

# Begründung zum Bebauungsplan Jenfeld 25 (Elfsaal)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm .....	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	4
3.2.2	Kampfmittelverdacht .....	4
3.2.3	Baumschutz .....	4
3.2.4	Landschaftsschutzgebiet .....	5
3.2.5	Bundesfernstraßengesetz .....	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....	5
3.3.1	Masterplan Elfsaal .....	5
3.3.2	Lärmtechnische Untersuchung .....	5
3.3.3	Verkehrstechnische Untersuchung .....	5
3.3.4	Oberflächenentwässerungskonzept .....	6
3.3.5	Artenschutzgutachten .....	6
3.3.6	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	7
3.4	Angaben zum Bestand .....	7
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>8</b>
4.1	Allgemeines Wohngebiet .....	9
4.2	Verkehrsflächen .....	14
4.3	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen .....	14
4.4	Gehrechte .....	15
4.5	Erhaltungsbereich .....	16
4.6	Gestalterische Festsetzungen .....	16
4.7	Oberflächenentwässerung .....	17
4.8	Grünflächen .....	18
4.8.1	Öffentliche Parkanlage .....	18
4.8.2	Private Grünfläche .....	19
4.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	19
4.9.1	Baumschutz, Landschaftsschutz .....	19
4.9.2	Fledermaus- und Vogelschutz .....	20
4.9.3	Grundwasserschutz .....	20
4.9.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb/ außerhalb des Plangebiets .....	20
4.10	Lärmschutz .....	21
4.11	Nachrichtliche Übernahmen .....	21
4.12	Kennzeichnungen .....	21

<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>22</b>
7.1	Flächenangaben.....	22
7.2	Kostenangaben .....	22

## 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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). Der Bebauungsplan enthält u.a. die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 BauGB. Außerdem enthält der Bebauungsplan in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W/13 vom 22. Januar 2013 (Amtl. Anz. Nr. 9, S. 156) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 29. März 2011 (Amtl. Anz. Nr. 25, S. 899), am 11. April 2011 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 01. Februar 2013 (Amtl. Anz. Nr. 9, S. 156f), vom 11. Februar bis 15. März 2013 stattgefunden.

Das Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde daher abgesehen. Die Umweltbelange wurden demzufolge nach allgemeinen Grundsätzen ermittelt, abgewogen und entsprechend in der Planung berücksichtigt. Beim Plangebiet handelt es sich um einen bisher beplanten bzw. unbeplanten Innenbereich (vgl. Ziff. 3.2.1), sodass entsprechend § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB und § 18 Absatz 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95, 99) ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

## 2 Anlass der Planung

Das südlich der Straße Elfsaal in Jenfeld gelegene privat betriebene Pflegezentrum Holstenhof wird zukünftig im Plangebiet auf den Flurstücken 3091 und 3092 der Gemarkung Jenfeld (zusammen ca. 1,2 ha) konzentriert. Das westliche Bestandsgebäude soll dazu modernisiert werden, die weiteren Gebäude wurden durch einen Neubau für ein neues Heimgebäude und eine integrierte Kindertagesstätte ersetzt; dieser Neubau wurde im Jahr 2012 fertiggestellt. Durch die beschriebene Neuorganisation des Pflegezentrums Holstenhof und den Abbruch von Gebäuden stehen Flächen zur Neunutzung für Wohnzwecke zur Verfügung. Diese für den Wohnungsbau zur Verfügung stehende Fläche wird im Folgenden als „Neubaugebiet“ bezeichnet.

Zur Erarbeitung einer Konzeption für die frei werdenden Flächen und dessen Nutzung für den Wohnungsbau wurde vom Bezirksamt ein Planungsbüro mit der Entwicklung eines Masterplans beauftragt. Der Planungsausschuss der Bezirksversammlung hat im Jahr 2010 aus vier Varianten die Variante „Grüne Höfe“ ausgewählt, die seitdem als „Masterplan Elfsaal“ dient. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde der Masterplan, insbesondere im Bereich der südöstlichen Ringstraße überarbeitet. Die Grundzüge des Masterplans werden unter Ziff. 5 näher beschrieben.

Das Plangebiet des Bebauungsplans setzt sich zusammen aus der für Wohnungsneubau zur Verfügung stehenden Fläche im Osten und Süden (Neubaugebiet, Bereich des Masterplans), dem Areal des verbleibenden Teil des Pflegezentrums im Nordwesten, der Seniorenwohnanlage der Alida-Schmidt-Stiftung im Südwesten sowie angrenzenden Teilen der Straßen Elfsaal und Elsa-Brändström-Straße sowie den im Süden an der Autobahn liegenden Grünflächen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Jenfeld 25 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der freiwerdenden Teilfläche des Pflegezentrums Holstenhof für Wohnbauzwecke geschaffen werden. Die verbleibenden Bereiche des

Alten- und Pflegeheims sowie dessen Neubau und die benachbarte Seniorenwohnanlage sollen in ihrem Bestand gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Angrenzende Straßenverkehrsflächen sollen bestandsgemäß gesichert werden. Durch den Bebauungsplan sollen Grünverbindungen im Norden, Süden und Westen des Areals geschaffen bzw. gesichert werden. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf das Gebiet sowie seine Umgebung sollen soweit möglich unterbunden werden. Gestalterische Mindeststandards sollen zur Attraktivität des Neubaugebiets verankert werden.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und in den Randbereichen des Plangebiets Grünflächen dar. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans, eine Berichtigung in Randbereichen ist vorgesehen.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die Mitte des Plangebiets das Milieu „Etagenwohnen“ und in den Randbereichen „Parkanlage“ dar. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs entsprechen den Darstellungen des Landschaftsprogramms, eine Berichtigung in Randbereichen ist vorgesehen.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Der Baustufenplan Jenfeld-Tonndorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14.01.1955 setzt im westlichen und südlichen Plangebiet „Außengebiet“ und im nordöstlichen Teil „W I o“ fest. Beim „Außengebiet“ handelt es sich um den sog. unbeplanten Innenbereich, da auf Grund bestehender Bebauung Vorhaben bisher nach § 34 BauGB genehmigt werden konnten.

##### **3.2.2 Kampfmittelverdacht**

Auf dem Großteil der Fläche besteht kein Kampfmittelverdacht, so dass dort keine Sondierungen notwendig sind. Dies trifft nicht zu für den nördlichsten Abschnitt der Zufahrt zum Masterplan-Bereich (gegenüber Elfsaal 17) sowie in einem Bereich von ca. 400 m<sup>2</sup> am südlichen Plangebietsrand in der Mitte der als Parkanlage festgesetzten Fläche. Dort kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei Bauvorhaben sind für diese Bereiche die notwendigen Schritte im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

##### **3.2.3 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369). Ein Teil der Bäume im Plangebiet lässt sich nicht erhalten, für diese müssen Ausnahmen von der Baumschutzverordnung erfolgen.

### **3.2.4 Landschaftsschutzgebiet**

Ein 40 bis 55 m breiter Streifen entlang der Autobahn unterliegt der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Wandsbeker Geest“ vom 8. März 2005, zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 368).

### **3.2.5 Bundesfernstraßengesetz**

Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1207), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617), gilt in einem 40 m-Abstand zum Fahrbahnrand ein Bauverbot und in einem 100 m Abstand zum Fahrbahnrand eine Baubeschränkung, innerhalb derer eine Bebauung nur mit Zustimmung der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation als oberster Landesstraßenbaubehörde zulässig ist.

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.3.1 Masterplan Elfsaal**

Die Verwaltung hatte im Juli 2009 eine Masterplanung zur städtebaulichen Entwicklung der Konversionsfläche des Pflegeheims Holstenhof in Jenfeld vergeben. In der ersten Bearbeitungsphase war anhand von vier städtebaulichen Varianten die geeignete Nutzungsverteilung auf dem Grundstück funktional und strukturell entwickelt worden. In einer zweiten Bearbeitungsphase ist die Variante 3, „Grüne Höfe“ als Vorzugsvariante weiter entwickelt worden, sodass das Ergebnis seit Anfang Juni 2010 vorliegt (vgl. Ziff. 2). Der Masterplan sieht u.a. den Bau von ca. 122 Neubau-Wohneinheiten in Einzelhäusern, Reihenhäusern und sogenannten Stadtvillen sowie ca. 15 Wohneinheiten im erhaltenswerten Bestandsgebäude Haus 5 vor (vgl. Ziff. 4). Er dient als Grundlage des zukünftigen Bebauungsplans.

