durch Lautsprecherdurchsagen und Zuschauer ausgelöst werden, im Lehrgangsbetrieb des Sportleistungszentrums nicht vorkommen. Im Weiteren kann angeführt werden, dass dieses Sportleistungszentrum durchaus mit einer universitären Sporteinrichtung, für die die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nicht herangezogen werden, zu vergleichen ist.

Gewerbelärm

Das Gewerbegebiet grenzt aus verschiedenen Gründen direkt an die allgemeinen Wohngebiete (siehe Ziffer 5.1 und 5.4). Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, ist die Festsetzung von Geräuschkontingenten für die einzelnen Teilflächen der Gewerbegebiete sinnvoll.

In den Vorüberlegungen wurde der Einsatz einer Schallschutzwand untersucht. Aufgrund der Höhe der viergeschossigen Wohnbebauung und da weder Höhe noch Lage der Geräuschquellen im Gewerbegebiet bekannt sind, hätte die Wand eine städtebaulich nicht zu vertretende Höhe erreicht. Deswegen wurde von dieser Lösung Abstand genommen.

Durch die Geräuschkontingentierung werden auf den einzelnen Flächen nur bestimmte Mengen an Lärmemissionen in verschiedene Himmelsrichtungen gestattet, um sicherzustellen, dass der Gesamtlärm der einzelnen Anlagen und Betriebe die Richtwerte an den Grenzen zum allgemeinen Wohngebiet einhält.

Hierfür wurde in die Verordnung folgende Festsetzung aufgenommen:

§ 2 Nr. 12:

Auf den mit (10), (11), (12) und (13) bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Fläche	in Richtung West		in Richtung Süd		in Richtung Ost	
	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
10	59	45	60	45	60	45
11	60	45	59	45	60	45
12	60	45	53	40	60	45
13	60	45	60	45	58	45

Die mit (11) und (12) bezeichneten Flächen südlich der Gewerbestraße erhalten mäßige Einschränkungen. Die restlichen Flächen werden gering eingeschränkt. Die Untersuchung hat für den allergrößten Bereich der Baufelder mit den Ordnungsnummern 16 und 18, sowie für die Ver- und Entsorgungsfläche keine Einschränkungen durch Emissionskontingente ergeben. Die bestehenden gewerblich genutzten Gebiete im Plangebiet wurden ebenfalls untersucht, mit dem Ergebnis, dass dort die Einhaltung der Werte der TA Lärm ausreicht. Bei der Bundespolizei, auf der Fläche für Gemeinbedarf, handelt es sich um eine bestehende Einrichtung, die bereits auf Grundlage des Bau-

stufenplans zulässig war. Deswegen wurde hier keine Untersuchung vorgenommen.

Die konkrete Umsetzung der festgesetzten Geräuschkontingentierung findet auf der Ebene der Objektplanung der jeweiligen Gewerbebetriebe statt. Die ansiedlungswilligen Betriebe müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens per Einzelnachweis die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Einhaltung der Vorschriften sonstiger schalltechnischer Regelwerke, wie z.B. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom August 1998 belegen. Der ggf. notwendige Schallschutz ist durch bauliche, technische und organisatorische Einzelmaßnahmen auf dem Grundstück zu erbringen.

5.14 Energiekonzept / Klimaschutz

Die Umsetzung des unter Ziffer 2 beschriebenen Energiekonzepts mit dem Ziel des Klima- und Ressourcenschutzes kann nur in einem Zusammenwirken verschiedener Maßnahmen erreicht werden. Die im Folgenden beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplans stellen darum nur einen Teil der Maßnahmen zur Umsetzung des Energiekonzepts dar. Darüber hinaus sollen weitere Umsetzungsmodalitäten in den Kaufverträgen der einzelnen Grundstücke geregelt werden. Dies ist möglich, da sich die betreffenden Wohnbauflächen im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg befinden.

Wichtiger Bestandteil des Energiekonzepts ist das innovative Abwassersystem "Hamburg Water Cycle", welches auf der Verwendung von Vakuumtoiletten beruht. Hamburg Wasser soll auf seiner Betriebsfläche eine Anlage errichten, in der aus den Feststoffen aus dem Vakuumsystem, sowie aus weiteren Stoffen (z.B. Fetten aus der Gastronomie) Biogas erzeugt wird. Hierdurch besteht die Möglichkeit, Teile des Wohngebiets mit Nahwärme aus einem mit diesem Biogas betriebenen Blockheizkraftwerk zu versorgen. Der im Blockheizkraftwerk erzeugte Strom liefert die Energie für den Betrieb der Wärmepumpen.

