

BEBAUUNGSPLAN HARVESTEHUDE 13

Begründung zum Entwurf

Stand: Öffentliche Auslegung
November 2007

Inhalt			
	1	Grundlage und Verfahrensablauf	3
	2	Anlass der Planung	3
	3	Planerische Rahmenbedingungen	3
	3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
	3.2	Planerisch beachtliche Tatbestände	5
	3.3	Angaben zum Bestand	6
	4	Umweltbericht	8
	4.1	Vorbemerkungen	8
	4.2	Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	9
	4.3	Kenntnis- und Prognoselücken	16
	4.4	Monitoring	16
	4.5	Zusammenfassung Umweltbericht	16
	4.6	Naturschutzfachliche Abwägung zur Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	18
	5	Planinhalt und Abwägung	19
	5.1	Reines Wohngebiet	19
	5.2	Allgemeines Wohngebiet	21
	5.3	Gemeinbedarfsfläche	23
	5.4	Erhaltungsbereich	24
	5.5	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen	24
	5.6	Erschließung	25
	5.7	Stellplätze	27
	5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27
	5.9	Oberflächenentwässerung	28
	5.10	Lärmschutz	28
	5.11	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	30
	5.12	Denkmalschutz	31
	5.13	Altlasten	31
	6	Maßnahmen zur Verwirklichung	32
	7	Aufhebung bestehender Pläne	32
	8	Flächen- und Kostenangaben	32

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415)*, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche und abwasserrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den *Aufstellungsbeschluss E2/05 vom 21. Juli 2005 (Amtl. Anz. S. 1419)* sowie der Änderung des *Aufstellungsbeschluss EX/07 vom 30.10.2007 (Amtl. Anz. S. 2407)* eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den *Bekanntmachungen vom 28. September 2005 (Amtl. Anz. 2005, S. 1790)* stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Durch die Aufgabe der Nutzung des bisher von der Bundeswehr genutzten Grundstückes südlich von der Sophienterrasse und zwischen Mittelweg und Harvestehuder Weg, ergeben sich für diesen Bereich neue Nutzungsmöglichkeiten, wobei die gebietstypische Wohnnutzung dominieren soll. Außer der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Standortkommandantur ist der Gebäudebestand, bestehend aus Garagen, Werkstattgebäuden und einigen Verwaltungsgebäuden, der bisherigen Bundeswehrrnutzungen nicht mehr zeitgemäß. Der Bebauungsplan ermöglicht deshalb eine für diesen Standort angemessene und städtebaulich verträgliche Neubauung.

Des Weiteren soll das südlich angrenzende Wilhelm-Gymnasium einen Schulsportplatz erhalten. Zusätzlich soll eine Wegeverbindung vom Alsterkamp zum Alfred-Beit-Weg und eine bestehende Wegeverbindung von der Sophienterrasse zum Harvestehuder Weg gesichert werden. Im Bereich des Flurstücks 1929 und 733 am Alsterkamp ist eine angemessene und städtebaulich verträgliche Erweiterung der Bauungsmöglichkeiten vorgesehen werden.

Weiterhin soll für die Gebäude im Bereich der westlichen Sophienterrasse und des Mittelweges aufgrund bestehender städtebaulicher Verflechtungsbeziehungen ein städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB ausgewiesen werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (*HmbGVBl. S. 485*) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar.

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 den Geltungsbereich „Gartenbezogenes Wohnen“ mit „Grünqualität sichern – parkartig dar.“

Das Artenschutzprogramm stellt die Fläche als „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen mit parkartigen Strukturen“ dar.

Der Mittelweg ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Hinweise auf Bodenverunreinigungen / Altlasten

Im Plangebiet befinden sich zwei Flächen, die im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten geführt werden.

- Fläche 6638-020/00
Munitionsverdacht Flurstücke 827,828, 929 (bis auf nördliche Anbindung an den Mittelweg), 1909, 1998
- 1981 wurden auf dem Flurstück 828 bei Bauarbeiten Munitionsfunde gemacht.
- Fläche 6638-226/00
Eigenverbrauchstankstelle Flurstück 929

Vor Baubeginn sind Untersuchungen des Kampfmittelräumdienstes notwendig.

Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Baustufenplan Harvestehude / Rotherbaum vom 6. September 1955 (HmbGVBl. S. 294). Das Gebiet ist überwiegend als W2o-Gebiet (Wohngebiet mit zweigeschossiger offener Bauweise) am Harvestehuder Weg und zum Teil an der Sophienterrasse ausgewiesen. Das W2o-Gebiet weist des Weiteren aus, dass dort Bürobauten im Ausnahmewege zugelassen werden, wenn sie Bedingungen der Baustufe W mit der jeweiligen Geschosshöhe entsprechen. Der süd-westliche Bereich entlang des Mittelwegs ist als Mischgebiet M2o ausgewiesen.

Am Mittelweg und Ecke Mittelweg / Sophienterrasse ist im Baustufenplan hingegen ein W3g-Gebiet (Wohngebiet mit dreigeschossiger geschlossener Bauweise) ausgewiesen. Außerdem ist in dem Baustufenplan eine geplante Straße als Verlängerung des Alsterkamps hinüber zum Pöseldorfer Weg dargestellt.

Über den Baustufenplan hinaus gelten für den östlichen Teil des Grundstücks die Teilbebauungspläne TB 148 vom 28.12.1956 (HmbGVBl. S. 1) und TB 606 vom 09.08.1960 (HmbGVBl. S. 397), welche für einen 45 m breiten Randstreifen parallel zum Harvestehuder Weg private Grünfläche ausweisen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Daran anschließend ist eine Bebauung des Grundstücks in einer Tiefe von 25 m möglich. Weiter rückwärtig liegen zwei weitere jeweils 25 m tiefe Bauzonen. Der TB 606 weist weiterhin für das Gelände des Wilhelm-Gymnasiums eine Fläche für besondere Zwecke – „Schule“ aus. In beiden Teilbebauungsplänen ist eine „neue Straßenfläche“ mit zwei flankierenden 10 m breiten Streifen welche „von jeglicher Bebauung freizuhalten sind vorgesehen.

Denkmalschutz

Gemäß § 2 Nummer 1 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143), sind innerhalb des Plangebietes die ehemalige Standortkommandantur (Sophienterrasse 14, Flurstück 828, Denkmallistenummer 1263 vom 12.10.2000), das Haus Sophienterrasse 15 (Flurstück 1183, Denkmallistenummer 1608 vom 14.08.2007) und die beiden Villen Mittelweg 112 (Flurstück 190, Denkmallistenummer 1443 vom 04.08.2004) und Mittelweg 113 (Flurstück 209, Denkmallistenummer 1444 vom 04.08.2004) rechtskräftig in der Denkmalliste eingetragen.

Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Für einen Teilbereich entlang der Sophienterrasse gilt aufgrund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Harvestehude vom 26. April 1988 (HmbGVBl. S. 66).

Außenalsterverordnung

Im östlichen Plangebiet gilt die Außenalster-Verordnung vom 29. März 1953 (HmbBL I 21301-g), zuletzt geändert am 04.12.2001 (HmbGVB1. S. 528). Diese sichert in den an die Alster bzw. an das Alstervorland grenzenden Bereichen eine einheitliche bauliche Gestaltung. Des Weiteren müssen Gartenanlagen sich in die Umgebung einfügen und darf der Einblick in den Garten nicht durch Hecken oder hohe Zäune verwehrt werden. Es gilt ebenfalls ein Werbeverbot für Fremdwerbung.

Baumschutzverordnung

Im Plangebiet 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 Planerisch beachtliche Tatbestände

Städtebauliches Gutachten / Wettbewerb

Für die im Plangebiet liegenden ehemaligen Flächen der Bundeswehr (Flurstücke: 812, 815, 929, 827, 828, 1998) wurde im Januar 2003 ein städtebauliches Gutachten angefertigt, welches nach Durchführung eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbes 2006/2007 überarbeitet wurde und in der vorliegenden Fassung die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

Das Gutachten gliedert die Bundeswehrliegenschaft unter Erhalt der ehemaligen Standortkommandantur in verschiedene Abschnitte. Im Bereich entlang des Harvestehuder Weges werden durch eine versetzte Anordnung von fünf dreigeschossigen Stadtvillen optimale Sichtbeziehungen zum Alstervorland unter weitestgehender Wahrung des besonders erhaltenswerten Baumbestandes gewährleistet. Die Erschließung der Tiefgaragen erfolgt über den Harvestehuder Weg.

Im zentralen Bereich des Plangebietes (zwischen ehemaliger Standortkommandantur und Gymnasium) wird eine sich um einen Platz formierende Bebauung aus vierundzwanzig dreigeschossigen Reihenhäusern und vier Gebäuden mit Etagenwohnungen vorgesehen. Die Erschließung des zentralen Bereichs erfolgt über den Mittelweg und über eine neue Erschließungsstraße die von der Sophienterrasse abzweigt. Die neue Erschließungsstraße stellt eine Nord - Süd Verbindung vom Alsterkamp zum Alfred-Beit-Weg dar. Die endet für den PKW Verkehr in einer Kehre auf dem Flurstück 828 und läuft als Fuß und Radweg zum Alfred-Beit-Weg weiter. Die ehemalige Standortkommandantur erhält rückwärtig einen Anbau, in den eine Tiefgarage, welche von der Sophienterrasse erschlossen wird, integriert ist.

Im rückwärtigen Teil der Bebauung Mittelweg 110 sind zwei ergänzende dreigeschossige Gebäude, die vom Mittelweg erschlossen werden, vorgesehen.

Das südlich der neuen Wohnbebauung liegende Schulgelände des Wilhelm-Gymnasiums verfügt bisher über keine Einrichtungen für den Aussensport. Durch eine Umstrukturierung innerhalb des Schulgeländes bietet sich die Möglichkeit eine Schulsportfläche (ein Kleinspielfeld, eine Weitsprunganlage und eine Laufbahn) auf dem Schulgelände zu integrieren.

Verkehrsuntersuchung / Verkehrstechnische Stellungnahme

Im März 2006 wurde eine erste Verkehrsuntersuchung zum damaligen Stand des städtebaulichen Gutachtens von 2003 erstellt.

Im August / September 2007 wurde auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses eine verkehrstechnische Stellungnahme erarbeitet.

Lärmtechnische Stellungnahme

Im August 2007 wurde auf Grundlage der verkehrstechnischen Stellungnahme eine lärmtechnische Stellungnahme erarbeitet.

Für die Erschließung der ehemaligen Standortkommandantur wurde im März 2007 eine lärmtechnische Stellungnahme erarbeitet.

Für die Umstrukturierung auf dem Gelände des Wilhelm-Gymnasiums wurde im September 2007 eine lärmtechnische Stellungnahme erarbeitet.

Begutachtung und Zustandsbeurteilung des Baumbestandes

Im September 2006 wurde der Baumbestand erfasst und entsprechend seiner Erhaltungswürdigkeit bewertet. Dabei wurde der Baumbestand in drei Kategorien unterschieden:

- Sehr würdig – Erhaltungsgebot
- Würdig – schutz- und erhaltungswürdig
- Nicht würdig – Bäume mit Mängeln und Schäden, zumeist im dichten Bestand

3.3 Angaben zum Bestand

Das rund 7,6 ha große Plangebiet unterteilt sich in verschiedene Bereiche. Kern des Bebauungsplans stellen dabei die ehemaligen Flächen der Bundeswehr dar (Flurstücke 828, 812, 815, 827, 1998, 929), die sich südlich der Sophienterrasse zwischen Mittelweg und Harvestehuder Weg erstrecken. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 10 Gebäude. Die Geschossigkeit variiert zwischen 1 und 3 Stockwerken. Die Gebäude weisen eine sehr unterschiedliche Geschossfläche (GF) auf. Prägend für das Gebiet ist die 1936 erbaute und heute denkmalgeschützte ehemalige Standortkommandantur, die eine Gebäudenutzfläche von 12.088 m² aufweist. Die übrigen 9 Gebäude verfügen insgesamt nur über eine Geschossfläche von 2.272 m². Diese schlüsseln sich wie folgt auf:

- Truppendienstgericht (Mittelweg 110)
- Wirtschaftsgebäude (im Bereich der vorgesehenen Schulsportfläche)
- Garagen (südlich angrenzend an die ehemalige Standortkommandantur)
- Heizzentrale / ehemaliger Pferdestall / Lager (nördlich an das Wilhelm-Gymnasium angrenzend)
Die Gebäude liegen zum Teil außerhalb, zum Teil innerhalb der geplanten Baugrenzen. Sie beinhalten eine Fernwärmeübergabestation des EVU zur Versorgung der gesamten Liegenschaft. Bei einem Abbruch des Gebäudes wäre für das Hauptgebäude Sophienterrasse 14 demnach die Wärmeversorgung neu zu regeln.
- Pressestelle (Sophienterrasse / Alsterkamp)
- Material-, Wohn- und Dienstgebäude Britische Streitkräfte (im Bereich der Hanglage zum Harvestehuder Weg)

Westlich grenzt an die Standortkommandantur entlang der Sophienterrasse eine weitgehend homogene 3-geschossige gründerzeitliche Blockrandbebauung mit oftmals großzügigen Vorgärten an.