### **3.3.2 Lärmtechnische Untersuchung**

Die lärmtechnische Untersuchung aus dem Jahr 2011 ermittelt und bewertet die Lärmimmissionen im Plangebiet. Lärmimmissionen werden insbesondere durch die im Süden verlaufende Bundesautobahn 24 (BAB 24) einschließlich der Anschlussstelle Jenfeld im Südosten verursacht. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“. Unter Ziff. 4.10 werden die sich aus vom Gutachten ergebenden, erforderlichen Festsetzungen erläutert.

### **3.3.3 Verkehrstechnische Untersuchung**

Im Fokus der zweistufigen verkehrstechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2011 steht die Frage der Auswirkungen der neuen Nutzungen (Wohnungsbau, Pflegeheim-Neubau samt Kindertagesstätte) auf das angrenzende Straßennetz sowie die Frage der Anbindung des Gebiets an das übergeordnete Straßennetz. Im Rahmen der Untersuchung wurden Verkehrszählungen und umfangreiche Berechnungen durchgeführt. Besonders im Fokus des Gutachtens steht die unsignalisierte Einmündung der Straße Elfsaal in den Schiffbeker Weg. Zu beachten ist, dass der in den Schiffbeker Weg einmündende Verkehr zur Hälfte aus der dort liegenden Tankstelle resultiert.

Die Untersuchung kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen: Die zusätzlichen Nutzungen bewirken eine voraussichtliche, zusätzliche Verkehrsbelastung für die Straße Elfsaal von ca. 55 Kfz/h im Zu- und Abfluss in der Morgenspitzenstunde und ca. 45 Kfz/h im Zufluss bzw. 40 Kfz/h im Abfluss in der Nachmittagsspitzenstunde. Diese zu erwartenden Veränderungen bewegen sich im Bereich täglicher Schwankungen des allgemeinen Verkehrsaufkommens.

Die aus den geplanten Entwicklungen insgesamt zu erwartende, zusätzliche Verkehrserzeugung beträgt rund 650 Kfz/ 24h im Querschnitt. Die zusammen mit dem vorhandenen Verkehrsaufkommen insgesamt zu erwartenden rd. 1.750 Kfz/ 24h können im vorhandenen Straßenquerschnitt der Straße Elfsaal ohne Um-/ Ausbaumaßnahmen abgewickelt werden.

Die geplanten Nutzungen werden über den Knotenpunkt Schiffbeker Weg/ Elfsaal an das übergeordnete Stadtstraßennetz angebunden. Durch die zu erwartenden Neuverkehre wird die vorhandene Verkehrssituation an dieser Kreuzung nicht nachweisbar verändert.

In den anderen Straßen des angrenzenden, bestehenden Wohngebiets sind keine nachweisbaren verkehrlichen Auswirkungen aus den zusätzlichen Nutzungen zu erwarten.

Um den ggf. vorhandenen Abwicklungsengpässen an der Einmündung Elfsaal/ Schiffbeker Weg entgegen zu wirken, empfiehlt das Gutachten außerhalb des Plangebiets die Schaffung zusätzlicher Aufstellflächen, also die Verbreiterung der Fahrbahn der Straße Elfsaal im Einmündungsbereich, sodass sich Rechts- und Linksabbieger nebeneinander aufstellen können; dies kann Wartezeiten verkürzen. Ergänzend wird eine Neuordnung der Parksituation in der Straße Elfsaal durch flächenbezogene Regelungen des ruhenden Verkehrs u.a. durch Markierungen auf der Fahrbahn empfohlen.

Des Weiteren hat das Gutachten fünf alternative Anbindungsmöglichkeiten des Wohngebiets an das übergeordnete Straßennetz untersucht. Das Gutachten kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass eine sinnvolle Entlastung des Knotens Elfsaal/ Schiffbeker Weg durch eine Verlängerung der Elsa-Brändström-Straße nach Norden bis an die Rodigallee bewirkt werden kann; die übrigen untersuchten Möglichkeiten stellen dagegen nach Einschätzung des Gutachtens keine sinnvollen Optionen dar. Das Gutachten hat zugleich ergeben, dass eine Verlängerung der Elsa-Brändström-Straße nach Norden im Zuge der Planung nicht erforderlich ist. Dies wird daher im Rahmen der Planung nicht verfolgt.

#### **3.3.4 Oberflächenentwässerungskonzept**

Im Jahr 2011 wurden im Rahmen eines Gutachtens die Möglichkeiten zur Oberflächenentwässerung untersucht. Dabei war grundsätzliches Ziel, Niederschlagswasser möglichst vor Ort zu versickern, um damit u.a. die Grundwasserneubildung zu befördern sowie Siele und Vorfluter zu entlasten. Im Rahmen des Gutachtens wurden zwei unterschiedliche Lösungen betrachtet: Ein zentrales System, bei dem das Regenwasser über Gräben und Mulden einem zentralen Retentionsbecken zugeführt und gedrosselt an das Sielnetz abgegeben wird (Variante 1) und ein dezentrales System, bei dem möglichst viel Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert (Variante 2). Im Falle von Variante 1 wären zusätzliche Flächen für ein vergrößertes Regenrückhaltebecken erforderlich, sodass weniger Wohneinheiten realisiert werden könnten. Variante 2 hat sich dagegen als flächensparend erwiesen und lässt zudem im Betrieb einen geringeren Aufwand erwarten. Das System der dezentralen Versickerung auf privaten Grundstücksflächen (Variante 2) stellt damit die Grundlage für den Bebauungsplan dar (vgl. Ziff. 4.7).

#### **3.3.5 Artenschutzgutachten**

Da naturschutzrechtlich streng geschützte Arten der Vögel und Fledermäuse durch die Planung direkt betroffen sind, wurde für diese Artengruppen im Jahr 2011 eine gutachterliche Erfassung durchgeführt (Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung). Demnach kommen Tiere und Pflanzen anderer streng geschützter Arten-

gruppen im Plangebiet nicht vor. Jedoch gehört das Plangebiet zum Lebensraum von mindestens 4 Fledermaus- und 29 Vogelarten. Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert den Abbruch von Gebäuden und das Fällen von altem Baumbestand, damit ist ein Konflikt mit den sogenannten Zugriffsverboten (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten) des § 44 Absatz 1 des BNatSchG verbunden. Der Konflikt kann durch die Einhaltung bestimmter Bauzeitenregelungen und durch die Sicherstellung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen vermindert und vermieden werden, siehe Abschnitt 4.15.2 „Fledermaus- und Vogelschutz“.

### **3.3.6 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

Das Räumliche Leitbild der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt liegt im Entwurf (Stand 2007) vor: Es sieht vor, mit der verstärkten Urbanisierung der sogenannten Urbanisierungszone Entwicklungsreserven auszuschöpfen und damit diese Bereiche zu qualifizieren. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Urbanisierungszone.

Im Jahr 2011 haben sich Senat und Bezirke im „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ gegenseitig dazu verpflichtet, dem Wohnungsbau hohe Priorität einzuräumen, um die hohe Nachfrage nach Wohnraum befriedigen zu können. Ziel ist es, die Zahl der genehmigten Wohnungen auf 6.000 pro Jahr zu steigern, u.a. indem geeignetes Planrecht geschaffen wird. Im Bezirk Wandsbek wurde zur Erfüllung des Ziels ein Wohnungsbauprogramm aufgestellt; der Masterplan Elfsaal ist Teil dieses Programms.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der BAB 24. Im Westen wird es durch die Elsa-Brändström-Straße sowie eine öffentliche Grünfläche und im Norden durch die Straße Elfsaal begrenzt; im Osten grenzt eine baumbestandene öffentliche Grünfläche an das Plangebiet.

#### Umgebung

Im weiteren Umfeld des Plangebiets liegen Gebiete unterschiedlichen Charakters: Westlich der Elsa-Brändström-Straße liegt die Helmut-Schmidt-Universität (Universität der Bundeswehr), ein Eingang zum Gelände für Fußgänger und Radfahrer befindet sich an der Elsa-Brändström-Straße. Die großmaßstäbliche Bebauung der Universität hat einen Abstand von mind. 100 m zum Plangebiet. Nördlich des Plangebiets schließen sich Straßenzüge mit überwiegend gartenbezogener eingeschossiger Ein- bis Zweifamilienhaus-Bebauung an. Östlich des Plangebiets liegt, getrennt durch den Grünzug, eine Siedlung mit 10 zwei- bzw. dreigeschossigen Zeilenbauten aus der Nachkriegszeit im Geschosswohnungsbau. Südlich der Autobahn liegt die kleinmaßstäbliche, eingeschossige „Märchensiedlung“ aus der Nachkriegszeit. Die Autobahn bildet die Grenze zum Stadtteil Billstedt und zum Bezirk Hamburg-Mitte.