Der Bau eines derartigen Blockheizkraftwerkes und des zugehörigen Leitungssystems ist nur bei entsprechender Ausnutzung sinnvoll. Zur Absicherung wird folgende Festsetzung getroffen:

§ 2 Nr. 9:

Auf den mit (7) bezeichneten Flächen der Wohn- und Mischgebiete sind neu zu errichtende Gebäude an das Blockheizkraftwerk, welches auf der Betriebsfläche von Hamburg Wasser betrieben wird, über ein Wärmenetz anzuschließen.

Da die Größe der Anlage durch die verfügbare Masse an Feststoffen begrenzt ist, werden nur die mit (7) bezeichneten und in der Nähe gelegenen Flächen an das Blockheizkraftwerk gebunden.

Die nicht mit Anschluss- und Benutzungszwang belegten Bereiche sollen von blockbezogenen Wärmenetzen unter der Nutzung von Geothermie (Erdwärme) und Solarthermie versorgt werden. Die Nutzung der Solarthermie wird durch die Festsetzung in § 2 Nr. 7 zu den Dachformen unterstützt. Eine sinnvolle Nutzung der Dachflächen ist sowohl bei Flachdächern als auch bei nach Süden geneigten Pultdächern möglich. Die Umsetzung der Geothermie als Teil der blockbezogenen Wärmenetze erfolgt über Bindungen in den Kaufverträgen der Grundstücke, da eine Verankerung im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht möglich ist.

5.15 Oberflächenentwässerung

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser über offene Rinnen und Gräben abzuleiten und dem künstlichen See zuzuleiten. Der See dient als Rückhaltebecken und ist zentraler Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs. Er wird mit der zugehörigen Kaskade als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Da der See nur aus dem Oberflächenwasser und dem vorgereinigtem Grauwasser gespeist wird und einen Dauerwasserspiegel aufweisen muss, wird der Ableitung des Oberflächenwassers gegenüber der Versickerung der Vorrang eingeräumt. Nach einem Starkregenereignis kann das Wasser aus dem Teich über Rohrleitungen in die im Norden außerhalb des Plangebiets verlaufende Rahlau gedrosselt abgegeben werden. Aus gestalterischen Gründen und um eine Sauerstoffanreicherung des Wassers zu erhalten, wird das Wasser der Teichanlage in den Sternenpark gepumpt und läuft von dort über offene Rinnen innerhalb der Wohnstraßen I, J, K und L in die Kaskade, über die das Wasser wieder in den Teich fließt.

Das Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet ist vorgereinigt dem Rückhaltebecken zuzuführen. Hierzu dient die entlang der Gewerbestraße festgesetzte Fläche für die Regelung des Wasserabflusses. Bei den bereits bebauten Gebieten außerhalb des Kasernengebiets und auf der Gemeinbedarfsfläche der Bundespolizei bleibt es bei den bisherigen Lösungen zur Ableitung des Oberflächenwassers.

Das anfallende Regenwasser von den Dächern, sowie das auf den Freiflächen anfallende Oberflächenwasser soll im Innenbereich der Baublöcke gesammelt und abgeleitet werden. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind in der Planzeichnung eingestrichelt und mit einem (v) = vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichnet.

Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen wird ebenfalls über die offenen Rinnen entlang der Straßen dem künstlichen See zugeführt.

5.16 Öffentliche Grünflächen

Das Zentrum des Plangebiets wird geprägt durch einen großen zentralen Park, der nach Westen seine Fortsetzung in der geschwungenen künstlichen Wasserfläche findet. Der Baumbestand soll weitgehend erhalten bleiben und durch Neuanpflanzungen so ergänzt werden, dass sich das Bild eines Landschaftsparks ergibt.

Im Park sollen sich Spielplätze und Ruheflächen abwechseln, deswegen wird die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz versehen. Das vorhandene Bindeglied des Parks ist die etwa 250 m lange Kaskade, als zentraler Wasserlauf, die über eine Pumpe aus dem Wasser des Sees gespeist wird.

Im Bereich der südlichen Wohnstraßen befindet sich der so genannte „Sternenpark“, der durch Aufweitungen der Wohnstraßen gebildet wird. Er dient der Stadt- und Freiraumgestaltung. Auch hier wird als Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz festgesetzt, da auch hier beide Nutzungen verwirklicht werden sollen.