Östlich der ehemaligen Standortkommandantur befinden sich zwei Geschößwohnungsbauten mit 3 Vollgeschossen sowie ein zweigeschossiges Wohngebäude mit der Belegenheit Alsterkamp.

Am Mittelweg herrscht eine differenzierte Bebauung vor, deren Höhen zwischen 4 und 6 Geschossen variieren. Dabei unterscheiden sich zwei Gebäude in ihrer Gestalt deutlich vom Umfeld. Das ist zum einen der am Mittelweg Nr. 105 nur 6 m schmale halbrunde fünfstöckige Baukörper, der mit einer Tiefe von 36 m in das Grundstück hineinragt. Zum anderen das südlich angrenzende sechsstöckige Gebäude mit einer Frontlänge von 26 m und einer Tiefe von 22 m.

Südlich am Mittelweg anschließend befinden sich 2-3-geschossige Villen mit großzügigen parkartigen Gartenbereichen.

Das Wilhelm-Gymnasium weist eine differenzierte Gebäudestruktur auf. Die Geschosshöhen variieren zwischen einem und drei Geschossen. Der vorhandene Bunker im nörd-östlichen Teil des Flurstücks 2191 ist aus der Zivilschutzbindung entlassen. Östlich des Wilhelm-Gymnasiums befinden sich zwei eingeschossige Einfamilienhäuser mit der Belegenheit Alfred-Beit-Weg.

Das Plangebiet wird durch den Mittelweg und den Harvestehuder Weg als Hauptverkehrsstraßen sowie durch die Sophienterrasse als Anliegerstraße erschlossen. Das Schulgelände des Wilhelm-Gymnasiums wird hingegen über den Klosterstieg und über den Alfred-Beit-Weg, sowie über das Flurstück 209 und 2091 vom Mittelweg aus erschlossen.

Eine direkte Verbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer vom Mittelweg bis zum Harvestehuder Weg besteht im Moment über die Sophienterrasse, wobei diese Verbindung im östlichen Teil über einen Privatweg führt.

Das Gebiet ist über die Buslinien 109 und 115 und die im Nahbereich liegende U-Bahn-Linie U 1 an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

Entlang des Harvestehuder Weges befindet sich im Übergang zum Alstervorland eine große parkähnliche Freifläche, die mit Rasen und Bäumen, die sich um drei villenartige Häuser gruppieren, bepflanzt ist. Das Gelände steigt vom Harvestehuder Weg von ca. 5 müNN auf ca. 20 müNN bis zur geplanten Wegeverbindung Alsterkamp – Alfred-Beit-Weg an. Durch den Anstieg der Fläche und durch den Baumbewuchs sind die Gebäude (Flurstück 828) kaum sichtbar. Westlich davon befinden sich das Wilhelm-Gymnasium, die Standortkommandantur und die im zentralen Bereich weitläufig verteilten Gebäude der ehemaligen militärischen Nutzung. Der daran anschließende westliche Teil des Plangebietes ist durch die Villen und parkartigen Gärten entlang des Mittelwegs bzw. die Blockrandbebauung entlang des Mittelwegs/Sophienterrasse geprägt.

Im Bereich der Sophienterrasse wird der Straßenraum durch die privaten Vorgärten der Stadtvillen und Geschosswohnungsbauten geprägt. Auf dem gesamten Gelände befinden sich eine Reihe von prägenden und erhaltenswerten Einzelbäumen.

4 Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

Planungsvorhaben

Auf der Grundlage eines 2006 / 2007 durchgeführten hochbaulichen Realisierungswettbewerbs „Entwicklung eines Wohnquartiers an der Sophienterrasse“ sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geeignete und nachbarschaftsverträgliche Nachnutzung der ehemaligen Bundeswehrflächen geschaffen werden.

Das Gebäude der ehemaligen Standortkommandantur soll durch einen Anbau im rückwärtigen Bereich in seiner Nutzung gestärkt werden. Vom Harvestehuder Weg, Mittelweg und der Sophienterrasse aus sollen neue Wohngebäude erschlossen werden. Das Wilhelm-Gymnasium soll eine Schulsportfläche erhalten.

Planungsvorgaben

Der Erarbeitung des Umweltberichtes wurden neben den zugänglichen vorhandenen Angaben, im Zusammenhang mit der Erarbeitung des B-Planes die unter Punkt 3 zusammengefassten Fachgutachten zugrunde gelegt:

- Schalltechnische Prognose (25.02.2003)
- Gutachterliche Beurteilung Verkehrserschließung (12.06.2003)
- Historisch-genetische Kurzrekonstruktion (15.10.2002)
- Vertiefende Verkehrsuntersuchung
- Lärmtechnische Untersuchung

4.1.1 Alternativen

Ziel der Planung ist es, eine wirtschaftlich vertretbare Verwertung des Bundeswehrstandortes durch eine dem Standort angemessene städtebauliche Nachnutzung zu ermöglichen.

Eine bauliche Nachnutzung entspricht dem § 1a BauGB (schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Im Zuge der Alternativenbetrachtung wurde vor dem Hintergrund des geltenden Planungsrechts (s. Kap. 3) aufgrund der gut erschlossenen, zentralen Lage für Wohnbauflächen sowie der Notwendigkeit der Errichtung eines Schulsportplatzes auf die Prüfung der „Nullvariante“ verzichtet.

Eine Variantenprüfung fand im Rahmen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs statt, bei dessen Beurteilung neben Nutzungs- und städtebaulichen Kriterien auch solche von Natur und Umwelt (Orts-/ Landschaftsbild, Minimierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen) eine Rolle spielten. Nach den genannten Gesamtkriterien ist die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Variante als die für den Standort verträglichste beurteilt worden, weil

- sich die vorgesehenen Stadtvillen gut in die Bebauungsstruktur der städtebaulichen Umgebung einfügen (Charakteristik, Grundfläche, Geschossigkeit);
- die Standortkommandantur erhalten und in das Gesamtkonzept integriert wird;
- die versetzte Anordnung der Stadtvillen bzw. die Freiflächen Blickbeziehungen zur Alster ermöglichen;
- der Anteil der neu zu errichtenden öffentlichen Flächen für die Fahrerschließung minimiert werden kann.

4.1.2 Standort und Untersuchungsraum

Das rund 7,6 ha große Plangebiet unterteilt sich in verschiedene Bereiche. Kern des Bebauungsplans stellen dabei die ehemaligen Flächen der Bundeswehr dar. Prägend für das Gebiet ist die 1936 erbaute und heute denkmalgeschützte ehemalige Standortkommandantur.

Im Westen grenzt an die ehemalige Standortkommandantur eine weitgehend homogene 3-geschossige gründerzeitliche Blockrandbebauung mit oftmals großzügigen Vorgärten an. Entlang des Mittelwegs herrscht eine differenzierte Bebauung vor, deren Höhen zwischen 4 und 6 Geschossen variieren. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befinden sich zwei 2- und 3-geschossige denkmalgeschützte Villen mit großzügigen Vorgärten und parkartigen Gartenbereichen.

Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich das Gelände des Wilhelm-Gymnasiums mit einer differenzierten Gebäude- und Freiflächenstruktur sowie zwei eingeschossige Einfamilienhäuser mit der Belegenheit Alfred-Beit-Weg. Östlich der ehemaligen Standortkommandantur befinden sich ein zweigeschossiges Wohngebäude mit der Belegenheit Alsterkamp, zwei 3-geschossigen Geschoßwohnungsbauten sowie drei 2-geschossigen Gebäuden und eine großzügige unbebaute parkartige Grünfläche, die ins Alstervorland übergeht.

Der Untersuchungsraum ist das Plangebiet sowie dessen Umgebung, die durch die vorgesehenen Maßnahmen betroffen sein könnte.

4.2 Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

4.2.1. Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung Lärmbelastung

Verkehr

Zur Ermittlung des heutigen Verkehrsaufkommens wurde am 28.02.2007 eine 24h-Querschnittszählung der Sophienterrasse in Höhe des Bestandsgebäudes Standortkommandantur durchgeführt, bei der sich eine Querschnittsbelastung von 750 Kfz/ 24 h ergab. Am westlichen Ende der Sophienterrasse muss von einer Belastung von 1200 Kfz/24h ausgegangen werden. Ein Verkehrsgutachten von 2006 ermittelte für den Mittelweg eine Verkehrsbelastung von 6662 Kfz/24h, die eine geeignete Grundrissgestaltung mit Anordnung der Wohn- und Schlafräume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten erfordert. Damit ergeben sich für den Untersuchungsbereich Lärmbelastungen, die unter den gesundheitsgefährdenden Schwellenwerten liegen und das Wohnen nicht erheblich beeinträchtigen.

Schule

Von der Schulhoffläche des Wilhelm-Gymnasiums gehen zu Zeiten der Schulpausen Geräuschemissionen aus, die jedoch durch die Baukörperstellung der Schulgebäude das Wohnen nicht erheblich beeinträchtigen.

Bestandsbeschreibung Luftschadstoffe

Angesichts der relativ geringen Verkehrsbelastung innerhalb des Plangebietes sowie den hohen Anteil an Grünflächen und –strukturen kann davon ausgegangen werden, dass die EU-Grenzwerte für die NO₂- und die Schwebstaubkonzentration eingehalten werden.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Verkehr

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Erschließung ergibt sich durch Neuverkehre eine zusätzliche Belastung von 670 Kfz/24h in der Sophienterrasse, 430 Kfz/24h im Mittelweg und ca. 280 Kfz/24h im Harvestehuder Weg. Die zusätzliche Lärmbelastung wurde über eine Geräusch-

immissionsprognose beurteilt und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte festgestellt. Der Beurteilungspegel ist tagsüber unkritisch und mit nachts 48 dB(A) unterschritten. Einschränkungen ergeben sich für den Bereich am Mittelweg 110.

Die Planung ermöglicht außerdem in den Allgemeinen Wohngebieten am Mittelweg 110 - 113 (Flurstück 812, 191, 190, 209), an der Sophienterrasse 14 (Flurstück 828) die ausnahmsweise Zulässigkeit für einen gebietsverträglichen Betrieb des Beherbergungsgewerbes. Für den Bereich Sophienterrasse 14 (Flurstück 828) ergibt ein lärmtechnisches Gutachten, dass der Anlieferbereich eines solchen Betriebes zwingend in das Gebäude integriert werden muss, um zulässige Lärmpegel nicht zu überschreiten.

Die vertiefenden Darstellungen der Verkehrslärmuntersuchung stellen insbesondere auf die Nutzung der ehemaligen Standortkommandantur als Beherbergungsgewerbe ab, da in diesem Fall mit den erheblichsten verkehrslärmtechnischen Auswirkungen zu rechnen wäre. Bei der anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzung als Anlage für Verwaltungen wären weniger verkehrstechnische Auswirkungen zu erwarten, da nur geringfügige Anlieferungen und damit Entladevorgänge zu erwarten wären.

Beeinträchtigungen der Luftqualität durch den zukünftigen Verkehr sind aufgrund des nur gering wachsenden Verkehrsaufkommens und der Verkehrslenkung (frühe Ableitung in Tiefgaragen) nur in vertretbarem Maße zu erwarten.

Schulsport

Mögliche Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohnumfeldes durch den Sportlärm wurden gutachterlich untersucht. Wesentliche Geräuschquellen sind: Starterklappe an der Laufbahn sowie Schiedsrichterpfiffe beim Hockey- und Fußballspiel. Die Richtwerte der 18. BImSchV sind überschritten, und zwar mit fast 10 dB(A). Auch der Maximalpegel, hier durch die Starterklappe, überschreitet das Spitzenpegelkriterium um 20 dB(A) am Wohngebäude Alfred-Beit-Weg 7a.