#### Plangebiet

Am westlichen Rand entlang der Elsa-Brändström-Straße, am nördlichen Rand entlang der Straße Elfsaal sowie am südlichen Rand des Plangebiets entlang der Autobahn liegen öffentliche Grünflächen. In den baumbestandenen nördlichen und westlichen Grünflächen besteht eine durchgehende Wegeverbindung. Direkt südlich der Seniorenwohnanlage befindet sich eine Unterführung der Autobahn für Fußgänger und Radfahrer, durch die die „Märchensiedlung“ an den Grünzug angebunden ist. Im übrigen Bereich der südlichen Grünfläche (entlang der Autobahn) besteht keine Wegeverbindung, sodass Fußgänger und Radfahrer in Ost-West-Richtung heute den Umweg entlang der Straße Elfsaal und Elsa-Brändström-Straße nehmen müssen. Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein zur Autobahn gehörender Lärmschutzwand, auf

dem eine Lärmschutzwand steht. Die Oberkante der Lärmschutzwand liegt ca. 6 m über der Fahrbahn der Autobahn. Der Wall ist von Bäumen und Büschen bestanden.

Die bisherige Bebauungsstruktur des Neubaugebiets ist offen und in den Baumbestand eingebettet. Neben dem erhaltenswürdigen „Haus 5“ (vgl. Ziff. 4.5) bestehen weitere Gebäude des Pflegezentrums sowie ein Wirtschaftsgebäude. Mit Ausnahme von „Haus 5“ werden bzw. wurde die Nutzung dieser Häuser auf Grund der Umorganisation des Pflegezentrum Holstenhof und dessen Konzentration im Nordwesten des Plangebiets aufgegeben und rückgebaut.

Im verbleibenden Teil des Pflegezentrums (Flurstücke 3091 und 3092) besteht in der Nähe der Elsa-Brändström-Straße das fünfgeschossige „Haus 4“ aus den 1970er Jahren, für das eine Weiternutzung vorgesehen ist. Das sich östlich anschließende „Haus 6“ wurde im Jahr 2011 abgerissen und an seiner Stelle im selben Jahr ein Neubau für das Pflegezentrum und eine Kindertageseinrichtung begonnen.

Die im südwestlichen Bereich bestehende Seniorenwohnanlage der Alida-Schmidt-Stiftung (Flurstück 1543 nicht Teil des Pflegezentrums) besteht aus drei Gebäudezeilen, einer zweigeschossigen an der Westseite und dreigeschossigen je an der Ost- und Südseite. Diese Bebauung weist große Gebäudeabstände und damit eine geringe Bebauungsdichte auf. Zwischen den Bestandsgebäuden der Seniorenwohnanlage sind nur wenige Bäume vorhanden.

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme des Lärmschutzwalls ca. 17,0 bis 20,5 m über NN, wobei der höchste Punkt am Fuß des Walls im Südwesten und der tiefste Punkt in einer Senke in der Planmitte liegt. Insgesamt fällt das Gebiet von Süden nach Norden um ca. 3 m ab. Der überwiegende Teil des Plangebiets weist versickerungsfähige Sande auf. Einzig in einem Bereich mit ca. 40 m Durchmesser im Zentrum des Gebietes befindet sich oberflächennah nicht versickerungsfähiger Geschiebelehm, dort ist ggf. mit Stauwasser zu rechnen.

Der motorisierte Individualverkehr des Plangebiets wird heute über die Straße Elfsaal, welche wiederum an den Schiffbeker Weg angebunden ist, abgewickelt.

Die Erschließung des Plangebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestellen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) „Am Hohen Feld“ (Rodigallee Höhe Kreuzungsbereich mit der Straße Am Hohen Feld) sowie „Pflegezentrum Holstenhof“ (Schiffbeker Weg Höhe Einmündung der Straße Elfsaal). Folgende Linien bedienen die Haltestellen: „Am Hohen Feld“ Metrobus 10, Schnellbus 35, Eilbus E62, Buslinie 263, Nachtbus 618; Haltestelle „Pflegezentrum Holstenhof“: Metrobus 27. Mit 550m Luftlinie bis zur Haltestelle liegt das entfernteste Wohngebäude um 150m außerhalb der für die Buserschließung definierten Reichweite.

Im Bereich der Grünanlagen liegen südöstlich der Elsa-Brändström-Straße sowie östlich der Zufahrt von der Straße Elfsaal zum Neubaugebiet Wasserleitungen. Im nördlichen Bereich des verbleibenden Pflegezentrums befindet sich eine Kundennetzstation für die Stromversorgung. Die Elsa-Brändström-Straße ist im Bereich des Plangebiets noch nicht endgültig hergestellt.

#### **4 Planinhalt und Abwägung**

Mit dem Bebauungsplan soll u. a. die Umsetzung des Masterplan Elfsaal ermöglicht werden, welcher wie folgt gekennzeichnet ist:

Ziel des Masterplans (Bereich der hier „Neubaugebiet“ genannten Teilfläche) ist die Schaffung eines neuen attraktiven Wohnquartiers auf den freiwerdenden Flächen des Pflegeheims bei gleichzeitiger Erhaltung grundsätzlicher Grünqualitäten. Der Master-



plan sieht den Bau von ca. 121 neuen Wohneinheiten im Neubau und ca. 15 Wohneinheiten im erhaltenswerten Bestandsgebäude „Haus 5“ vor. Die Wohneinheiten im Neubau setzen sich zusammen aus acht Einzelhäusern, 47 Reihenhäusern und elf sog. „Stadt villen“ (dreigeschossige Geschosswohnungsbau-Typen mit je sechs Wohneinheiten).

Die Erschließung des Neubaugebiets erfolgt von der Straße Elfsaal und liegt im Bereich der bisherigen Zufahrt zum Pflegeheim-Areal. Die Eingangssituation wird durch zwei zu beiden Seiten liegende „Stadt villen“ betont. Benachbart sind zu beiden Seiten der Zufahrt Einfamilienhäuser angeordnet, welche zur nördlich liegenden, bestehenden Einfamilienhaus-Bebauung vermitteln. Die Einfamilienhäuser werden über private Wohnwege erschlossen.

Im südwestlichen Bereich des Neubaugebiets liegt „Haus 5“, ein für Hamburg typischer Pflegeheim-Bau aus den 1920er Jahren mit differenzierter Klinkerfassade und Mansardendach. Auf Grund seiner Lage, Architektur und Gebäudestruktur soll „Haus 5“ erhalten werden. Eine im mittleren Bereich liegende Erschließungsstraße läuft von Osten kommend auf „Haus 5“ zu, welches folglich den räumlichen Abschluss des Straßenraums bildet. Die Straße wird durch neun „Stadt villen“ gesäumt; durch diese Eigenschaften bildet sie das städtebauliche Rückgrat des neuen Quartiers und trägt wesentlich zu einem unverwechselbaren Charakter des Viertels bei. Der Straßenabschnitt wird im Folgenden als „Ost-West-Achse“ bezeichnet.

Im Südwesten und Südosten sieht der Masterplan jeweils daran anschließende Ringstraßen vor, die als Mischverkehrsflächen ausgestaltet werden sollen. An diesen Straßen sind 27 bzw. 20 Reihenhäuser angeordnet; die Anzahl der voraussichtlich möglichen Wohneinheiten je Zeile variiert zwischen drei und sechs. Die Zeilen werden durch Gärten unterbrochen, so dass eine kleinteilige, freiflächenbezogene Rhythmik entsteht. An beiden Ringstraßen liegen Grünflächen mit wertvollem und erhaltbarem Baumbestand, sodass dort die „Grünen Höfe“ entstehen, die dem Masterplan seinen Namen gegeben haben. Südlich der vorgesehenen Bebauung sieht der Masterplan außerdem die Schaffung eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Autobahn-parallelen öffentlichen Grünzuges vor.

Ziel der im Folgenden begründeten Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Realisierung der beschriebenen Bebauungsstruktur des Masterplans sowie die Sicherung seiner städtebaulichen Qualitäten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich dazu nah an den Vorstellungen des Masterplans.

Für die Bereiche des verbleibenden Pflegeheims und der Seniorenwohnanlage werden am Bestand orientierte Festsetzungen gewählt, die Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen.

Gemäß dem Arbeitsprogramm des Senats und dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ gilt grundsätzlich bei Wohnungsbauprojekten im Geschosswohnungsbau, dass ein Anteil von mindestens 30 % im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau erreicht werden soll.

#### **4.1 Allgemeines Wohngebiet**

Sämtliche Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) festgesetzt. Damit wird dem beabsichtigten Charakter des Quartiers entsprochen. Auch das Pflegeheim mit Kindertagesstätte wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da es sich um eine private Wohneinrichtung handelt. Auch für die Seniorenwohnanlage der Alida-Schmidt-Stiftung

wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil dies mit der bestehenden Nutzung vereinbar ist und damit gleichzeitig Spielräume für eine zukünftige Verwendung des Grundstücks für im WA zulässige Nutzungen eröffnet werden.