Die Grünfläche an der Kelloggstraße soll als weiterer Spielplatz genutzt werden. Der Spielplatz erhält eine fußläufige Verbindung zum Sternenpark.

5.17 Private Grünflächen

In einzelnen rückwärtig gelegenen Bereichen der Wohngebiete werden schmale Streifen als private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen als Aufenthaltsflächen für die angrenzenden Wohngrundstücke.

Auf dem mittleren Teil des Exerzierplatzes im denkmalgeschützten Ensemble sollen Mietergärten für die Wohnungen in den umgewandelten Kasernengebäuden eingerichtet werden. Deswegen wird die Fläche als private Grünfläche festgesetzt.

Die private Grünfläche im Norden des Plangebiets beinhaltet eine Gedenkstätte zur deutschen Kolonialgeschichte, das „Askari-Relief“. Die Einbeziehung der parkartigen privaten Anlage in den Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB dient der Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen (siehe unter Punkt 5.12 Erhaltungsbereich).

5.18 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zur Minderung und zum Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen sowie für die gestalterische Einbindung der geplanten baulichen Anlagen werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

5.18.1 Baumschutz

Erhaltungsgebot mit Ersatzpflanzverpflichtung für Einzelbäume, flächige Baum- und Strauchpflanzungen

Innerhalb der Wohnbauflächen und tlw. der Parkanlagen werden besonders markante Einzelbäume und Gehölzgruppen über die bestehenden Regelungen der Baumschutzverordnung hinaus mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Es handelt sich um zahlreiche Einzelbäume (Ross-Kastanie im Eingangsbereich, u.a.), markante Baumreihen (Lindenreihe nördlich Sportplatz, rahmende Baumkulisse am Exerzierplatz, u.a.) und Baumgruppen (Eichengruppe Jenfelder Allee, u.a.). Es handelt sich um besonders wertvolle, raumprägende Großbäume innerhalb der Parkanlage und der Wohnbauflächen, die eines über die Baumschutzverordnung hinausgehenden Erhaltungsgebots bedürfen, da sie durch ihr Erscheinungsbild besonders prägend an ihren jeweiligen Standorten wirken und eine besonders ausgeprägte Kronengestalt mit bis zu 20 m Durchmesser aufweisen.

§ 2 Nr. 23:

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleibt. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.

Diese Festsetzung wird zum weitergehenden Schutz vor Schäden im Wurzelraum getroffen. Unvermeidbare Abgrabungen für die unterirdische Erschließung, den Straßen- und Wegebau sowie für die Anlage von Entwässerungsmulden und Retentionsräumen sind fachgerecht und unter Beachtung der DIN 18 920 so auszuführen, dass die Wurzeln entweder durch schonenden Bodenaushub z.B. in Handschachtung erhalten werden können oder bei unvermeidbarer Kappung keine bleibenden Schäden im Wurzelraum verbleiben (Wurzel-Vorhänge). Ggf. sind unterirdische Leitungen in ausreichender Tiefe unter dem Wurzelraum zu pressen.

Mit der Festsetzung von Ersatzpflanzungen soll der prägende Charakter der vorhandenen Einzelbäume und Gehölzbeständen im Plangebiet gesichert werden. Die Ersatzpflanzungen sind am selben Standort des abgängigen Gehölzes vorzunehmen, wobei in begründeten Fällen geringfügige Abweichungen zulässig sind.

Für Ersatzpflanzungen bei Abgang zu erhaltender Bäume werden weitere Regelungen zur Artenwahl und Pflanzgröße getroffen (vgl. § 2 Nr. 26, Erläuterung siehe Ziffer 5.5.2 der Begründung).

Begrünungsmaßnahmen

Gemäß Planzeichnung ist im Bereich zwischen Gewerbe- und Wohnbauflächen sowie im Süden des Plangebietes zum Geschosswohnungsbau an der Kreuzburger Straße jeweils ein Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Ergänzt wird diese planzeichnerische Festsetzung um Qualitätsfestlegungen zur Begrünung.

§ 2 Nr. 24

Die Flächen der Anpflanzgebote sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist für je 2 m² ein Strauch zu verwenden. Es sind großkronige Bäume im Abstand von 8 bis 10 m zu pflanzen.