Zur Minderung der Geräusche aus dem Schulsportbetrieb werden im Zuge des Bauantragsverfahrens folgende Maßnahmen getroffen:

- Ein Starterhäuschen, innerhalb dessen eine Person die Starterklappe betätigen kann. Die Position könnte am westlichen Ende der Laufbahn sein.
- Ein Ballfanggitter zwischen Spielfläche und Laufbahnen, welches aus einem elastischen Ballfangnetz besteht. Diese ist Stand der Technik und daher sowieso Betreiberpflicht.

Mit obigen Maßnahmen wird erreicht, dass die Überschreitungen des Richtwertes weniger als 5 dB(A) betragen. Mit dem Starterhäuschen am westlichen Ende der Laufbahn könnten die Pegel soweit reduziert werden, dass der Richtwert weniger als 5 dB(A) überschritten wird, wenn der Abstand des Starterhäuschens zum Immissionsort 60 m übersteigt. Das Spitzenpegelkriterium ist dann ebenfalls erfüllt.

Pausenhof

Die Richtwerte der TA Lärm sind überschritten. Insbesondere am vorhandenen Wohnhaus Alfred-Beit-Weg 7 ist die Überschreitung mit 8 dB(A) am höchsten. An allen anderen Immissionsorten betragen die Überschreitungen weniger als 5 dB(A).

Insbesondere zum Schutz des vorhandenen Wohngebäudes Alfred-Beit-Weg 7 wird deshalb die Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze mit 3 m Höhe getroffen. Dadurch können u. a. die wesentlich zum Wohnwert beitragende Terrassennutzung und die Nutzungen im Erdgeschoss westlich von Lärmbelastungen entlastet werden. Dadurch kann der Lärmpegel im Erdgeschoss so verringert werden, dass der Richtwert der TA Lärm eingehalten wird.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

- Minimierung der Lärm- und Schadstoffbelastung durch Reduzierung des Parksuchverkehrs in Form von ausreichenden Stellplätzen in Tiefgaragen und einer öffentlichen Parkplatzanlage
- Minimierung der Schallimmissionen in den Wohngebäuden entlang des Mittelwegs durch Festsetzung von geeigneter Grundrissgestaltung bzw. anderweitigem passivem Schallschutz (vgl. § 2 Nr. 9 der Verordnung)
- Festsetzung einer Lärmschutzwand mit 3 m Höhe entlang der Grundstücksgrenze Alfred-Beit-Weg 7
- Minimierung der vom geplanten Schulsportplatz ausgehenden Schallemissionen durch Verwendung lärmgedämmter Zäune oder Ballfangnetze, Errichten eines „Starterhäuschen“ (Regelung durch Vertrag bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens).

4.2.2 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet besitzt aufgrund des hohen Anteils an qualitativ hochwertigen Freiflächen der unbebauten Grundstücksflächen in Zusammenhang mit dem Alstervorland eine Funktion als lokalklimatisch wirksame Fläche. Einschränkend wirken sich allerdings die großen versiegelten oder anderweitig befestigten Hof- und Stellplatzanlagen sowie der hohe Grad der überbauten Flächen auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände aus.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Trotz der vorgesehenen Neuversiegelung durch die geplante Wohnnutzung sowie den Verlust von Baumbestand ist keine wesentliche Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse zu erwarten, weil

- der vor allem betroffene östliche Teil des Plangebiets im Zusammenhang mit den großen klimaaktiven Grünflächen des Alstervorlandes zu sehen ist;
- Teile der ehemals militärisch genutzten Flächen entsiegelt werden;
- erforderliche Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet werden, die soweit möglich begrünt werden;
- zwischen der Bebauung großflächige Grünbereiche verbleiben.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl für die Stadtvillen am Harvestehuder Weg.
- Erhöhung des Anteils klimaaktiver Vegetationsflächen durch vollständige Anordnung privater Stellplätze in Tiefgaragen
- Die nicht überbauten Flächen von TG sind mit einem mind. 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nr. 10 der Verordnung)

4.2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden; lediglich auf dem Grundstück Mittelweg 113 befindet sich ein künstlich hergestellter Gartenteich ohne Verbindung zum Bodenwasserregime. Das Niederschlagswasser wird über Mischwassersiele abgeleitet, die aufgrund des hohen Versiegelungsgrads in ihrem Einzugsgebiet bei Starkregenereignissen sehr stark belastet sind und keine bis geringe weitere Aufnahmekapazitäten besitzen (s. Kap. 5.8).

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Aufgrund der Neuversiegelung kommt es nur zu einer mäßigen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Von einem Anschnitt des Grundwasserleiters ist aufgrund der topographischen Situation nicht auszugehen.

Das über versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird weitgehend zurückgehalten und dosiert abgeleitet.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl für die Stadtvillen am Harvestehuder Weg.
- Festsetzung der Niederschlagswasserversickerung (vgl. § 2 Nr. 14 der Verordnung)
- Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigem Aufbau für Wege und Stellplätze auf privaten Flächen (vgl. § 2 Nr. 13 der Verordnung)

4.2.4. Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Aufgrund der Nutzungsgeschichte des Grundstücks wurden die Böden nahezu vollständig anthropogen überformt. Das Bundeswehrgrundstück sowie das Grundstück der Schule sind weitgehend versiegelt; auf den Wohngrundstücken wurden die natürlichen Bodenverhältnisse durch Bautätigkeit und unterschiedlich intensive gärtnerische Nutzung großflächig zerstört oder mindestens verändert. Lediglich im östlichen Plangebiet finden sich noch weitgehend natürliche Bodentypen.

Für das gesamte Plangebiet liegen keine Hinweise auf grundwassergefährdende Vorfälle bzw. auf planrelevante Bodenverunreinigungen vor, auch nicht bei dem ehemaligen Tankstellenstandort sowie bei der ehemaligen Kfz-Halle.

Nach heutigem Kenntnisstand kann im gesamten Bebauungsplangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Die Flurstücke 827,828, 929 (bis auf nördliche Anbindung an den Mittelweg), 1909, 1998. sind Bestandteil einer Munitionsverdachtfläche.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im Plangebiet wird der Boden durch die Neubebauung auf den ehemaligen Flächen der Bundeswehr weitgehend versiegelt (Gebäude, Nebenflächen, Tiefgaragen,).

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

- Die geplanten Neubauten, Tiefgaragen und Wegeflächen werden überwiegend im Bereich bereits versiegelter Flächen oder abzureißender Gebäude errichtet
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl für die Stadtvillen am Harvestehuder Weg
- Festsetzung der Niederschlagswasserversickerung (vgl. § 2 Nr. 14 der Verordnung)
- Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigem Aufbau für Wege und Stellplätze auf privaten Flächen (vgl. § 2 Nr. 13 der Verordnung)

4.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet weist mehrere ausgedehnte Rasenflächen auf, die mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen bestanden sind, und sich zum Teil zu der parkartigen Anlagen entwickelt haben. Es handelt sich um städtisch-gärtnerische Biotope. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 28 des HmbNatSchG sind nicht vorhanden. Innerhalb des bislang militärisch genutzten Teils des Geltungsbereichs wurden die vorhandenen Bäume aufgenommen. Es handelt sich um teilweise 100-150 Jahre alte Bäume, der Großteil besitzt ein Alter um 50-60 Jahre. Aufgrund ihrer Größe (Stammdurchmesser ≥ 25 cm) fallen die allermeisten Bäume unter die Baumschutzverordnung. Entlang des Mittelwegs und des Harvestehuder Wegs bestehen Baumreihen vorrangig aus Linden, Buchen, Eichen und Rosskastanien, teilweise aus Ahorn und Platanen.

Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet und der Pflege- und Nutzungsintensität ist von einem allgemein verbreiteten Pflanzen- und Tierartenbestand auszugehen. Dies gilt auch für den östlichen Teil des Plangebietes, der weitgehend unbebaut ist und die genannten parkartigen Grünstrukturen aufweist, der aber von dem Alstervorlandbereich durch den Harvestehuder Weg getrennt wird.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Aufgrund der Neubebauung im östlichen Bereich gehen dort ca. 3.500 m² bisherige Rasenflächen verloren. Ökologisch bedeutsame Vegetationsstrukturen sind dadurch nicht betroffen.

Durch die Neubaumaßnahme auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände wird erheblich in den vorhandenen Baumbestand eingegriffen. Der Erhalt einiger Bäume ist aufgrund der dichten Lage zu den neuen Fassaden bzw. zu Wegen, Parkplätzen und Tiefgaragen nicht möglich oder sinnvoll. Es entfallen ca. 90 Bäume mit einem Stammdurchmesser von 5 – 70 cm

Insgesamt sind die Auswirkungen aber durch die weitgehende bauliche Vornutzung des Gebietes als gemäßigt einzustufen. Die besonders schützenswerten Bäume bleiben erhalten und in der Umgebung (v.a. Alstervorland aber auch parkähnliche Gartengrundstücke) ist ein umfangreicher Baumbestand vorhanden. Soweit potentielle Lebensräume für besonders oder streng geschützte Arten von der Umsetzung der Planung betroffen sind, bleiben Ersatzhabitate erhalten und werden nach Fertigstellung der Baumaßnahmen wieder entstehen. Der lokale Artenbestand wird dadurch nicht signifikant beeinträchtigt.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

- Erhaltungsfestsetzung für die besonders schützenswerten Bäume mit der Maßgabe der Ersatzpflanzung bei Abgang (vgl. § 2 Nr. 15 der Verordnung)
- Ausschluss baulicher Nutzung für einen 35 m tiefen Streifen entlang des Harvestehuder Weges
- Ausschluss baulicher Nutzung für die Vorgärten entlang des Mittelwegs / Sophienterrasse
- Die nicht überbauten Flächen von TG sind mit einem mind. 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nr. 10 der Verordnung)

4.2.6. Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Bestandsbeschreibung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist baulich genutzt, wobei die bebauten Grundstücke durch prägende Einzelbäume und Baumgruppen räumlich gegliedert werden und sich dadurch als parkähnliche Gärten oder Stadthausgärten darstellen. Im Bereich der Sophienterrasse wird der Straßenraum durch die privaten Vorgärten der Stadtvillen und Reihenhäuser geprägt.

Entlang des Mittelwegs ist der Straßenraum durch eine heterogene Bebauung mit 2-3 geschossigen Stadt- und Reihenhausvillen sowie einem 4-6 geschossigen Altenstift geprägt

Entlang des Harvestehuder Weges befindet sich eine große parkähnliche Freifläche, die mit Rasen und Bäumen, die sich um die nordöstlichen Bestandsgebäude (Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser) gruppieren, bepflanzt ist. Dieser Bereich verbindet das Plangebiet vom Erscheinungsbild her mit dem östlich anschließenden Alstervorland. Durch den Anstieg der Fläche von ca. 5 müNN (Harvestehuder Weg) auf ca. 20 müNN (Mittelweg) und durch den Baumbewuchs sind die Bestandsgebäude (Wirtschaftsgebäude) im hinteren Grundstücksbereich (Flurstück 828) kaum sichtbar.

Das Gelände der Schule wird geprägt durch die weitgehende Überbauung bzw. Versiegelung bei fehlender Gliederung oder Gestaltung durch Raumbildende Gehölze. Die Bebauung ist durch 1-3 – geschossige Schulbauten geprägt

Die Bebauung der Umgebung hat eine heterogene Struktur (NDR, Kreiswehrrersatzamt, Tennis am Rothenbaum, Wohnbebauung); die an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude sind 3-4 – geschossige Reihenhausvillen und Stadthäuser.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der städtebauliche Charakter des Gebietes bleibt grundsätzlich erhalten. Durch die Verdichtung der baulichen Nutzung im östlichen Geltungsbereich entstehen bei Blick vom Harvestehuder Weg erhebliche Auswirkungen, die durch Stellung und Dimensionierung der Neubebauung sowie durch Berücksichtigung von Sichtbezügen minimiert werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dazu bei, dass keine erheblichen Auswirkungen entstehen.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

- Erhaltungsfestsetzung für die besonders schützenswerten Bäume mit der Maßgabe der Ersatzpflanzung bei Abgang (vgl. § 2 Nr. 15 der Verordnung)
- Ausschluss baulicher Nutzung für einen 35 m tiefen Streifen entlang des Harvestehuder Weges
- Beschränkung der maximal zulässigen Geschossigkeit entsprechend der Umgebung bzw. dem Bestand
- Erhalt von Sichtbezügen durch versetzte Stellung der Neubauten
- Erhalt der charakteristischen Vorgärten entlang des Mittelweg und des Harvestehuder Weges, der Sophienterrasse durch Ausschluss von baulicher Nutzung

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Im räumlichen Geltungsbereich besteht ein Erhaltungsbereich entlang der Sophienterrasse. Die Gebäude Sophienterrasse 14 und 15 sowie die beiden Villen Mittelweg 112 und 113 sind in der Denkmalliste eingetragene Objekte.