Die am nördlichen Plangebietsrand im Zuge der Umorganisation neu geschaffenen Zufahrten zum Pflegezentrum liegen in der bisherigen Parkanlage und unterbrechen diese. Es werden nur die Flächen der genehmigten Zufahrten als Allgemeines Wohngebiet, die übrigen beiderseits liegenden, privaten Flächen der Flurstücke 3175 und 3177 dagegen als private Grünfläche festgesetzt (vgl. Ziff. 4.8.2). Damit wird die Erschließung des Pflegezentrums von der Straße Elfsaal gesichert und gleichzeitig die Unterbrechung des Grünzuges so gering wie möglich gehalten.

#### Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

*„In den Allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.“ (§ 2 Nr. 2 der Verordnung)*

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit dieser Festsetzung ausgeschlossen, da sie sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die beabsichtigte Bebauung, einfügen. Darüber hinaus können Tankstellen Verkehrsprobleme und nächtliche Ruhestörungen verursachen, die zu unangemessen hohen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet führen können.

#### Baugrenzen, Bauweise

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich für die geplante Wohnanlage an der vom Masterplan vorgesehenen Bebauungsstruktur. Ziel der Baugrenzen ist es, die Umsetzung dieser Struktur zu sichern.

Im nördlichen Bereich des Neubaugebiets sind insgesamt acht Einfamilienhäuser vorgesehen. Diese werden mit baukörperbezogenen Baugrenzen von 10 mal 12 Metern festgesetzt. Durch die Festsetzung von max. 80 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR) je Grundstück (vgl. „Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl“) sind die Bereiche innerhalb der Baugrenzen nicht vollständig bebaubar, sodass hinsichtlich der Anordnung der Gebäude Spielräume bestehen. Für den Bereich der Einfamilienhäuser wird ergänzend die Bauweise „nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt. Damit wird in Verbindung mit der Festsetzung „GR 80 m<sup>2</sup>“ ausgeschlossen, dass Doppelhäuser entstehen können, weil diese der städtebaulichen Absicht an dieser Stelle widersprechen würden: Um an die nördliche angrenzende Bebauung anzuknüpfen, sollen an dieser Stelle bewusst nur Einfamilienhäuser entstehen.

Im Norden des Neubaugebiets werden im „Eingangsbereich“ zwei sog. „Stadtvillen“ im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Weitere neun „Stadtvillen“ werden entlang der von Ost nach West verlaufenden Achse festgesetzt. Alle „Stadtvillen“ werden anhand baukörperbezogener Baugrenzen als Quadrat mit einer Kantenlänge von 14,40 m festgesetzt. Diese Abmessungen eignen sich insbesondere für die Errichtung von Gebäuden mit zwei Wohneinheiten je Etage („Zweispänner“).

Für die Bereiche der sog. Stadtvillen wird folgendes festgesetzt:

*„In den mit „(A)“ bezeichneten Baugebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer, Balkone, Loggien, Treppen und Erker bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m sowie mit einem Mindestabstand zu benachbarten Baugrenzen von 7 m zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 3 der Verordnung)*

Damit soll eine differenzierte und qualitativ hochwertige Ausgestaltung der Baukörper ermöglicht und befördert werden. Der Mindestabstand zu benachbarten Baugrenzen von 7 m ist erforderlich, um ein Mindestmaß an Intimität und Distanz zum Nachbarn für

die zukünftigen Bewohner zu gewährleisten und den grünflächenbezogenen Charakter des Quartiers zu sichern.

Für die Bereiche der „Stadt villen“ wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da dies auf Grund der baukörperbezogenen Baugrenzen nicht erforderlich ist.

Im Südosten, Süden und Westen des geplanten Wohngebiets sind rund um die beiden Ringstraßen Reihenhäuser vorgesehen. In diesen Bereichen wird darum die abweichende Bauweise Reihenhäuser („Rh“) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die meisten Reihenhauseilen werden durch Baugrenzen mit einer Bautiefe von 12 m und situationsbezogen mit Längen von 18 bis 36 m festgesetzt.

Ergänzend gilt folgende Festsetzung:

*“Im mit „(B)“ bezeichneten Baugebiet darf die Gebäudetiefe maximal 12 m betragen.“*  
(§ 2 Nr. 4 der Verordnung)

Diese Festsetzung bewirkt, dass auch innerhalb der im südöstlichen Bereich des Neubaugebiets festgesetzten, baukörperbezogenen Baugrenzen mit einer Tiefe von 18 m nur maximal 12 m tiefe Reihenhauseilen zulässig sind. Der größere Abstand der Baugrenzen wurde hier gewählt, um aufgrund der Ausrichtung und der voraussichtlichen Erschließung von Westen Spielräume zu schaffen: Die Reihenhauseile kann innerhalb der Baugrenzen im Osten angeordnet werden, sodass Terrassen auf der besonnten Westseite (Straßenseite) liegen; alternativ kann die Zeile im Westen angeordnet werden, sodass zugehörige Terrassen auf der rückwärtigen Ostseite untergebracht werden müssen. Beide Lösungen (oder dazwischen liegende) sind städtebaulich mit der Umgebung und den Vorstellungen des Masterplans vereinbar und durch den Bauherren frei wählbar.

Die südlich der westlichen Ringstraße liegenden baukörperbezogenen Baugrenzen für Reihenhäuser werden mit einer Tiefe von nur 11 m festgesetzt da die Tiefe der möglichen Baugrundstücke hier geringer ist. Da eine Mindest-Tiefe für die Reihenhäuser grundsätzlich nicht vorgeschrieben ist, entstehen bei geringeren Gebäudetiefen zusätzliche Spielräume für die Anordnung der Häuser.

In den Berechnungen der Wohneinheiten im Zuge der Aufstellung des Masterplans wurde eine Achsbreite von 6 m je Reihenhause angenommen. Eine Achsbreite ist im Bebauungsplan zwar nicht festgeschrieben, zu beachten ist jedoch § 2 Nr. 9 (vgl. Ziff. 4.6; Grünanteil in Vorgärten).

Das erhaltenswürdige „Haus 5“ (in der Mitte der westlichen Ringstraße) wird bestandsbezogen mit einer Baugrenze festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich.

Im Bereich des bestehenden Pflegezentrums im Nordwesten des Plangebiets (Flurstücke 3091 und 3092) wird mittels einer Baugrenze eine große zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt. Diese orientiert sich im Osten und Norden am bestehenden Neubau und im Westen und Süden an den Grundstücksgrenzen. Für den Bereich der Kindertagesstätte (Nordosten des Pflegeheims) wird eine am Neubau orientierte, gesonderte Baugrenze in Verbindung mit eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen bestehen bei einer evtl. Neubebauung des westlichen Teils des Pflegezentrums weitreichende Spielräume bei der Anordnung von Gebäuden. Zu beachten ist die festgesetzte Grundflächenzahl (vgl. „Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl“).

Im Bereich der Alida-Schmidt-Stiftung (Flurstück 1543, südwestliches Plangebiet) werden im Falle des südlich gelegenen Gebäudes am Bestand orientierte Baugrenzen festgesetzt, um damit eine eindeutig lärmabgewandte Seite (Nordseite) zu schaffen

und so nördlich davon gelegene Bereiche vor Lärm zu schützen. Zur östlichen Grundstücksgrenze wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze gewählt, um damit einen Mindestabstand von der sich östlich anschließenden Reihenhausezeile zu gewährleisten. Im Falle der übrigen beiden Bestandsgebäude wird durch eine Baugrenze eine große, zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt, so dass dort, unter Berücksichtigung der GRZ, auch andere städtebauliche Strukturen oder eine Ergänzung der Bestandsbebauung möglich sind.

Die Bauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz (vgl. Ziff. 3.2.8) wird von den festgesetzten Baugrenzen nicht berührt.

#### Geschossigkeiten

Für die Einzelhäuser im Norden des Neubaugebiets wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Geschosse begrenzt.

Für alle „Stadt villen“ wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse grundsätzlich auf maximal drei festgesetzt. Die Eingangssituation an der Straße Elfsaal soll durch die gewählte Geschossigkeit betont werden und entlang der Ost-West-Achse sollen städtebaulich prägende Strukturen, die die Wirkung der auf das „Haus 5“ zulaufenden Achse unterstreichen, entstehen.

Für alle Reihenhause-Bereiche wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt.