Neben den landschafts- und ortsbildgestalterischen Aspekten wirken die Neupflanzungen auch positiv auf die lokalen ökologischen und klimatischen Gegebenheiten. Mit der Anpflanzung von Bäumen soll eine raumbildende Grünzäsur zwischen Wohnen und Gewerbe entwickelt werden.

§ 2 Nr. 25

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenen zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung der Standortbedingungen, der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Bäume.

§ 2 Nr. 26

Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.

Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen wird vorgeschrieben, damit sich die Neu- bzw. Ersatzpflanzungen in den Bestand einfügen, sich optimal entwickeln können und wieder als Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt dienen können. Ferner dient die Verwendung von Laubgehölzen der Ergänzung und langfristigen Sicherung des prägenden Charakters vorhandener Vegetation im Plangebiet und im Umfeld. Die vorgegebene Mindest-Pflanzgröße für Bäume stellt sicher, dass visuell wirksame Großgehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen.

§ 2 Nr. 27

Fensterlose Gebäudefassaden und Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Die Fassadenbegrünung dient der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstruktur und besitzt im Zusammenhang mit den weiteren vorgesehenen Erhaltungs- und Pflanzgeboten Funktionen für Insekten und Vögel. Zudem trägt sie zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei. Die Begrünung geeigneter Bauteile schafft des Weiteren gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung.

§ 2 Nr. 28

Die Schutzdächer der offenen Garagen sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und flächendeckend extensiv zu begrünen.

Dachbegrünungen tragen durch eine Wasserrückhaltung zur Vorflutentlastung bei und begünstigen die Kleinklima- und Lufthygiene durch Reduzierung der Aufheizungseffekte, Staubfilterung und Verdunstungseffekte. Die Wohnumfeldsituation wird bei Einsehbarkeit aus höher gelegener Nachbarschaft gegenüber Kies- oder Bitumendächern nachhaltig verbessert. Extensivdachbegrünungen tragen mit einer artreichen Vegetationsbedeckung zur Bereicherung der Biotopqualitäten, insbesondere für Insekten und Vögel, bei. Bei einer Schichtstärke von mindestens 5 cm werden die ökologischen Wohlfahrtswirkungen einer Extensivdachbegrünung bereits aktiviert.

§ 2 Nr. 6 Satz 2

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind, soweit auf ihnen nicht Terrassen angelegt werden, mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

Die Begrünungen von Tiefgaragen tragen durch eine Wasserrückhaltung zur Vorflutentlastung bei und begünstigen die Kleinklima- und Lufthygiene durch Reduzierung der Aufheizungseffekte, Staubfilterung und Verdunstungseffekte. Die mindestens 50 cm starke durchwurzelbare Überdeckung ist notwendig um diese Flächen gärtnerisch gestalten zu können. Durch die gärtnerische Gestaltung wird die Wohnumfeldsituation nachhaltig verbessert.

5.18.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich Artenschutzmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, im engeren Sinne Biotopentwicklungsmaßnahmen werden nicht festgesetzt, da die Flächen im Plangebiet weitgehend überformt sind, Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind (siehe Ziffer 6) und die verbleibenden Grün- und Freiflächen intensivem Nutzungsdruck ausgesetzt sein werden.

5.18.3 Gewässer- und Bodenschutz

Zum Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers, des Bodens sowie für die künftige Entwässerung der Bauflächen werden folgende Festsetzungen getroffen:

§ 2 Nr. 21:

In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen .

Diese Festsetzung dient vorrangig der Erhaltung von Restfunktionen des Bodens wie insbesondere der Versickerung und trägt zur Minderung der Niederschlagsabflüsse im Gebiet bei. Darüber hinaus werden mit dieser Festsetzung Beeinträchtigungen der Standorte angrenzender Bäume gemindert. Als durchlässige Belagsarten gelten z.B. wassergebundene Decke (Grand), Rasenfugenpflaster, Rasengitterstein, Kiesbelag oder Schotterrassen aber auch wasserdurchlässige Betonpflasterbeläge mit hohen Lastannahmen.