Zu den sonstigen Sachgütern im Untersuchungsraum zählen die der Wohnnutzung dienenden Gebäude sowie Bürogebäude, das Altenheim am Mittelweg und das Wilhelm-Gymnasium. Außerdem stellen die Gebäude auf dem Bundeswehrgelände (Werkstätten, Wohnhäuser, Bürogebäude, Garagen) sonstige Sachgüter dar.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die denkmalgeschützte Standortkommandantur wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt erhalten bzw. baulich ergänzt. Die beiden denkmalgeschützten Gebäude Mittelweg werden in einen neuen Erhaltungsbereich entlang des Mittelwegs eingebunden. Die Villen Mittelweg 112 und 113 können im rückwärtigen Bereich baulich ergänzt werden.

Für die Neubebauung entfallen die sonstigen Gebäude der Bundeswehr.

Aufgrund der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

- Festsetzung eines neuen Erhaltungsbereiches entlang des Mittelwegs (vgl. § 2 Nr. 4 der Verordnung)
- Erhalt der charakteristischen Vorgärten entlang des Mittelweg und des Harvestehuder Wegs, der Sophienterrasse durch Ausschluss von baulicher Nutzung

4.2.8. Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet und dessen weiterem Umfeld finden sich Wohnnutzungen, Verwaltungs- und Schulgebäude sowie die Anlagen der ehemaligen Bundeswehrrnutzung. Der Grünzug jenseits des Harvestehuder Weges (Alstervorland) bildet einen kleinen Abschnitt innerhalb des für die Erholung der gesamten Bevölkerung bedeutenden Uferbereichs der Alster.

Vorbelastungen sind im Plangebiet in Form von Luftimmissionen bzw. Lärmbelastungen aus der Lage zu Straßen und zur vorhandenen Schule gegeben (vgl. Kap. 4.2.1).

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

In Bezug auf Luft- und Lärmimmissionen wird auf Kap. 4.2.1 verwiesen.

Eine Verschattung des angrenzenden Umfeldes durch die in der städtebaulichen Konzeption vorgesehene dreigeschossige Neubebauung wird aufgrund ihrer Höhe und Ausrichtung nicht erwartet. Durch die neuen öffentlichen Verkehrsflächen (u. a. Geh- und Radwegeverbindung zum Alfred-Beit-Weg) und der Innenentwicklung wird das Quartier für die Bevölkerung geöffnet und zugänglich.

Die Erholungsfunktion des Grünzugs entlang der Alster wird nicht beeinträchtigt.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

- Minimierung der Lärm- und Schadstoffbelastung durch Reduzierung des Parksuchverkehrs in Form von ausreichenden Stellplätzen in Tiefgaragen und Schaffung von Besucherstellplätzen
- Minimierung der Schallimmissionen in den Wohngebäuden entlang des Mittelwegs durch Festsetzung von Grundrissgestaltung bzw. anderweitigem passivem Schallschutz (vgl. § 2 Nr. 9 der Verordnung)

- Sicherung bzw. Schaffung von Fußwegebeziehungen zwischen Sophienterrasse und Harvestehuder Weg (vgl. § 2 Nr. 12 der Verordnung) und zwischen Alsterkamp und Alfred-Beit-Weg

4.3 Kenntnis- und Prognoselücken

Für die endgültige Beschreibung der Altlastensituation einschließlich Munitions- und Kampfmittel liegen bislang nur Verdachtsmomente bzw. Daten aus zufälligen Funden vor.

4.4 Monitoring

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.5 Zusammenfassung Umweltbericht

Projektvarianten

Ziel der Planung ist es, eine wirtschaftlich vertretbare Verwertung des Bundeswehrstandortes durch eine dem Standort angemessene städtebauliche Nachnutzung zu ermöglichen.

Im Vorverfahren wurden verschiedene städtebauliche Varianten geprüft, eine Nullvariante ist auf Grund der verbindlichen Ausweisung als Wohnbaufläche sowie der historischen Bebauung der Flächen nicht vertretbar.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter werden gegenüber den mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen als nachrangig eingestuft. Dem Bebauungsplan liegt die Zielsetzung zu Grunde, an diesem zentral und verkehrsgünstig gelegenen Standort eine verträgliche bauliche Nutzung zu ermöglichen bzw. planungsrechtlich abzusichern. Durch die gewünschte bauliche Nachverdichtung im Plangebiet kann indirekt eine Inanspruchnahme baulich nicht genutzter Flächen mit einer größeren Bedeutung für den Naturhaushalt vermieden werden. Die Planung entspricht einer umweltschonenden Stadtentwicklung entlang leistungsfähiger Infrastrukturtrassen.

Schutzgut Luft

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

Schutzgut Klima

Durch die Planung, die teilweise Flächenentsiegelung und ansonsten Neubebauung weitgehend auf bereits versiegelten Flächen vorsieht, ergibt sich keine grundsätzliche Veränderung der klimatischen Situation.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der geringen Neuversiegelung kommt es nur zu einer mäßigen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Festsetzungen zum Versiegelungsgrad, zur Versickerung und zum wasserdurchlässigen Aufbau von Wegen und Flächen tragen zur Minimierung bei.

Schutzgut Boden

Aufgrund der Nutzungsgeschichte des Grundstücks sind die Böden bereits nahezu vollständig anthropogen überformt. Das Bundeswehrgrundstück ist weitgehend versiegelt. Aufgrund der geringen Neuversiegelung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erkennen.

Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Durch die weitgehende bauliche Vornutzung des Gebietes und die Sicherung der besonders schützenswerten Bäume durch die Festsetzung „Erhaltung von Einzelbäumen“ in Verbindung mit der Rücknahme von Baugrenzen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/Stadtbild

Die bestimmenden Aspekte der Bebauung, Topographie und Grünstrukturen werden weitestgehend berücksichtigt. Zudem tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans (Baumerhalt, Ausschluss baulicher Nutzung in Teilbereichen, Beschränkung der Geschossigkeit) dazu bei, dass keine erheblichen Auswirkungen entstehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die vorhandenen Kultur- und Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches werden berücksichtigt; aufgrund der Planung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Besonders schützenswürdige Bereiche (Vorgartenbereiche, Erhaltungsbereich) werden von baulicher Nutzung freigehalten bzw. in Ihrem baukulturellen Wert erhalten.

Schutzgut Mensch

Durch die getroffenen Festsetzungen können erhebliche negative Auswirkungen auf das Wohnen (Luftimmissionen, Lärmbelastungen) und die Erholung (Erhalt Alstervorland) vermieden werden.

4.5.1 Darstellung und Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen der Planung

Siehe Gliederungspunkte zu 4.2, auf eine Wiederholung wird hier verzichtet

4.5.2 Bewertung der Beeinträchtigungen / Vorgesehene Minderungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan ermöglicht Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes.

Mit dem Verlust innerstädtischer Freiflächen ist zugleich auch eine Beeinträchtigung des Lebensraumpotentials, u.a. für die Insektenfauna und die Vogelwelt (etwa so groß wie der 3.500 m² parkähnliche Garten), verbunden. Ebenso kommt es zu einem Verlust klimatisch wirksamer Vegetationsflächen mit ihrer Filterwirkung und Temperatenausgleichenden Wirkung. Der Verlust innerstädtischer Freiflächen ist jedoch nur kleinräumig für das Klima bedeutsam, da das Plangebiet im Zusammenhang mit den großen klimaaktiven Grünflächen des Alstervorlandes zu sehen ist.

Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion sind durch die Überbauung der bisher baulich genutzten Flächen bzw. der Stellplatzanlagen gering. Hier kommt es in der Regel nur zu geringen Neuversiegelungen/Bodenverdichtungen. Lediglich im Bereich der westlichen Grundstücke (durch Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten) sowie östlichen Gartenfläche des Flurstücks 828 kommt es bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans zu einer zusätzlichen größeren Bodenverdichtung.

Aufbauend auf dem städtebaulichen Gutachten, bei dem der weitest mögliche Erhalt der vorhandenen Bäume Zielsetzung war, erfolgt die Festsetzung von Gebäuden, Straßen und Tiefgaragen. Dadurch gelingt es möglichst viele als besonders erhaltenswert eingeschätzten Bäume in ihrem Bestand zu sichern. In diesem Sinne erscheinen die erheblichen Eingriffe in den Baumbestand im Zuge der Abwägung als vertretbar. Die Festlegungen zum Ersatz für Bäume, die dem Schutz der Baumschutzverordnung unterliegen, werden im Genehmigungsverfahren getroffen. Die Regelungen der Baumschutzverordnung bleiben unberührt.

Ein Ausgleich für die o.g. entstehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes ist nicht erforderlich, weil die Eingriffe im Wesentlichen bereits nach dem bisher geltenden Baurecht zulässig waren (Teilbebauungspläne TB 148 und TB 606).

4.5.3 Zusammenfassende naturschutzfachliche Beurteilung

Das Plangebiet wird in vielen Bereichen bestandsgemäß ausgewiesen. Lediglich im zentralen und östlichen Bereich wird durch den Bebauungsplan eine vom Bestand abweichende Neustrukturierung des Geländes ermöglicht. Allerdings ist diese Neubebauung auch schon weitgehend durch die Teilbebauungspläne TB 148 und TB 606 festgesetzt worden. Die Bedeutung dieses Bereichs für Naturhaushalt und Landschaft ist relativ gering. Bei Realisierung der Planausweisungen tritt keine wesentliche Verschlechterung ein. Der Bebauungsplan bereitet daher keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vor, es entsteht kein Ausgleichsbedarf.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

5.1.1 Art der Nutzung

Der Bereich zwischen der neuen Erschließungsstraße, der Nord - Süd Verbindung vom Alsterkamp zum Alfred-Beit-Weg und dem Harvestehuder Weg sowie der zentrale Bereich (Flurstück 828) zwischen der ehemaligen Standortkommandantur, dem Wilhelm-Gymnasium und der rückwärtiger Bebauung des Mittelweges 110 (Flurstück 929) wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Ziel ist die ausdrückliche Stärkung der Wohnfunktion und die Verhinderung der Umwandlung von Wohnnutzungen in gewerbliche- und Büronutzungen.

5.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das reine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht zum einem dem umliegenden Bestand und ist außerdem bei den Grundstücken, die direkt an das Alstervorland grenzen, typisch. Es ist ebenfalls planerisches Ziel, dass vom Harvestehuder Weg die Tiefe des Grundstücks weiterhin erlebbar bleibt. Genauso soll sichergestellt werden, dass die Bewohner im zentralen Bereich des Plangebietes auch Blickbezüge zur Alster haben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Die Baukörperfestsetzungen basieren dabei auf den Wettbewerbsergebnissen des hochbaulichen Realisierungswettbewerbes von 2006/2007. Die Baugrenzen stellen sicher, dass die Gebäude sich in das umgebende Quartier einfügen. Außerdem wird durch die festgesetzten Baugrenzen der vorhandene und als besonders schützenswert festgestellte Baumbestand weitgehend erhalten.

Für das reine Wohngebiet zwischen der Schule (Wilhelm-Gymnasium), der ehemaliger Standortkommandantur und rückwärtiger Bebauung am Mittelweg 110 wird ebenfalls eine offene Bauweise festgelegt. Diese Bauweise entspricht ebenfalls den Wettbewerbsergebnissen des hochbaulichen Realisierungswettbewerbes von 2006/2007. Für den Bereich der Flurstücke 733 und 1929 am Alsterkamp wird eine an der üblichen baulichen Dichte der angrenzenden Bereiche orientierte Bebauungsergänzung vorgesehen.