Das erhaltenswürdige „Haus 5“ wird bestandsbezogen mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von vier festgesetzt, wobei das vierte, bestehende Vollgeschoss des Gebäudes als Mansardengeschoss ausgebildet ist.

Für den Bereich der Kindertagesstätte im Nordosten des Pflegezentrums (Flurstück 3091 und 3092) wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestandsgemäß auf eines festgesetzt.

Das Pflegezentrum wird im östlichen Bereich mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von vier festgesetzt. Im westlichen Bereich wird eine zulässige Zahl der Vollgeschosse von fünf festgesetzt, weil hier bereits ein fünfgeschossiges Gebäude besteht, ohne dass von diesem nachteilige Auswirkungen auf die Wohnbebauung in der Umgebung ausgehen. Durch die Abstände der Baugrenzen von den Grundstücksgrenzen ist dies auch weiterhin sichergestellt.

Für den gesamten Bereich der Alida-Schmidt-Stiftung (Flurstück 1543) wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei festgesetzt. Im Zusammenspiel mit der hier festgesetzten GRZ (vgl. folgender Abschnitt) wird damit eine am Bestand orientierte, dem Grundstück angemessene Dichte und eine gemäßigte Entwicklung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht.

Zusätzlich sind mit Ausnahme der folgenden Bereiche Staffelgeschosse gemäß der Hamburgischen Bauordnung zulässig.

*„In den mit „(C)“ bezeichneten Baugebieten sind Staffelgeschosse über dem letzten maximal zulässigen Vollgeschoss unzulässig.“ (§ 2 Nr. 5 der Verordnung)*

Mit dem Ausschluss von Staffelgeschossen für die Einzelhäuser wird dem Ziel entsprochen, zur sich nördlich anschließenden Bestandsbebauung (überwiegend eingeschossig mit ausgebautem Dach) maßstäblich zu vermitteln. Bei einer Zulässigkeit von Staffelgeschossen könnten Gebäude entstehen, die zur Straße hin dreigeschossig erscheinen, was mit der Festsetzung ausgeschlossen werden soll. Bei der Errichtung von Dachgeschossen entsteht diese Wirkung nicht, daher werden diese nicht ausgeschlossen.

Im fünfgeschossigen Bereich des Pflegezentrums wird mit dem Ausschluss von Staffelgeschossen sichergestellt, dass über den heutigen Bestand hinaus sechsgeschossig anmutende Gebäude nicht errichtet werden können.

#### Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl

Im Bereich der geplanten Einfamilienhäuser am Nordrand des Neubaugebiets wird die zulässige Grundfläche je Grundstück auf 80 m<sup>2</sup> begrenzt. Damit soll der städtebauliche Maßstab der nahen Bebauung nördlich der Straße Elfsaal gewahrt werden. Die festgesetzten Baugrenzen können folglich nicht vollständig ausgefüllt werden, sodass Spielräume bei der Anordnung der Gebäude bleiben. Ergänzend wird die Festsetzung der Bauweise „Einzelhäuser“ festgesetzt, weil sonst innerhalb der Baugrenzen real geteilte Doppelhäuser errichtet werden könnten (vgl. „Baugrenzen, Bauweise“).

Im Bereich aller „Stadtvillen“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Weil die nach der GRZ zulässige Grundfläche in allen Fällen über der Grundfläche der baukörperbezogenen Baugrenzen liegt, sind die Baugrenzen maßgeblich. Eine niedrigere GRZ von 0,3 wird nicht gewählt, weil damit die Baugrenzen nicht voll ausgenutzt werden könnten. Mit der GRZ von 0,4 in Verbindung mit § 2 Nr. 3 der Verordnung wird zudem die Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer, Balkone, Loggien, Treppen und Erker ermöglicht. Eine übermäßige Versiegelung der Freibereiche durch Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen ist durch die GRZ von 0,4 nicht zu befürchten, da diese durch die Festsetzungen § 2 Nr. 7 und 9 der Verordnung (vgl. Ziff. 4.3 und 4.6) begrenzt wird.

Im Bereich aller Reihenhäuser wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Auch hier kann die GRZ auf Grund der Baugrenzen bzw. festgesetzten Gebäudetiefe nicht voll ausgenutzt werden. Eine GRZ von 0,3 wäre zwar für die Ausnutzung der Baugrenzen insgesamt betrachtet ausreichend, jedoch nicht im Falle real geteilter Reihenmittelhaus-Grundstücke mit vergleichsweise geringen Freiflächen; die mögliche Gebäudetiefe von 11 bzw. 12 m wäre in diesen Fällen nicht realisierbar. Darum wird für alle Reihenhausbereiche eine GRZ von 0,4 gewählt. Nachteilige Auswirkungen sind damit nicht verbunden, weil die Versiegelung der Freibereiche durch Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen in Verbindung mit § 2 Nr. 7 und 9 der Verordnung begrenzt wird.

Für das erhaltenswerte „Haus 5“ (Erhaltungsbereich; vgl. Ziff. 4.5) wird bestandsbezogen eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht annähernd dem heutigen Anteil des bestehenden Hauses am zukünftigen Baugrundstück (WA-Fläche).

Für den Bereich des Pflegezentrums (Flurstücke 3091, 3092) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Da gleichzeitig großzügige Baugrenzen gewählt werden, ist die GRZ maßgeblich. Derzeit ist ein Anteil an der zukünftigen Baufläche von ca. 0,32 mit Gebäuden überdeckt, so dass zusätzliche Gebäude zum Bestand möglich sind.

Im Bereich der Alida-Schmidt-Stiftung (Flurstück 1543) wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Im Bestand ist ein Anteil am Baugrundstück von ca. 0,27 mit Gebäuden überdeckt, so dass die festgesetzte GRZ im Zusammenspiel mit der Baugrenze Entwicklungsspielräume eröffnet (vgl. „Baugrenzen, Bauweise“). Beispielsweise ist wie bereits bisher im unbepflanzten Innenbereich eine Ergänzung der Gebäude im mittleren Bereich möglich, ohne dass davon negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung ausgehen können.

Bei der Nutzung der Bauflächen der Allgemeinen Wohngebiete ist grundsätzlich zu beachten, dass auf einem Teil der Freiflächen Anlagen für die Oberflächenentwässerung vorgesehen werden müssen (vgl. Ziff. 4.7).

## 4.2 Verkehrsflächen

Die vom Masterplan vorgesehene Erschließung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen ermöglicht:

Die vom Elfsaal nach Süden abgehende Planstraße und ihre Fortsetzung in der Ost-West-Achse werden mit einer Breite von jeweils insgesamt 11 m festgesetzt. Im Nord-Süd-Abschnitt können damit bei einer Fahrbahn von 5,50 m Breite einseitig Parkstände von 2 m Breite und Nebenflächen von insgesamt 3,5 m Breite erstellt werden. Im Ost-West-Abschnitt können beidseitige Gehwege erstellt werden, wenn dort keine Parkstände errichtet werden.

Die Ringstraßen im Südosten und Südwesten sind als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von in der Regel 8 m vorgesehen und werden entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im westlichen und nördlichen Abschnitt der östlichen Ringstraße sowie im nördlichen Abschnitt der westlichen Ringstraße wird jeweils ein Querschnitt von 7 m festgesetzt. Durch die Anlage von Ringstraßen kann auf Wendeanlagen vollständig verzichtet werden.

Insgesamt sind innerhalb der beschriebenen, neu festgesetzten Straßenverkehrsflächen des Neubaugebiets ca. 27 öffentliche Parkstände realisierbar sowie die entsprechende Anzahl von Fahrradabstellmöglichkeiten. Damit wird die von der PLAST (Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg) formulierte Zielzahl von 0,2 öffentlichen Parkständen im Straßenraum je Wohneinheit erfüllt.

Von der westlichen Ringstraße wird über das Grundstück der Alida-Schmidt-Stiftung (Flurstück 1543) eine 7,0 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt, so dass dort eine zusätzliche Zufahrt zum Neubaugebiet entstehen kann. Diese soll insbesondere Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen dienen, so dass auch im Falle einer vorübergehenden Blockierung der Haupteinfahrt eine Anfahrbarkeit des Wohngebiets gewährleistet ist. Im Bereich der Einmündung dieser Straße in die Elsa-Brändström-Straße werden geringfügige, bisherige Teile der Grünfläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um eine sinnvolle Anbindung zu schaffen. Bei dem für die Straßenverkehrsfläche in Anspruch genommenen Flurstück 1543 handelt es sich um eine städtische Fläche im Erbbaurecht.