6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Mit der planrechtlichen Festsetzung der Wohnbau- und Gewerbeflächen im Planbereich sind, auch unter Berücksichtigung des bisher bereits gültigen Planrechts Gemeinbedarfsfläche, Veränderungen von Natur und Landschaft verbunden. Eine überschlägige Berechnung des vorhandenen Bodenversiegelungsgrads und des gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung zukünftigen Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrads ergibt eine leicht positive Bilanz zu Gunsten unversiegelter, vegetationsbestimm-

ter Freiflächen. Vor dem Hintergrund, dass aufgrund des gültigen Planrechts bereits Eingriffe möglich sind und der Versiegelungsgrad nicht ansteigt, ist für das Plangebiet die Eingriffsregelung nach § 1 a Absatz 3 BauGB nicht anzuwenden.

Gemäß Ergebnis der Eingriffsprüfung wird festgestellt, dass hinsichtlich der Schutzgüter Beeinträchtigungen hervorgerufen werden können, die aber nicht als erhebliche und nachhaltige Eingriffe zu bewerten sind. Innerhalb des Plangebietes werden in begrenztem Umfang Minderungspotenziale u.a. durch Fassadenbegrünung, Extensivdachbegrünungen von Garagen und Car-Ports, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Entsiegelung und Bepflanzung künftiger Parkanlagen erzielt. Spezifische Artenschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Aufgrund der Verluste an Grünvolumen in Folge baubedingt unvermeidbarer Eingriffe in den Gehölzbestand werden temporär nachteilige Auswirkungen sowohl auf das örtliche Klima als auch auf das Landschafts- und Ortsbild hervorgerufen. Der Baumbestand wird jedoch in seinen wesentlichen Teilen erhalten, sodass der parkartige Charakter der Gesamtanlage erhalten bleibt. Es werden Ersatzpflanzungen im Plangebiet bereitgestellt, so dass langfristig das klimatisch- und lufthygienisch und für das Landschafts-/Ortsbild wirksame Grünvolumen wieder hergestellt werden kann. Die offene Rückhaltung des Oberflächenwassers im Kühnteich führt über Verdunstungseffekte zu positiven Einwirkungen auf die Kleinklimaentwicklung.

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Plangebiet gemindert und Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt werden.

7 Kennzeichnung – Archäologische Vorbehaltsfläche

Beim Bau der Lettow-Vorbeck-Kaserne in den 1930er Jahren wurde eine eisenzeitliche Siedlung entdeckt und teilweise ausgegraben. Es ist nicht auszuschließen, dass Teile dieser Siedlung – trotz der großflächigen Überbauung noch erhalten sind. Die Kennzeichnung als archäologische Vorbehaltsfläche gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz hat zum Ziel, die Beteiligung der Bodendenkmalpflege an den Baugenehmigungsverfahren zu sichern.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Teile des Kasernengeländes, die einer Neubebauung zugeführt werden, befindet sich seit Anfang des Jahres 2008 im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Daher ist es möglich, besondere Regelungen über die Gestaltung der Gebäude oder bestimmte Verfahrensweisen in spätere Kaufverträge zu übernehmen.

Es ist ausdrückliches Ziel der Planung, im neuen Wohngebiet Baugemeinschaften zu fördern. Der Verkauf einzelner Grundstücke an Bauträger und private Bauherren, wie zuvor im Rahmenvertrag zwischen der FHH und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vorgesehen, soll auch nach dem Übergang der Flächen in das Eigentum der FHH weiter verfolgt werden.

9 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für den Geltungsbereich des Plangebiets werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um

- den Bebauungsplan Jenfeld 3 vom 3. März 1969 (HmbGVBl. S. 27) und
- den Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung

vom 14. Januar 1955 (Amtl.Anz. S 61)

Der Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung, die im Plangebiet als „vorgesehene Oberflächenentwässerung“ gekennzeichnet ist, wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 68 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2000 (BGBl. I S. 2585), geändert am 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163, 1168) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501) verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 68 Absatz 2 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

10 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 44,6 ha groß. Für Straßenverkehrsflächen werden 7,6 ha (davon neu 5,6 ha) und für öffentliche Grünflächen etwa 6,5 ha benötigt.

Es fallen Kosten für Straßen, öffentliche Grünflächen und für die Herstellung der Oberflächenentwässerung und des Rückhaltebeckens sowie für das Ersatzbiotop an. Weitere Kosten können für Erweiterungen an den im Einzugsbereich des Plangebiets gelegenen Schulen entstehen. Im Weiteren entstehen Kosten für die Baureifmachung der im städtischen Eigentum befindlichen Baufelder.

Die Kosten für die Herrichtung der Verkehrs- und Entwässerungsanlagen werden voraussichtlich 24,4 Mio € betragen.