Die Festlegung der Baugrenzen und der offenen Bauweise auf den Flurstücken 1909 (Harvestehuder Weg 36 a-d) und 2074 (Alfred-Beit-Weg 7 und 8) orientiert sich am Bestand. Darüber hinaus wird eine maßvolle, der angrenzenden Bebauungen entsprechende Entwicklungsmöglichkeit in Bezug auf überbaubare Flächen und Geschossigkeit eröffnet. Teilweise ist damit eine Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen verbunden, die jedoch dem Bestand entspricht und aufgrund der gewünschten Verdichtung in diesem innerstädtischen Gebiet verträglich ist.

Durch Erker, Vorbauten, Balkone und Loggien welche die Gebäudeflucht unterbrechen, wird eine zusätzliche identifikationsstiftende Abwechslung in der Fassadenabwicklung geschaffen. In dem allgemeinen Wohngebiet und dem reinen Wohngebiet zwischen den östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 812, 813, 814, 2168 am Mittelweg und den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 2167, 824, 1222, und entlang einer gedachten, südlich unterhalb dem Gebäude der ehemaligen Standortkommandantur Sophienterrasse 14 verlaufenden Linie über die Flurstück 827 und 828 an der Sophienterrasse, der Westgrenze der neu ausgewiesenen Erschließungsstraße als Verbindung vom Alsterkamp zum Alfred-Beit-Weg und den nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 2074, 2034 und 191 kann auf den Flurstücken 815, 929 und 828 eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker, Vorbauten, Balkone und Loggien bis zu jeweils einer Tiefe von maximal 2,0 m und maximal 5,00 m Breite von insgesamt höchstens 65 vom Hundert der gesamten Fassadenlänge zugelassen werden; die Erker und

Vorbauten dürfen eine Höhe von 2 Vollgeschossen des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. (Siehe Verordnung § 2 Abs. 7)

In dem reinen Wohngebiet zwischen der Ostgrenze der neu ausgewiesenen Erschließungsstraße als Verbindung vom Alsterkamp zum Alfred-Beit-Weg, und den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1998, 1909, der Westgrenze des Flurstücks 2303 (Harvestehuder Weg) und den nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 2147 und 2074 kann auf dem Flurstück 828 eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Loggien bis zu jeweils einer Tiefe von maximal 2,0 m und maximal 3,00 m Breite von insgesamt höchstens 50 vom Hundert der gesamten Fassadenlänge zugelassen werden. (Siehe Verordnung § 2 Abs. 8)

5.1.3 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl und eine Geschosszahl als Höchstmaße definiert. Für alle Gebäude im reinen Wohngebiet wird eine maximal 3-geschossige Bebauung zugelassen. Die Festsetzungen der Geschossigkeit orientiert sich weitgehend an der angrenzenden Bebauung bzw. dem 2006 / 2007 durchgeführten hochbaulichen Realisierungswettbewerb "Entwicklung eines Wohnquartiers an der Sophienterrasse".

Die Grundflächenzahl wird im reinen Wohngebiet zwischen neuer Erschließungsstraße und Harvestehuder Weg mit 0,25 festgesetzt.

Im Bereich zwischen der Ostgrenze der neu ausgewiesenen Erschließungsstraße als Verbindung vom Alsterkamp zum Alfred-Beit-Weg, und den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1998, 1909, der Westgrenze des Flurstücks 2303 (Harvestehuder Weg) und den nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 2147 und 2074 ist auf dem Flurstück 828 zur Errichtung einer Tiefgarage zusätzlich eine GRZ von 0,5 für Flächen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. Diese Grundflächenzahl stellt sicher, dass der Bereich des Alstervorlandes, der direkt an den Harvestehuder Weg grenzt, seinen grünen Charakter behält. Aufgrund der wesentlich dichteren Bebauung des reinen Wohngebietes westlich der neuen Erschließungsstraße erfolgt in diesem Bereich zur Errichtung einer Tiefgarage die Festsetzung einer GRZ von 0,8 für Flächen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. (Siehe Verordnung § 2 Abs. 11) Ziel ist es von Stellplätzen freizuhaltende zusammenhängende Freiflächen, die wesentlich zur Wohnqualität dieses verdichteten Bereiches beitragen, zu sichern.

Die Festsetzungen des bestehenden Wohngebäudes am Alfred-Beit-Weg orientieren sich am Bestand. Darüber hinaus wird eine maßvolle, der angrenzenden Bauungen entsprechende Entwicklungsmöglichkeit in Bezug auf überbaubare Flächen und Geschossigkeit eröffnet.

Im zentralen Bereich zwischen ehemaliger Standortkommandantur, Wilhelm Gymnasium und rückwärtiger Bebauung am Mittelweg wird eine maximal 3-geschossige Bebauung zugelassen. Diese Festsetzungen orientieren sich an der angrenzenden 2- bis 3-geschossigen historischen Bebauung bzw. dem fortgeschriebenen städtebaulichen Gutachten „Sophienterrasse“. In diesem Bereich wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese im Vergleich zum übrigen reinen Wohngebiet höhere Festsetzung entspricht einer für den Standort optimaleren Flächenausnutzung im Übergang zur zentralen und städtischen Lage am Mittelweg und gewährleistet gleichzeitig, trotz angemessener höherer städtebaulicher Dichte, eine starke Durchgrünung des Gebietes.

Für den Bereich der Flurstücke 733 und 1929 am Alsterkamp wird mit einer GRZ von 0,4 eine an der üblichen baulichen Dichte der angrenzenden Bereiche orientierte Bebauungsergänzung ermöglicht.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

5.2.1 Art der Nutzung

In den als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bereichen soll das Wohnen die Hauptnutzung darstellen, die durch wohngebietsverträgliche gewerbliche, kulturelle und soziale Nutzungen ergänzt werden können. Zugleich soll die Wohnfunktion innerhalb des Stadtteils Harvestehude gestärkt und vor einer weiteren Verdrängung durch nicht wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen geschützt werden. Um dieses Ziel zu gewährleisten wird der gemäß § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) festgelegte Nutzungskatalog differenziert für einzelne Bereiche, je nach städtebaulicher Zielsetzung und bestehenden Nutzungen.

Im allgemeinen Wohngebiet Mittelweg 110 (Flurstück 812 und westlicher Bereich des Flurstücks 929), Mittelweg 111 (Flurstück 191), Mittelweg 112 (Flurstück 190) und Mittelweg 113 (Flurstück 209) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig, da sie nicht der oben beschriebenen angestrebten Struktur des Gebietes entsprechen und mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden sind. Ihre spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen würden zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen führen würden. (Siehe Verordnung § 2 Abs. 1).

Im allgemeinen Wohngebiet Sophienterrasse 21, Mittelweg 104 a - 109 (Flurstücke 820, 819, 818, 2168, 168 2167, 814, 813) und Sophienterrasse 15 - 20 (Flurstücke 1183, 1222, 826, 825, 824, 823, 822) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Der Ausschluss auch der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt aufgrund der bestehenden ausschließlichen Wohnnutzung dieses Bereiches, der in Hinblick auf das Ziel der Stärkung der Wohnnutzungen nicht aufgeweicht werden soll (Siehe Verordnung § 2 Abs. 2).

Für den Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes, Sophienterrasse 14, Flurstück 828 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (Siehe Verordnung § 2 Abs. 3). Damit erhält der Bereich des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes der ehemaligen Standortkommandantur einen Spielraum bei der Entwicklung von tragfähigen Nutzungskonzepten. Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur der ehemaligen Standortkommandantur in die in der Sophienterrasse vorhandene Nutzungsstruktur verträglich zu integrieren. Allerdings darf dieser erweiterte Nutzungsspielraum nicht dazu führen, dass der Gesamtcharakter mit der angestrebten Stärkung der Wohnfunktion eines allgemeinen Wohngebietes verloren geht. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen nicht zu integrieren

5.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gebäude am Mittelweg 110 bis und 113 (Flurstücke 191, 812, 190, 209 und 2019) wird orientiert am Bestand eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baukörperausweisungen entsprechen größtenteils den Bestandsgebäuden. Die Grundstücke Mittelweg 110, 112 und 113 erhalten zusätzlich eine rückwärtige Bebauungsmöglichkeit. Diese orientiert sich weitgehend am Bestand, darüber hinaus wird eine maßvolle, der angrenzenden Bebauungen entsprechende Entwicklungsmöglichkeit in Bezug auf überbaubare Flächen eröffnet. Teilweise ist damit eine Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen verbunden, die jedoch dem Bestand entspricht und aufgrund der gewünschten Verdichtung in diesem innerstädtischen Gebiet verträglich ist. Die Festsetzung der Baukörperfestsetzung erfolgte aufgrund des Denkmalschutzes der Gebäude in Abstimmung mit der mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Für das allgemeine Wohngebiet an der Sophienterrasse / Ecke Mittelweg wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzte Bauweise entspricht dem Bestand. Die historisch entstandene Blockrandbebauung ist stadtteilprägend und soll erhalten bleiben.

Die an der Sophienterrasse und am Mittelweg festgesetzten Bebauungstiefen stellen grundsätzlich jeweils sicher, dass einerseits die Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert wird und andererseits dem Quartierscharakter entsprechende angemessen große Gartenbereiche gesichert werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt für den Bereich der ehemaligen Standortkommandantur in Anlehnung an den Gebäudebestandes. Dementsprechend wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Zur Erleichterung einer Nachnutzung wird die Möglichkeit eines rückwärtigen Anbaus ermöglicht. Zur Sicherstellung der baulichen Einfügung des Anbaus werden Höhenbegrenzung in Form von First- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die Gebäudehöhen des Anbaus betragen 34,00 m und 30,60 m über NN. Die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes ist mit 33,70 m über NN festgesetzt. Die Anpassung des Anbaus an das denkmalgeschützte Gebäude wird somit sichergestellt. Die Festsetzung der First- und Gebäudehöhen erfolgte aufgrund des Denkmalschutzes des Gebäudes in Abstimmung mit der mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Aufgrund der Geländesprünge erfolgt die Angabe der Höhen in m über NN.

Zur Sicherstellung einer für die Nachbarschaft lärmtechnisch, verträglichen Anlieferung und Erschließung der zukünftigen Nutzung kann an der östlichen Gebäudeseite des denkmalgeschützten Gebäudes, Sophienterrasse 14 (Flurstück 828) für eine eingeschossige Einhausung einer Tiefgaragenzufahrt eine Überschreitungen der Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 4,00 m und einer Länge von max. 30,00 m zugelassen werden. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze entfällt, wenn ein Bauantrag hinsichtlich der Errichtung eines Erschließungsbauwerks für die GTGA 3 auf dem Flurstück 1998 gestellt und genehmigt wird. (Siehe Verordnung § 2 Abs. 5)

Alternativ dazu kann innerhalb der mit A gekennzeichneten nördlichen Fläche auf dem Flurstück 1998 zur Erschließung einer Tiefgarage für das denkmalgeschützte Gebäude Sophienterrasse 14 (Flurstück 828) ein eingeschossiges Erschließungsbauwerk mit einer Geschossfläche von max. 100 m² für die Gemeinschaftstiefgarage (GTGA 3) zugelassen werden. Die Festsetzung entfällt, wenn die eingeschossige Einhausung einer Tiefgaragenzufahrt mit Überschreitung der Baugrenze auf dem Flurstück 828 - Sophienterrasse 14 beantragt und genehmigt oder die Anlage erstellt wird. In diesem Fall wird die mit (A) gekennzeichnete Fläche als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt." (Siehe Verordnung § 2 Abs. 6)

Durch Erker, Vorbauten, Balkone und Loggien welche die Gebäudeflucht unterbrechen, wird eine zusätzliche identifikationsstiftende Abwechslung in der Fassadenabwicklung geschaffen. In dem allgemeinen Wohngebiet und dem reinen Wohngebiet zwischen den östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 812, 813, 814, 2168 am Mittelweg und den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 2167, 824, 1222, und entlang einer gedachten, südlich unterhalb dem Gebäude der ehemaligen Standortkommandantur Sophienterrasse 14 verlaufenden Linie über die Flurstück 827 und 828 an der Sophienterrasse, der Westgrenze der neu ausgewiesenen Erschließungsstraße als Verbindung vom Alsterkamp zum Alfred-Beit-Weg und den nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 2074, 2034 und 191 kann auf den Flurstücken 815, 929 und 828 eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker, Vorbauten, Balkone und Loggien bis zu jeweils einer Tiefe von maximal 2,0 m und maximal 5,00 m Breite von insgesamt höchstens 65 vom Hundert der gesamten Fassadenlänge zugelassen werden; die Erker und Vorbauten dürfen eine Höhe von 2 Vollgeschossen des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. (Siehe Verordnung § 2 Abs. 7)

5.2.3 Maß der Nutzung

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschoszahl soll eine geordnete Höhenentwicklung der Blockrandbebauung sichergestellt werden. Der Mittelweg, als Hauptverkehrsstraße zeichnet sich dabei durch eine höhere Nutzungsintensität und größere Bebauungsvielfalt aus. Zwischen Sophienterrasse und dem Flurstück 813 und Mittelweg 109 wird eine 4-geschossige Bebauung zugelassen. Einige Bestandsgebäude haben mehr als 4 Geschosse, allerdings wird eine über 4 Geschosse hinausgehende Bebauung in diesem Bereich für städtebaulich nicht angemessen gehalten, da sie deutlich über die historische Bebauung hinwegragen. Im Bereich der villenartigen Bebauung am Mittelweg (Nr. 110 -113) wird eine am Bestand orientierte zwei bzw. dreigeschossige Bebauung festgesetzt. .