Nordöstlich von „Haus 5“ wird eine im Masterplan als Grünfläche vorgesehene, ca. 240 m<sup>2</sup> große Fläche in die Straßenverkehrsfläche mit einbezogen. Auf Grund des dort vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestands steht diese nur in geringem Ausmaß für die Nutzung als Straßenverkehrsfläche bzw. für Nebenflächen zur Verfügung. Für die grünflächenbezogene Erscheinung des Quartiers kommt dieser Fläche bzw. dem vorhandenen Baumbestand eine wichtige Funktion zu.

In einem südlich der Straße Elfsaal, östlich der zukünftigen Einmündung zum Plangebiet liegenden ca. 40 m langen Abschnitt wird die Straßenverkehrsfläche um 3,0 m nach Süden ausgedehnt. Ein heute in diesem Bereich bestehender Fußweg wird damit zukünftig innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegen. Der öffentlich begehbare Fußweg setzt sich bereits heute nach Osten hin fort; er liegt dort auf privaten Grundstücksflächen. In den übrigen Bereichen werden die Straßen Elfsaal und Elsa-Brändström-Straße, beide nur teilweise im Plangebiet, bestandsbezogen festgesetzt.

## 4.3 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

*„In den mit „(A)“ bezeichneten Baugebieten sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete zulässig, wenn Wohnruhe, Gartenanlagen, Kinder-spiel- und Freizeitflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Tiefgaragen sind mit*

*einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden. Tiefgarageneinfahrten sind mit Rankgerüsten oder Pergolen zu überstellen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.“ (§ 2 Nr. 6 der Verordnung)*

Ziel der Planung ist die Schaffung eines gestalterisch möglichst hochwertigen Wohnumfelds; die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist dabei von großer Bedeutung. Angesichts der in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus vorgesehenen Nutzungsdichte, soll dort zur Sicherung einer guten Freiraumqualität der ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht werden. Da Tiefgaragen in der Regel erst ab einer Breite von ca. 16 m wirtschaftlich herstellbar sind, ist deren Zulässigkeit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Außerdem können dann für mehrere Geschosswohnungsbauten zusammenhängende Tiefgaragen erstellt werden, was u.a. die Anzahl an Ein- und Ausfahrten reduziert.

Die Festsetzung des Substrataufbaus und der Begrünung der Tiefgaragen dient der Einbindung dieser unterbauten Grundstücksteile in die Außenräume wie der Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

*„In den mit „(D)“ bezeichneten Baugebieten sind in Vorgartenflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von offenen Stellplätzen, Carports, Standplätzen für Abfallbehälter und Zuwegungen unzulässig.“ (§ 2 Nr. 7 der Verordnung)*

Ziel der Planung ist die Sicherung gestalterischer Mindeststandards um damit zur Attraktivität des Viertels beizutragen. Die Erscheinung der Vorgartenflächen, damit wird der Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bezeichnet, ist besonders bedeutend, weil sie öffentlich einsehbar sind und, wie der Vergleich mit ähnlichen Quartieren zeigt, dort die Gefahr uneinheitlicher Gestaltung besonders groß ist.

Ziel der Festsetzung ist es insbesondere, geschlossene Nebengebäude in den Vorgartenbereichen auszuschließen. Dabei wird bewusst unterschieden zwischen geschlossenen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports): Die Erstellung von Garagen und geschlossenen Nebengebäuden in den Vorgärten würde den Straßenraum enger, zu Unübersichtlichkeit führen und brächte die Gefahr zahlreicher unterschiedlicher, gestalterisch nachteiliger baulicher Lösungen mit sich; sie werden darum mit der Festsetzung ausgeschlossen. Von der Erstellung von Carports gehen dagegen vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen aus, weil diese offen gestaltet sind; Carports sind darum zulässig.

#### **4.4 Gehrechte**

Um die Einbindung des Wohngebiets in die umliegenden Grünflächen zu gewährleisten und im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ direkte Wegebeziehungen zu ermöglichen, werden in Planbild und Verordnung Gehrechte festgesetzt:

*„Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten.“ (§ 2 Nr. 8 der Verordnung)*

Die Lage der Verbindungen wurde so gewählt, dass möglichst viele zukünftige Bewohner des Neubaugebiets von den Gehrechten profitieren, Umwege erspart bleiben und kurze Wege in und durch die Grünanlagen möglich sind. Sie werden durch nicht festgesetzte, in den öffentlichen Parkanlagen vorhandene und zu ergänzende Fuß- und Radwege komplettiert (vgl. Ziff. 4.8.1).

Im Bereich des nördlichen Grünzugs, der durch zwei bestehende Einfahrten des Pflegezentrums unterbrochen wird, wird die bestehende Wegebeziehung des Grünzugs durch Gehrechte über private Flurstücke (Flst. 3177 und 3175) sichergestellt. Damit

sind keine wesentlichen Einschränkungen für den Eigentümer verbunden, da diese Wegebeziehung bereits besteht.

Die Gehrechte im Bereich der Einfahrten zum Pflegezentrum werden in einer Breite von 3,0 m, die übrigen Gehrechte in einer Breite von 2,0 m festgesetzt.

#### 4.5 Erhaltungsbereich

Das Gebäude „Haus 5“ wird zusammen mit seinem zukünftigen Grundstück nach § 172 BauGB als Erhaltungsbereich festgesetzt:

*„Im den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.“* (§ 2 Nr. 1 der Verordnung)

Das Gebäude mitsamt seiner für Hamburg typischen Klinkerfassade und seiner direkten Umgebung stellt ein ortsprägendes Element und einen Zeugen der vergangenen Nutzung des Areals dar. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets und auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt soll „Haus 5“ durch die Festsetzung des Erhaltungsbereichs geschützt werden. Die direkt benachbarten Freiflächen unterstützen die Wirksamkeit des Gebäudes, sie bilden im Zusammenhang mit „Haus 5“ ein ortsbildprägendes Ensemble und werden daher in den Erhaltungsbereich mit einbezogen.

#### 4.6 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterisches Ziel des Bebauungsplans ist es, auch in privaten aber öffentlich einsehbaren Bereichen, einen Mindeststandard an Gestaltung zu gewährleisten. Leitbild für die Gestaltung des Viertels ist die Idee eines grünflächenbezogenen Quartiers.

Einsehbar und darum für die Erscheinung des gesamten Viertels von Bedeutung sind insbesondere Vorgärten, also zwischen der Straßenverkehrsfläche und den Gebäuden liegende Flächen. Zur Sicherung eines gestalterischen Mindeststandards wird folgendes festgesetzt:

*„In den mit „(D)“ bezeichneten Baugebieten sind mindestens 30 vom Hundert der Vorgartenfläche gärtnerisch anzulegen.“* (§ 2 Nr. 9 der Verordnung)

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass keine vollständig versiegelten Vorgärten entstehen; diese würden dem Ziel eines garten- und grünflächenbezogenen Quartiers entgegenstehen. Die Gefahr vollständiger Versiegelung besteht z.B. durch die Nutzung des Vorgartenbereichs für mehrere Stellplätze. In Folge der Festsetzung ist z.B. im Falle einer 6 m breiten Reihenhausscheibe ein Grünstreifen von 1,8 m Breite gärtnerisch anzulegen.

*„In den Baugebieten sind an Straßenverkehrsflächen gelegene Einfriedungen nur in Form von Hecken oder Drahtzäunen in Verbindung mit Hecken zulässig.“* (§ 2 Nr. 10 der Verordnung)



Diese Festsetzung dient dazu, die Hecke als für das Quartier typisches Element für Einfriedungen zu implementieren. Hecken sind am besten dazu geeignet, das Ziel eines grünflächenbezogenen Quartiers zu befördern. Dagegen würden Mauern, geschlossene Zäune oder andere „harte“ Einfriedungen diesem Ziel entgegen stehen; ihre Zulässigkeit würde außerdem zu einer Vielzahl unterschiedlicher Einfriedungen führen und auf diese Weise dem Ziel gestalterischer Mindeststandards entgegen laufen. Vorgenannte Festsetzung gilt auch für das Pflegeheim und die Seniorenwohnanlage.

*„In den mit „(D)“ bezeichneten Baugebieten sind Grundstücke an öffentlichen Grünflächen mit Drahtzäunen in Verbindung mit Hecken- oder Schlingpflanzen zu begrenzen.“* (§ 2 Nr. 11 der Verordnung)

In vielen Bereichen im Plangebiet grenzen private Grundstücksflächen an öffentliche Parkanlagen. Überall dort besteht die Gefahr, dass die Randbereiche der öffentlichen Parkanlagen durch private Anlieger zweckentfremdet werden, z.B. durch die Ablagerung von Gartenabfällen oder der schrittweisen Ausdehnung der privaten Gartennutzung auf öffentlichen Grund. Durch die Festsetzung soll darum der Beeinträchtigung öffentlicher Parkanlagen aus gestalterischen und ökologischen Gründen entgegen gewirkt werden.