In den übrigen allgemeinen Wohngebieten wird eine maximal 3-geschossige Bebauung zugelassen. Diese Festsetzungen orientieren sich somit an der 2- bis 3-geschossigen historischen Bebauung bzw. dem 2006 / 2007 durchgeführten hochbaulichen Realisierungswettbewerb "Entwicklung eines Wohnquartiers an der Sophienterrasse". Mit der Festsetzung der 3-Geschossigkeit wird insbesondere bei den Gebäuden an der Sophienterrasse der Anreiz genommen, sie durch Neubauten zu ersetzen.

Auf den Flurstücken 191, 812, 190, 209 und 2019 am Mittelweg wird eine Grundflächenzahl von 0,3 / 0,4 festgesetzt. Diese im Vergleich zur Festsetzung im reinen Wohngebiet höhere Festsetzung entspricht angesichts der zentralen und städtischen Lage am Mittelweg, einer für den Standort angemessenen höheren baulichen Dichte und gewährleistet eine starke Durchgrünung des Gebietes.

Auf den übrigen Flächen, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, ist eine Grundflächenzahl von 0,4 möglich. Diese Festsetzung folgt im Wesentlichen dem Bestand, der auch planungsrechtlich gesichert werden soll. Diese Grundflächenzahl stellt auch sicher, dass ein angemessener Grundstücksanteil für Gartennutzungen verbleibt und der Charakter des Quartiers als durchgrüntes innerstädtisches Quartier gewahrt bleibt. Sie entspricht aber andererseits der zentralen Lage, die höhere bauliche Dichten und Flächenversiegelungen rechtfertigt.

In den allgemeinen Wohngebieten Sophienterrasse 14 (Flurstück 828) und Mittelweg 110 incl. der rückwärtigen Bebauung (Flurstück 812) wird zur Ermöglichung der vorgesehenen Tiefgaragen zusätzlich eine GRZ unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet und dem reinen Wohngebiet zwischen westlicher Grenze des Flurstücks 812 am Mittelweg, den östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 813, 814, 2168 am Mittelweg und den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 2167, 824, 1222, der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1183, der Sophienterrasse im Bereich des Gebäudes der ehemaligen Standortkommandantur Sophienterrasse 14 über die Flurstück 827 und 828, der Westgrenze der neu ausgewiesenen Erschließungsstraße als Verbindung vom Alsterkamp zum Alfred-Beit-Weg und den nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 2074, 2034 und 191 wird auf den Flurstücken 812, 815, 929 und 828 zur Errichtung einer Tiefgarage eine GRZ von 0,8 für Flächen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. (Siehe Verordnung § 2 Abs. 11) Ziel dabei ist es von Stellplätzen freizuhalten zusammenhängende Freiflächen, die wesentlich zur Wohnqualität dieses verdichteten Bereiches beitragen, zu sichern.

5.3 Gemeinbedarfsfläche

Das Wilhelm-Gymnasium (Flurstücke 2010, 2034, 2091, 2191) der Freien und Hansestadt Hamburg wird durch die Festsetzung der Baugrenzen in Verbindung mit einer dreigeschossigen Ausweisung und einer der Nutzung entsprechenden Grundflächenzahl von 0,8 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule gesichert. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt bei der gewählten Flächenausweisung ausreichend Raum für den baulichen Bestand sowie angemessene Erweiterungsmöglichkeiten für zukünftige Entwicklungen bzw. Neu- und Erweiterungsbauten des Wilhelm-Gymnasiums.

Das Wilhelm-Gymnasium verfügt bisher über keine Einrichtungen für den Aussensport. Die Schüler müssen für den Sportunterricht auf Einrichtungen der Umgebung ausweichen. Durch eine geplante Umstrukturierung innerhalb des Schulgeländes bietet sich die Möglichkeit eine Schulsportfläche auf dem Schulgelände zu errichten.

Die Schulsportfläche innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Schule) soll ein Kleinspielfeld, eine Weitsprunganlage und eine Laufbahn aufnehmen.

5.4 Erhaltungsbereich

Für Teile des Plangebiets gilt die Verordnung nach § 172 Abs. 1 Nummer 1 BauGB über die Erhaltung baulicher Anlagen in Harvestehude vom 26.04.1988 (HmbGVBl. S. 66). Sie wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebiete bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder 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.

Ergänzend wird ein Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Nummer 1 BauGB für die Flurstücke 820 (Sophienterrasse 21), 819 (Mittelweg 104 a), 818 (Mittelweg 105), 2168 und 814 (Mittelweg 106), 813 (Mittelweg 109), 812 (Mittelweg 110), 191 (Mittelweg 111 a), 190 (Mittelweg 112) 209 (Mittelweg 113) und 2019 (Mittelweg 112 a) entlang des Mittelweges festgesetzt. (Siehe Verordnung § 2 Abs. 4). Die vorhandene Bebauungsstruktur mit ihren zum Teil großzügigen, parkartigen Gärten und Vorgärten, teilweise mit markanten Baumbestand, sind straßen- und stadt-bildprägend und schließen die Lücke zwischen den nördlich und südlich anschließenden bestehenden Erhaltungsbereichen. Teil des Erhaltungsbereiches werden durch diese Erweiterung auch die bereits denkmalgeschützten Villen am Mittelweg 112 und 113, die das Gesamterscheinungsbild maßgeblich prägen.

5.5 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Die Gebäude und Villen entlang des Mittelweges, Sophienterrasse 15 - 21 und entlang des Harvestehuder Weges runden im Zusammenhang mit ihren parkartigen großzügig gestalteten Vorgärten das landschaftliche und stadtgestalterische Erscheinungsbild entlang des Mittelweges, der Sophienterrasse und an der Alster ab. Die Villen und Vorgärten sind jeweils für sich prägende Elemente der landschaftlichen Gesamtsituation. Da es auch städtebauliches Ziel ist, diese Situation auf Dauer zu erhalten sind planerische Maßnahmen zu treffen, die geeignet sind die einzelnen zum Erscheinungsbild insgesamt beitragenden Faktoren zu schützen. Um die Vorgartenbereiche entlang des Mittelweges, der Sophienterrasse und des Harvestehuder Weges zu erhalten werden entlang dieser Straßen Bereiche mit dem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt.

5.6 Erschließung

Für die vorgesehene städtebauliche Neuentwicklung der Flächen des ehemaligen Bundeswehrstandortes zwischen Mittelweg, Harvestehuder Weg und Sophienterrasse ist ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt worden. In Vorbereitung des Wettbewerbes wurden in einer Verkehrsuntersuchung die verkehrlichen Rahmenbedingungen für die Erschließung des Geländes definiert.

Nach Beendigung des Wettbewerbes, sind auf Basis der vorliegenden Ergebnisse die Aussagen der Verkehrsuntersuchung aufgrund der zum Teil modifizierten Nutzungen und Nutzungsgrößen überprüft worden. Das Gebiet wurde zu Untersuchung der zukünftigen Verkehre aufgeteilt. Die Einteilung des Gebietes erfolgt in fünf Bereiche. Das Grundstück (Sophienterrasse 14 (A), Reines Wohngebiet zwischen Harvestehuder Weg und der neuer Erschließungsstraße (1), Reines Wohngebiet zwischen dem Gebäude Sophienterrasse 14 und dem Wilhelm - Gymnasium (2), Reines / Allgemeines Wohngebiet zwischen dem vorhergehenden Bereich im Westen und der rückwärtigen Bebauung des Flurstücks 812 im Osten (3) und die Bebauung des Flurstücks 812 am Mittelweg (4).

Zur Aktualisierung einer am 06.06.2006 durchgeführten Querschnittszählung wurde am 28.02.2007 eine erneute Querschnittszählung in der Sophienterrasse durchgeführt.

Die aktuelle Zählung ergab im östlichen Abschnitt der Sophienterrasse eine Querschnittsbelastung von 750 Kfz/ 24h. In den bisherigen Verkehrsuntersuchungen wurde auf eine Querschnittsbelastung von 1.200 Kfz/ 24h am westlichen Ende der Sophienterrasse Bezug genommen. Die Differenz dieser beiden Querschnitte beruht nicht ausschließlich auf dem Entfall der Verkehre aus dem Bundeswehrstandort, sondern resultiert zum gewissen Anteil auch aus der Verkehrserzeugung der Anlieger in der Sophienterrasse. Die Leistungsfähigkeitsnachweise des Knotenpunktes Mittelweg/ Sophienterrasse werden auf Basis einer Grundbelastung von 1.200 Kfz/ h durchgeführt.

Für eine Abschätzung der sich zukünftig einstellenden Verkehrssituation sind Prognosen für das durch die vorgesehenen Entwicklungen hervorgerufene Verkehrsaufkommen zu erstellen. Um die maximale Verkehrsbelastung zu errechnen wurde für das Gebäude Sophienterrasse 14 von dem nach § 4 Abs 3. BauGB ausnahmsweise zulässigen Betrieb eines gebietsverträglichen Beherbergungsgewerbes und separaten Boardinghouse ausgegangen.

Folgende Ausnutzung kann unter Zugrundelegung der in Aussicht genommenen Nutzungsdichte angesetzt werden:

Teilfläche 1: Wohnflächen (bis zu 40 Wohneinheiten),

Teilfläche 2: Wohnflächen (bis zu 50 Wohneinheiten),

Teilfläche 3: Wohnflächen (bis zu 30 Wohneinheiten)

Teilfläche 4: Dienstleistung / Büro (rd. 4.100 m² BGF)

Teilfläche A: Betrieb eines gebietsverträglichen Beherbergungsgewerbes und separaten Boardinghouse.

Für die Teilfläche A wurden zudem zwei Alternativen mit einer Nutzung für kleinteiliges Wohnen (Wohneinheiten von ca. 70 m²) und großflächiges Wohnen (Wohneinheiten von ca. 120 m²) untersucht. Werden diese alternativen Prognosen mit der Prognose für die vorgesehene Nutzung eines gebietsverträglichen Betriebs des Beherbergungsgewerbes und separaten Boardinghouses verglichen, zeigt sich, dass die Verkehrserzeugung durch Realisierung von Wohnflächen höher anzusehen ist.

Die Teilflächen sollen über Anbindungen an den Harvestehuder Weg, den Mittelweg sowie die Sophienterrasse wie folgt erschlossen werden:

Teilfläche 1: über eine Anbindung an den Harvestehuder Weg,

Teilfläche 2: über die neue öffentliche Erschließungsstraße in die Sophienterrasse,

Teilflächen 3 und 4: über eine Anbindung an den Mittelweg,

Teilfläche A: über die Sophienterrasse mit der Einfahrt östlich des Gebäudes und der Ausfahrt westlich des Gebäudes.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Erschließung ergibt sich folgende zusätzliche Verkehrsbelastung durch Neuverkehre.

Westlicher Abschnitt der Sophienterrasse: 670 Kfz/24h Neuverkehr

Östlicher Abschnitt der Sophienterrasse: 470 Kfz/24h Neuverkehr

- Tiefgaragenzufahrt Sophienterrasse: 200 Kfz/24h

- Neue Erschließungsstrasse: 470 Kfz/24h

Tiefgaragenzufahrt Mittelweg: 430 Kfz/24

Tiefgaragenzufahrt Harvestehuder Weg: 280 Kfz/24h

Mit diesem Erschließungskonzept gelingt es, die Sophienterrasse so gering wie möglich zu belasten, da über die Sophienterrasse nur das Gebiet A, welches seine Belegenheit direkt an der Sophienterrasse hat und das Teilfeld 2 sowie der vorhandene Bestand mit Belegenheit Sophienterrasse erschlossen wird.

Für die vorgesehenen nicht signalisierten Anbindungen wurde die zu erwartende Verkehrssituation in den prognostizierten Spitzenstunden untersucht. Für die Anbindungen an die Sophienterrasse sind aufgrund der geringen Verkehrsbelastung keine separaten Nachweise erforderlich. Der Nachweis erfolgt für den Knotenpunkt Mittelweg / Sophienterrasse.

Für die Anbindung Harvestehuder Weg zeigen die Simulationsergebnisse, dass die prognostizierten Verkehre leistungsgerecht abgewickelt werden können. Insgesamt ist der Knotenpunkt mit der Qualitätsstufe C (keine starke Beeinträchtigung) zu bewerten.

Für den Knotenpunkt Mittelweg/ Sophienterrasse zeigen die Simulationsergebnisse, dass die prognostizierten Verkehre leistungsgerecht abgewickelt werden können. Insgesamt ist der Knotenpunkt in der Morgenspitzenstunde mit der Qualitätsstufe C (keine starke Beeinträchtigung) zu bewerten.

Mit Bezug auf die vorliegende Verkehrsuntersuchung ist festzustellen, dass künftig unter Berücksichtigung der geänderten Nutzungen lediglich eine unmaßgebliche Veränderung der Verkehrsbelastung zu erwarten ist. Die gegenwärtige durchschnittliche werktägliche Verkehrsbelastung des Mittelweges von rd. 13.500 Kfz/24 Std. hat sich etwa seit dem Jahr 2000 eingestellt. Mitte der 90er Jahre dagegen, lag die Verkehrsmenge um etwa 5000 Kfz / Werktag höher.

5.6.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch den Mittelweg und den Harvestehuder Weg als Hauptverkehrsstraßen sowie durch die Sophienterrasse als Anliegerstraße erschlossen. Von der Sophienterrasse zweigt eine neue 7,00 m breite Anliegerstraße ab, die zur Erschließung des neuen Wohngebietes dient. Die neue Anliegerstraße endet als Wendehammer in einer Breite von 21,00 m und wird zur Sicherung von Gehwegeverbindungen als Geh- und Radweg in 5,00 m Breite zum Alfred-Beit-Weg als öffentliche Verkehrsfläche weitergeführt. Die zukünftige öffentliche Wegeverbindung stellt eine parallel zum Mittelweg verlaufende, städtebaulich wichtige Nord - Süd Verbindung vom Alsterkamp zur Magdalenenstraße dar.

Außerdem wird im Sinne der Schulwegsicherung die Erschließung der Schule (Wilhelm-Gymnasium) von Norden durch die Festsetzung eines Gehweges in 3,00 m Breite als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Durch den zukünftigen Ausbau des Mittelwegs als Hauptverkehrsstraße ist es notwendig für die Verbesserung der Nebenflächen die erforderlichen Verkehrsflächen am Mittelweg anzupassen. Somit ergeben sich für ausreichend breite und getrennte Geh- und Radwege, Schutzstreifen sowie Park- und Baumstreifen neue Straßenverkehrsflächen in einer Breite von 1,50 bis 5,20 m.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Alfred-Beit-Weg wird an der süd-westlichen Ecke des Flurstücks 2149 eine geringfügige Teilfläche des Flurstücks in einer Breite von 2,00 m als

Verkehrsfläche festgesetzt. Dadurch ist es möglich den Gehweg auf der östlichen Straßenseite des Alfred-Beit-Weg zu führen.

5.6.2 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Direkt an der Sophienterrasse parallel zur neuen öffentlichen Erschließungsstraße wird auf einem Teil des Flurstücks 1996 eine öffentliche Parkplatzfläche als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Ausweisung resultiert aus der Schaffung der notwendigen öffentlichen Parkplätze für das Neubauvorhaben.

In dem Zusammenhang wird festgesetzt, dass wenn Innerhalb der mit (A) gekennzeichneten nördlichen angrenzenden Fläche auf dem Flurstück 1998 die Festsetzung zur Errichtung eines eingeschossiges Erschließungsbauwerk mit einer Geschossfläche von max. 100 m² für die Gemeinschaftstiefgarage entfällt (Siehe Verordnung § 2 Abs. 6) die mit (A) gekennzeichnete Fläche als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird.

5.7 Stellplätze

In allen Baugebieten des Geltungsbereiches sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig (Siehe Verordnung § 2 Abs. 10). Mit dieser Festsetzung soll aus stadtbildgestalterischen Gründen die Unterbringung notwendiger Stellplätze in Tiefgaragen gesichert und die Inanspruchnahme un bebauter Flächen durch oberirdische Stellplätze verhindert werden, so dass größere Anteile an Vor- und Hintergärten in diesem baulich verdichteten Bereich erhalten werden. Ebenfalls soll mit dieser Festsetzung die Bebauung entlang des Mittelweges innerhalb des neu festgesetzten Erhaltungsbereichs nicht durch Stellplatzanlagen entfremdet werden.

Die Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten für die vorgesehene bauliche Neuentwicklung auf den Flurstücken zwischen Mittelweg, Harvestehuder Weg, Sophienterrasse (Sophienterrasse 14) und dem Wilhelm - Gymnasium sind den Gebäuden unmittelbar zugeordnet und festgelegt. Die Tiefgaragenzufahrten befinden sich zur Entflechtung des Verkehrsaufkommens für die einzelnen Teilgebiete getrennt an folgenden Punkten: an der südöstlichen Ecke des Plangeltungsbereiches am Harvestehuder Weg, am Mittelweg zwischen den Gebäuden Mittelweg 109 und 110, an der Sophienterrasse zwischen den Gebäuden Sophienterrasse 14 und 15 und südlich des Gebäudes Sophienterrasse 14 an der neuen Erschließungsstrasse.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im nordöstlichen Plangebiet (Flurstücke 1929, 830 und 1909) ist ein Leitungsrecht in einer Breite von 7 m bzw. 5,00 m zwischen Sophienterrasse und Harvestehuder Weg festgesetzt (Siehe Verordnung § 2 Abs. 12). Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung bestehende unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Die bestehende öffentliche Wegeverbindung vom Mittelweg zur Alster soll in ihren Bestand gesichert werden. Zur Sicherung der vorhandenen Wegeverbindung ist für den Bereich zwischen Sophienterrasse und Harvestehuder Weg (Flurstück 830) zusätzlich ein Gehrecht zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg festgesetzt (Siehe Verordnung § 2 Abs. 12). Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg einen für die Öffentlichkeit allgemein zugänglichen Gehweg zur Verbindung der Sophienterrasse und des Harvestehuder Weges herzustellen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

5.9 Oberflächenentwässerung

Die vorhandenen Mischwassersiele der angrenzenden Straßen sind durch fortlaufende bauliche Verdichtung und Versiegelung in ihrem Einzugsgebiet bereits heute bei Starkregenereignissen sehr stark belastet und haben keine bis geringe Aufnahmekapazitäten.

Die Bebauung der Flurstücke 828 und 929 und im geringeren Umfang der Flurstücke 812, 190, 209, 733 und 1929 stellen eine weitere Nachverdichtung dar.

Zur Sicherstellung das durch die Neubebauung die vorhandenen Mischwassersiele nicht zusätzlich belastet werden, ist festgesetzt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung im Einzelfall unmöglich sein, ist ausnahmsweise eine durch Rückhaltung des Oberflächenwassers gedrosselte, verzögerte Einleitung nach Maßgabe der zuständigen Stelle in ein Siel zulässig (Siehe Verordnung § 2 Abs. 14).

Zur Sicherung einer dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (Siehe Verordnung § 2 Abs. 13). Durch diese Festsetzung können die durch zusätzliche Versiegelungen verursachten Beeinträchtigungen des Bodens- und Wasserhaushalts zu einem Teil gemindert werden.

5.10 Lärmschutz

5.10.1 Verkehrslärm

Der durch die Zunahme des Verkehrs verursachte Lärm auf der Straße Sophienterrasse bei Verwirklichung des Bebauungsplans Harvestehude 13 ist unerheblich. Die Immissionsgrenzwerte aus dem Verkehrslärm auf der Straße bleiben an den Wohngebäuden entlang der Sophienterrasse eingehalten.

Für den im Gebäude Sophienterrasse 14 (Flurstück 828) ausnahmsweise zulässigen, gebietsverträglichen Betrieb eines Beherbergungsgewerbes wurde aus schalltechnischer Sicht geprüft, unter welchen Voraussetzungen die Anlieferung an der Ostseite des Gebäudes möglich ist. Die Berechnungen zeigen, dass eine offene Anlieferung an der Ostseite nicht möglich ist. Die Richtwerte der TA-Lärm werden um bis zu 15 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen werden maßgeblich durch die Ladearbeiten mit dem Hubwagen verursacht. Zu Überschreitungen um bis zu 4 dB(A) führt aber auch das Geräusch der Lkw Kühlaggregate. Die Geräusche die auf dem Fahrweg sowie durch das Rangieren entstehen halten die Richtwerte ein. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass der Anlieferbereich eingehaust werden sollte, da sowohl der hintere als auch der vordere Entladebereich Bereich der Lkws mit dem Kühlaggregat zu Überschreitungen führt. Die Geräusche die auf dem Fahrweg sowie durch das Rangieren entstehen, halten die Richtwerte ein.

Die vertiefenden Darstellungen der Verkehrslärmuntersuchung stellen insbesondere auf die Nutzung der ehemaligen Standortkommandantur als Beherbergungsgewerbe ab, da in diesem Fall mit den erheblichsten verkehrslärmtechnischen Auswirkungen zu rechnen wäre. Bei der anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzung als Anlage für Verwaltungen wären weit weniger verkehrstechnische Auswirkungen zu erwarten, da nur geringfügige Anlieferungen und damit Entladevorgänge zu erwarten wären.

Die lärmtechnischen Auswirkungen der Tiefgaragen Zu- und Ausfahrten (zwischen Mittelweg 109 und 110, westliche Gebäudeseite der ehemaligen Standortkommandantur und an der neuen Erschließungsstrasse zwischen Sophienterrasse und Alfred-Beit-Weg) sind unter Zugrundelegung der in Kapitel 5.6 genannten Belastungen untersucht worden, wobei sämtliche Richtwerte eingehalten werden. Für die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten entlang des Mittelweges wird aufgrund der Verkehrsbelastung festgesetzt, dass durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind (Sie-

he Verordnung § 2 Abs. 9). Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen 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.

5.10.2 Schulsport, Pausenhof

Schulsport

Die Ausübung von Schulsport in Schulen sind allgemein als sozialadäquat anzusehen und müssen üblicherweise von der Nachbarschaft hingenommen werden. Doch für die Abwägung im Bauleitplanverfahren könnte es relevant sein, den Lärm soweit wie möglich zu vermindern bzw. die Zuordnung der Flächen für Schule und Wohnen entsprechend zu treffen. Die Nutzungen auf dem Schulgelände sind geräuschvoll. Maßgeblich sind Starterklappe an der Laufbahn und Schiedsrichterpfiffe beim Hockey- oder Fußballspiel. Als Lärmschutzmaßnahmen kommen in Betracht: die Errichtung eines Starterhäuschens an der Laufbahn sowie die Verwendung eines elastischen Ballfangnetzes als Ballfanggitter.

Die vorgesehenen Anlagen sind: Laufbahnen, etwa 70 m Lauffläche; Fläche für Weitsprung; eine Spielfläche mit 2200 qm. Die Spielfläche wird hier abwechselnd für Fußball oder Hockey benutzt. Die Schulzeit beginnt um 8:00 Uhr, die Schulstunden sind 45 min lang, zwischen der 2. und 3. sowie vor der 5. Stunde ist die 20-minütige große Pause. Etwa 500 (zukünftig ev. 600) SchülerInnen hat das Wilhelm- Gymnasium. Bei 8 Stufen und 3-4 Klassen je Stufe sowie 2 Sportstunden je Woche ergeben sich etwa 60 Sportwochenstunden. Mit 30 SchülerInnen je Klasse entspricht das der Anzahl von 500 (zukünftig ev. 600) Schülern. Die 60 Sportwochenstunden verteilen sich im Modell auf innen in der Halle und Leichtathletik sowie Spielfläche draußen je zur Hälfte, so dass jeden Tag 6 Schulstunden im Freien stattfinden. Die 6 Schulstunden im Freien teilen sich je zur Hälfte auf Leichtathletik und die Spielfläche auf.