*„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.“* (§ 2 Nr. 12 der Verordnung)

Die Festsetzung schafft ökologisch wirksames Grünvolumen, dient der gestalterischen Einbindung der Anlagen in das Stadt- und Landschaftsbild und reduziert klimatische Auswirkungen großflächiger Versiegelungen.

#### **4.7 Oberflächenentwässerung**

*„Das auf den privaten Grundstücks- und Dachflächen sowie in den privaten Grünflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Nachweislich nicht auf den Grundstücken versickerbares Niederschlagswasser kann von den Grundstücken in ein offenes Entwässerungssystem abgeführt werden.“* (§ 2 Nr. 13 der Verordnung)

Für den Erhalt eines naturnahen Wasserhaushalts und für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung ist es grundsätzlich sinnvoll, anfallendes Regenwasser am Entstehungsort zu nutzen. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgestellte Oberflächenentwässerungskonzept (vgl. Ziff. 3.3.3) weist nach, dass Boden- und Gefälleverhältnisse im Plangebiet geeignet und Freiflächen ausreichend vorhanden sind, um das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu puffern und zu versickern. Als Versickerungseinrichtungen geeignet sind insbesondere Mulden oder Rigolen, bzw. deren Kombination.

Jedem möglichen Gebäude des Neubaugebiets sind im Planbild mittels unverbindlicher Vormerkungen Flächen zugeordnet, die der Pufferung und Versickerung des Regenwassers dienen können. In der Regel liegen diese auf den Baugrundstücken (Allgemeine Wohngebiete), nur in einem Fall in einer privaten Grünfläche. Die unverbindlichen Vormerkungen dieser Flächen haben deklaratorischen Charakter; sowohl ihre genaue Lage als auch ihre Ausmaße werden vom Bebauungsplan nicht festgeschrieben. Lage, Abgrenzung und Größe der Versickerungsflächen sind im Zuge von Ausführungsplanungen zu klären.

Für die Bereiche des Pflegezentrums und der Seniorenwohnanlage werden keine unverbindlichen Vormerkungen eingetragen: Dort geltende Festsetzungen eröffnen größere Spielräume bei der Gebäudeanordnung, folglich ist die deklaratorische Lokalisie-

zung von erforderlichen Versickerungseinrichtungen dort nicht sinnvoll. Unabhängig davon gilt hier ebenfalls die textliche Festsetzung (§ 2 Nr. 13 der Verordnung).

Im nördlichen Bereich des Neubaugebiets wird ein ca. 490 m<sup>2</sup> großer Bereich als Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhalteteich) festgesetzt. Gemäß dem Oberflächenentwässerungskonzept dient dieser dazu, das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser zu puffern und gedrosselt an das Siel abzugeben. Der Regenrückhalteteich ist erforderlich, um die technisch und ökologisch begründeten maximalen Einleitmengen (5 – 75 l/s; vgl. Gutachten Oberflächenentwässerung) in das Sielnetz und die Vorflut einhalten zu können. Auch andere, vom Oberflächenentwässerungskonzept abweichende Lösungen sind im Rahmen der gewählten Festsetzung möglich, beispielsweise die Integration von Versickerungseinrichtungen oder von Anlagen für die Vorreinigung.

## **4.8 Grünflächen**

### **4.8.1 Öffentliche Parkanlage**

#### Autobahn-Grünzug

Der im Süden des Plangebiets bestehende Grünbereich wird als Parkanlage festgesetzt, sodass dort eine durchgehende grüne Wegeverbindung in Ost-West-Richtung eingerichtet werden kann. Diese wird Teil einer von den Wandsbeker Gehölzen bis zur Niederung des Schleemer Bachs verlaufenden grünen Wegeverbindung sein, die das Wandsbeker Zentrum mit Barsbüttel und dem Öjendorfer Park verbindet. Da hiermit eine Qualitätsverbesserung für das „Grüne Netz Hamburg“ erreicht wird, kommt ihr übergeordnete, infrastrukturelle Bedeutung für den Fußgänger- und Radverkehr und die Erholungsnutzung zu. Entlang einer historischen Baumreihe wird der Grünzug in das Innere der neuen Wohngebiete ausgeweitet, um hier eine charaktergebende, grüne Struktur zu sichern.

Der Bereich der Parkanlage wird zu einem großen Teil von der Böschung des Autobahn-Lärmschutzwalls eingenommen, sodass die Wegeverbindung voraussichtlich direkt südlich der privaten Grundstücksgrenzen des Allgemeinen Wohngebiets verlaufen wird. Am Fuß der Autobahnböschung erfordert der geplante Wegebau die Fällung einiger Bäume. Die Böschung selbst ist mit hoch aufwachsenden Primärgehölzen bestanden, die gegen einen nur mittelhoch wachsenden Gehölzbestand ausgetauscht werden sollen. Damit kann nach den Grundsätzen von Naturschutz und Landschaftspflege eine bessere Windbruchstabilität gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung, eine bessere Besonnung der angrenzenden Wohnbebauung und eine hohe gestalterische Attraktivität des Grünzuges erreicht werden. Für eine uneingeschränkte ökologische Wertigkeit bei hohem ästhetischem Anspruch kommt vor allem die Verwendung von einheimischen blütenreichen Sträuchern und kleinkronigen Wild- und Zierobstarten in Frage.

Im Westen des Plangebiets ist durch die neue Anbindung des Neubaugebiets über das Flurstück 1543 eine geringfügige Inanspruchnahme der bisherigen Grünfläche erforderlich (vgl. Ziff. 4.8.1), ein geringfügiger Teil der bisherigen Straßenverkehrsfläche wird im Gegenzug als Parkanlage festgesetzt.

#### Elfsaal-Grünanlage

Die 20 Meter breite bestehende Grünanlage südlich der Elsa-Brändström-Straße und der Straße Elfsaal mit ihrem wertvollen Baumbestand bleibt erhalten und wird planungsrechtlich gesichert. Im Bereich der Zufahrten zum Neubaugebiet und zum bestehenden Pflegezentrum wird sie unterbrochen (vgl. Ziff. 4.4).

#### 4.8.2 Private Grünflächen

In vier Bereichen werden zur städtebaulichen Gliederung und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes private Grünflächen festgesetzt. Damit wird der Leitidee des Masterplans („Grüne Höfe“) entsprochen; Teilbereiche des wertvollen Großbaumbestandes können erhalten werden. Um dieses Erscheinungsbild langfristig zu sichern, werden außerdem gezielte Neupflanzungen festgesetzt:

*„Auf privaten Grünflächen ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> ein großkroniger Baum zu pflanzen.“* (§ 2 Nr. 14 der Verordnung)

Dabei soll der bestehende Baumbestand angerechnet werden, so dass die vorhandene Dichte des Baumbestandes nicht erhöht wird.

Des Weiteren wird festgesetzt:

*„Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen unzulässig. Notwendige Anlagen zur offenen Oberflächenentwässerung sowie Kinderspielflächen bleiben hiervon unberührt.“* (§ 2 Nr. 15 der Verordnung)

Mit der Festsetzung wird die Inanspruchnahme der privaten Grünflächen durch andere Nutzungen eingedämmt und der Schutz des Baumbestands unterstützt. Anlagen zur offenen Oberflächenentwässerung wie z.B. Mulden oder Rigolen, können nur dann im Bereich der privaten Grünflächen untergebracht werden, wenn diese notwendig sind und den Baumbestand nicht beeinträchtigen. Kinderspielflächen sind ausgenommen, weil das Kinderspielen auf privaten Grünflächen erwünscht ist.

Im Bereich der Einfahrten zum Pflegezentrum (Flurstücke 3175 und 3177) werden auf den nicht städtischen Grundstücksflächen beiderseitig der Zufahrten private Grünflächen festgesetzt. Die Unterbrechung des bestehenden Grünzuges durch die Einfahrten soll damit so gering wie möglich gehalten werden. Ergänzend werden Gehrechte festgesetzt (vgl. Ziff. 4.4).

#### 4.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

##### 4.9.1 Baumschutz, Landschaftsschutz

Um den Fortbestand wertvollen Baumbestands zu unterstützen werden Bäume in privaten Grünflächen sowie in zwei Fällen in der Straßenverkehrsfläche mit Erhaltungsgebots festgesetzt. Der Baumbestand soll auch in Zukunft das Siedlungsgebiet nachhaltig prägen. Bei Ausfall der festgesetzten Bäume sind diese nachzupflanzen. Zur Ausgestaltung dieses Erhaltungsgebots sowie von § 2 Nr. 12 gilt folgende Festsetzung:

*„Für festgesetzte Baumanpflanzungen sowie für notwendige Ersatzanpflanzungen gilt: Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.“* (§ 2 Nr. 16 der Verordnung)

Durch standortgerechte, heimische Laubbäume soll eine dauerhafte Durchgrünung sowie eine Versorgung der heimischen Tierwelt mit geeigneten Lebensräumen geschaffen werden. Das sind solche Bäume, deren Ansprüche einerseits den jeweiligen Standortbedingungen entsprechen und die sich andererseits ohne menschlichen Einfluss ausbreiten würden. Zum Schutz von Bäumen und Gehölzen gilt:

*„Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen, Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen, Gehölzgruppen und Knicks unzulässig.“* (§ 2 Nr. 17 der Verordnung)

Die Festsetzung dient dem Schutz erhaltenswerter Bäume vor Schädigungen im Wurzelbereich und gewährleistet die dauerhafte Erhaltung von Neupflanzungen. Der besonders zu schützende Bereich ist dabei die gesamte durch die Baumkrone abgedeckte Bodenfläche, weil hier die wichtigen baumverankernden und im Bereich der Kronentraufe die baumversorgenden Wurzeln liegen.

Der Autobahn-Grünzug im Süden des Plangebietes unterliegt der Landschaftsschutzverordnung „Wandsbeker Geest“. Eine kleinräumige Anpassung an die neu zu bildenden Grundstücksgrenzen ist nicht erforderlich.

#### **4.9.2 Fledermaus- und Vogelschutz**

Das Plangebiet ist Lebensraum von streng geschützten Fledermausarten. Um das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG zu beachten, dürfen ein Abbruch der Häuser 2 und 3 sowie Dacharbeiten an „Haus 5“ zum Schutz von ggf. winterschlafenden Zwergfledermäusen nur außerhalb des Winterhalbjahrs durchgeführt werden; andernfalls ist eine frühzeitige ökologische Bauaufsicht erforderlich. Der zu erwartende Verlust an diesen Fledermausquartieren wird durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kompensiert: Am verbleibenden „Haus 5“ sowie an Altbäumen in öffentlichen und privaten Grünflächen werden mindestens 7 Fledermauskästen (künstliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten) unterschiedlicher Bauart angebracht.

Um den Ansprüchen des Vogelschutzes zu genügen, werden weiterhin mindestens 5 Nistkästen für Höhlenbrüter (künstliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten) angebracht.

Um dies sicherzustellen wird folgendes festgesetzt: *„Am verbleibenden Gebäude- und Baumbestand und im Umfeld sind vor Beginn der Abbruch- und Rodungsarbeiten mindestens 12 künstliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel zu installieren.“* (§ 2 Nr. 18 der Verordnung)

Bei Baumfällungen sind die „Arbeitshinweise zum Vollzug der Baumschutzverordnung und der dabei zu beachtenden artenschutzrechtlichen Vorschriften“ zu beachten. Weitere Maßnahmen sind dem Fledermaus- und Vogelschutz im Gebiet förderlich und sollen Beachtung finden.

#### **4.9.3 Grundwasserschutz**

*„In den Baugebieten sind Fahrwege sowie ebenerdige nicht überdachte Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“* (§ 2 Nr. 19 der Verordnung)

Die Festsetzung trägt zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebietes bei und dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs über Speicherung, Verdunstung und Anreicherung des Grundwassers durch Versickerung.

#### **4.9.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb/ außerhalb des Plangebiets**

*„Dächer von Gebäuden bis zu einer Neigung von 20 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Dächer von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.“* (§ 2 Nr.20 der Verordnung)

Die Begrünung von Dachflächen schafft stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten und trägt in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Aufbaustärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus erforderlich, die auch eine Begrünung mit Stauden und Gräsern ermöglicht. Weiterhin trägt die Stärke des Substrataufbaus zu einer Spei-

cherung, Verdunstung und verzögerten Ableitung des auf der Dachfläche anfallenden Niederschlagswassers bei. Somit werden die der Vorflut dienenden Gewässer bzw. die Kanalisation entlastet.

#### 4.10 Lärmschutz

Das Lärmgutachten (vgl. Ziff. 3.3.2) kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der an der BAB 24 vorhandenen Lärmschutzanlagen eine Wohnnutzung im Plangebiet möglich ist. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse schlägt das Gutachten die sog. „Hafen-City-Klausel vor“; diese wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

*„In den Baugebieten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“* (§ 2 Nr. 21 der Verordnung)

Der Umfang der sich aus der Festsetzung ergebenden Anforderungen ist stark lage- und objektabhängig; neben der Höhe des Außenpegels sind z.B. auch die Größe der Räume und der Fensterflächen einflussreich. Konstruktive Lösungen sind folglich im Rahmen von Objektplanungen zu entwickeln. Grundsätzlich sind die nördlichen Bereiche des Plangebiets geringer vom Lärm belastet, so dass dort für die Erreichung des Innenraumpegels von 30 dB(A) nur ein verhältnismäßig geringer konstruktiver Aufwand zu erwarten ist; z.B. kann bereits durch Fenster, die sich durch eine Kippbegrenzung und eine schallabsorbierende Laibung von üblichen Fenstern unterscheiden, bereits eine Schallpegeldifferenz von 17 dB(A) erreicht werden.

Für die Außenwohnbereiche sind gemäß dem Gutachten unter Anwendung des Hamburger Leitfadens „Lärm in der Bauleitplanung“ keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die Beurteilungspegel tags ausnahmslos unterhalb von 65 dB(A) bleiben. Gleichwohl kann ein Schutz von Außenwohnbereichen (z. B. durch Loggien oder Wintergärten) in den oberen Geschossen lärmzugewandter Autobahn-naher Gebäudefassaden sinnvoll sein.

Neben dem Verkehrslärm wurden auch die Schallimmissionen durch die Sportanlagen der Helmut-Schmidt-Universität gemäß 18. BImSchV berechnet und beurteilt. Das Lärmgutachten stellt dar, dass Immissionskonflikte aufgrund der Sportanlagen im Plangebiet ausgeschlossen werden können.

#### 4.11 Nachrichtliche Übernahmen

Die Bundesfernstraße BAB 24 ist nach dem Bundesfernstraßengesetz festgestellt worden.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets wird im Planbild nachrichtlich übernommen (vgl. Ziff. 4.9.1).

#### 4.12 Kennzeichnungen

Die vorgesehene Oberflächenentwässerung ist als unverbindliche Vormerkung eingetragen (vgl. Ziff. 4.7).

## **5 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Das Neubaugebiet befindet sich im Eigentum der städtischen Anstalt öffentlichen Rechts f & w fördern und wohnen AöR. Voraussetzung für die Bebauung des Geländes ist seine Erschließung. Bestehende, aber nicht erhaltbare Nahwärmeleitungen sind zu berücksichtigen. Die im südwestlichen Plangebiet liegende Seniorenwohnanlage benötigt im Zuge der Erschließung neue Abwasser- und Oberflächenentwässerungslösungen.

Die Herstellung des Autobahn-Grünzugs (Wegeverbindung und Entwässerung) sollte zeitgleich mit den sonstigen Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Eine Realisierung nach Herstellung der Reihenhausgrundstücke ist aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nur erschwert oder nicht mehr möglich.

## **6 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der bestehende Baustufenplan Jenfeld aufgehoben.

## **7 Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 81.400 m<sup>2</sup>. Davon werden 20.100 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünflächen, 2.300 m<sup>2</sup> als private Grünflächen, 500 m<sup>2</sup> als Fläche für die Wasserwirtschaft, 10.000 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsflächen und 44.300 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nachrichtlich übernommen wird ein Teil der festgestellten Bundesfernstraße mit einer Fläche von ca. 4.200 m<sup>2</sup> (vgl. Ziff. 4.11).

### **7.2 Kostenangaben**

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Herstellung der Erschließungsflächen in der Höhe von ca. 1,35 Mio. €, sowie der vorgesehenen Parkanlagen und Wegeverbindungen in der Höhe von ca. 100.000 €. Eine Finanzierung der Herstellung des Grünzuges kann zum Teil aus dem Haushaltstitel für landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

## ANHANG

### Pflanzenvorschlagsliste

#### 1. Großkronige einheimische Laubgehölze

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

#### 2. Klein- und mittelkronige einheimische Laubgehölze

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

Zeichenerklärung: Standortansprüche

A: Pflanze bevorzugt eher sandigen, steinigen, nährstoffarmen Boden

B: Pflanze bevorzugt eher lehmigen, humosen, nährstoffreichen Boden

C: Pflanze bevorzugt eher kalkhaltigen Boden

D: Pflanze bevorzugt eher sauren Boden