Gegenüber dem angedachten Schulsportgelände liegen die geplanten neuen Stadthäuser (I-II+D) mit Balkonen oder Terrassen nach Süden. Westlich im einem allgemeinen Wohngebiet (Mittelweg 111 a Hinterhaus) und östlich in einem reinen Wohngebiet (Alfred-Beit-Weg 7) sind vorhandene Wohngebäude.

Wesentliche Geräuschquellen sind: Starterklappe an der Laufbahn sowie Schiedsrichterpfiffe beim Hockey- und Fußballspiel. Die Richtwerte der 18. BImSchV sind überschritten, und zwar mit fast 10 dB(A). Auch der Maximalpegel, hier durch die Starterklappe, überschreitet das Spitzenpegelkriterium um 20 dB(A) am Wohngebäude Alfred-Beit-Weg 7a.

Zur Minderung der Geräusche aus dem Schulsportbetrieb der Schule werden im Zuge des Bauantragsverfahrens folgende Maßnahmen getroffen:

- Ein Starterhäuschen, innerhalb dessen eine Person die Starterklappe betätigen kann. Die Position könnte am westlichen Ende der Laufbahn sein.
- Ein Ballfanggitter zwischen Spielfläche und Laufbahnen, welches aus einem elastischen Ballfangnetz besteht. Diese ist Stand der Technik und daher sowieso Betreiberpflicht.

Mit obigen Maßnahmen wären an jedem Immissionsort der Richtwert weniger als 5 dB(A) überschritten. Mit dem Starterhäuschen am westlichen Ende der Laufbahn könnten die Pegel soweit reduziert werden, dass zumindest der Richtwert weniger als 5 dB(A) überschritten wird, wenn der Abstand des Starterhäuschens zum Immissionsort 60 m übersteigt. Das Spitzenpegelkriterium ist dann ebenfalls erfüllt.

Pausenhof

Die Benutzung der Pausenhöfe in Schulen sind allgemein als sozialadäquat anzusehen und müssen üblicherweise von der Nachbarschaft hingenommen werden. Doch für die Abwägung im Bauleitplanverfahren könnte es relevant sein, den Lärm soweit wie möglich zu vermindern bzw. die Zuordnung der Flächen für Schule und Wohnen entsprechend zu treffen. Die Nutzungen auf dem Schulgelände sind geräuschvoll. Maßgeblich sind natürliche Lebensäußerungen der SchülerInnen im Pausenhof.

Die vorgesehenen Anlagen sind: Pausenhöfe mit 3000 qm. Die Schulzeit beginnt um 8:00 Uhr, die Schulstunden sind 45 min lang, zwischen der 2. und 3. sowie vor der 5. Stunde ist die 20-minütige große Pause. Etwa 500 (zukünftig ev. 600) SchülerInnen hat das Wilhelm-Gymnasium.

Gegenüber dem Schulgelände liegen die geplanten neuen Stadthäuser (III+D) mit Balkonen oder Terrassen nach Süden. Westlich im einem allgemeinen Wohngebiet (Mittelweg 111 a Hinterhaus) und östlich in einem reinen Wohngebiet (Alfred-Beit-Weg 7) sind vorhandene Wohngebäude.

Die Richtwerte der TA Lärm sind überschritten. Insbesondere am vorhandenen Wohnhaus Alfred-Beit-Weg 7 ist die Überschreitung mit 8 dB(A) am höchsten. An allen anderen Immissionsorten betragen die Überschreitungen weniger als 5 dB(A).

Insbesondere zum Schutz des vorhandenen Wohngebäudes Alfred-Beit-Weg 7 wird deshalb die Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze mit 3 m Höhe getroffen. Dadurch können u. a. die wesentlich zum Wohnwert beitragende Terrassennutzung und die Nutzungen im Erdgeschoss westlich von Lärmbelastungen entlastet werden. Dadurch kann der Lärmpegel im Erdgeschoss so verringert werden, dass der Richtwert der TA Lärm eingehalten wird.

5.11 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Teile des Plangebietes werden durch Tiefgaragen unterbaut Die Überbauung und Versiegelung des Gebiets führt zu einer lokalen Veränderung der Bodenfunktionen und der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermeiden, zu minimieren und zu ersetzen, Freiflächenqualitäten zu sichern und den Wohnungen private und gemeinschaftliche Gartenanlagen zuzuordnen ist eine intensive Begrünung der Tiefgaragen erforderlich. Daher wird festgesetzt, dass Tiefgaragen mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen sind. (Siehe Verordnung § 2 Nummer 10)

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass trotz der Unterbauung der Freiflächen durch Tiefgaragen das Gebiet ökologisch und gestalterisch wirksam durchgrünt wird und die Wohnungen qualitätsvolle Freiräume erhalten. Die Überdeckung der mit Tiefgaragen unterbauten Flächen mit durchwurzelbarem Substrataufbau schafft Lebensräume für Tiere und Pflanzen und trägt dazu bei, den Verlust der Funktionen von offenem natürlichen Boden durch die Bebauung teilweise zu ersetzen Die Festsetzung der Mindeststärke für den Substrataufbau sichert neben ausreichenden Wachstumsbedingungen für Gräsern und Stauden auch über Trockenperioden die Wasserverfügbarkeit für die Vegetation ohne zusätzliche Bewässerung. Hierdurch wird eine nachhaltige Entwicklung der Vegetation ermöglicht

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

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume bedürfen eines über die Baumschutzverordnung hinausgehenden Erhaltungsgebots, da sie aufgrund ihres Habitus, ihres Alters oder aufgrund ihrer exponierten Stellung das Ortsbild signifikant prägen oder eine besondere ökologische Bedeutung besitzen.

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Bäumen vorzunehmen. Zur Sicherung der Ersatzpflanzungen wird festgesetzt, dass bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Bäumen vorzunehmen sind. Die nach zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (Siehe Verordnung § 2 Abs. 15). Die Ersatzpflanzung muss dabei nicht an dem Standort des ursprünglichen Baums erfolgen. Eine Ersatzpflanzung in der Nähe des ursprünglichen Standorts ist ausreichend.

5.12 Denkmalschutz

Bei dem Gebäude Sophienterrasse 14 handelt es sich um das ehemalige Gebäude des Generalkommandos der Wehrmacht. Das 1935 bis 1937 im Sinne nationalsozialistischer Architekturhaltung errichtete Dienstgebäude der höchsten militärischen Kommando- und Verwaltungsdienststelle des Wehrbereichs X stellt mitsamt der straßenseitigen Außenanlage ein wichtiges Dokument des Bauens im Dritten Reich dar.

Die Villen Mittelweg 112 und 113 dokumentieren zusammen mit der Villa Mittelweg 111a und dem Reihenhendhaus Sophienterrasse 15 den repräsentativen Wohnhausbau des ausgehenden 19. Jahrhunderts in einem Hamburger Stadterweiterungsgebiet. Die Vorgärten und der parkartige Garten von Nummer 113 tragen zur städtebaulichen Charakteristik bei.

Die ehemalige Standortkommandantur Sophienterrasse 14, das Haus Sophienterrasse 15 und die beiden Villen am Mittelweg 112 und 113 sind in die Denkmalliste eingetragene Objekte und wurden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz.

5.13 Altlasten

Fläche 6638–226/00 Eigenverbrauchstankstelle

Flurstück 929

Auf dem Gelände des Wehrbereichskommandos X befand sich bis zur endgültigen Stilllegung im Jahre 1995 eine Eigenverbrauchstankstelle. Diese Tankstelle mit sämtlichen Nebeneinrichtungen Benzinabscheider, Zapfanlagen und Tanks befand sich am nördlichen Rand des Flurstücks 929 in südlicher Verlängerung des Grundstückes Sophienterrasse 15 a. Nachweislich wurde diese Tankstelle bereits vor Februar 1971, wie aus den Akten des Amtes für Arbeitsschutzes -Technische Aufsicht- hervor geht, betrieben. Ein Errichtungsdatum lässt sich jedoch nicht ermitteln. Die Tankstelle wurde im Jahre 1995 ordnungsgemäß stillgelegt und zurück gebaut, nachdem sie 1975 im Zuge von Sanierungsarbeiten modernisiert wurde. Im Jahre 1989 führte das Flottenkommando Glücksburg Abteilung Geophysik -Wehrgeologische Beratung- Bodenuntersuchungen mit insgesamt 6 Bohrungen an den Zapfsäulen und an den beiden erdverlegten Tankbehältern (Benzin und Diesel je 25.000 Liter) durch. Die Bohrungen reichten maximal bis in eine Tiefe von 5 m unter Geländeoberkante. Dabei wurden in keiner Bohrung Anzeichen einer tankstellenspezifischen Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers festgestellt. Der Grundwasserspiegel wurde nicht erreicht, gelegentlich war ein geringmächtiger Stauwasserhorizont im Geschiebelehm zu beobachten.

Aus den Bohrungen lässt sich erkennen, dass unter einer ca. 0,8 m mächtigen Auffüllung zunächst ein bis gut 1 m mächtiger Geschiebelehm mit wechselndem Sandgehalt vorliegt, darunter folgt bis zur Endteufe der jeweiligen Bohrung Sand in mittlerer Korngröße mit anteiligem Grob – und Feinsandgehalt. Im Jahre 1994 vor der Stilllegung wurden weitere 4 Sondierbohrungen niedergebracht (Zapfsäulenbereich und Tankfeld) auch bei dieser Erkundung wurden keine tankstellenspezifischen Verunreinigungen festgestellt. Der Aufbau des Untergrundes bestätigte sich.

Im August 2002 hat das Amt für Wehrgeophysik, Wehrgeologische Stelle Glücksburg (Az; 51-30-26) im Auftrage der Wehrbereichsverwaltung Nord, Ast Kiel, eine Erfassung mit dem Titel - Erstabwertung von Kontaminationsflächen auf der Liegenschaft Sophienterrasse Hamburg durchgeführt. Dabei wurden sämtliche bekannte Standorte, an denen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten umgegangen worden ist, aufgelistet. Im Jahre 2002 führte im Auftrage der Oberfinanzdirektion Hannover –Landesbauabteilung- das Büro Mull und Partner Ing. Gesellschaft eine historisch-genetische Kurzrekonstruktion des Standortes durch. Diese im wesentlichen auf eine multitemporale Luftbildauswertung fußende Untersuchung erbrachte wie auch die o.g Erstbewertung keine Hinweise auf bebauungsplanrelevante Kontaminationen.

Fläche 6638-020/00 Munitionsverdacht Flurstücke 827,828, 929 (bis auf nördliche Anbindung an den Mittelweg), 1909, 1998

Nach heutigem Kenntnisstand kann im gesamten Bebauungsplangebiet das Vorhandensein von Bomberblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Nach der „Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel“, (Kampfmittel-VO, Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 45 vom 30.12.2005) ist der Eigentümer verpflichtet, ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht). Des weiteren sind alle Erdarbeiten, die über die normale Bearbeitungstiefe bei Gartenarbeiten hinausgehen, dem Verbraucherschutzamt des Bezirkes Eimsbüttel vor Arbeitsbeginn mitzuteilen

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich um den *Baustufenplan Harvestehude/Rotherbaum vom 6. September 1955 (HmbGVBl. S. 294)* und die Teilbebauungspläne TB 148 vom 28.12.1956 (*HmbGVBl. S. 1*) und TB 606 vom 09.08.1960 (*HmbGVBl. S. 397*).

8 Flächen- und Kostenangaben

Größe des Plangebietes	97.900 m ²
davon	
Wohnbauflächen	73.600 m ²
Gemeinbedarfsfläche	13.900 m ²
Verkehrsflächen	10.400 m ²
davon neu	ca. 2.400 m ²

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen Kosten durch die Herstellung der neu ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die Herstellung der Schulsportflächen und eines durch Gehrecht gesicherten Geh- und Radweges.