

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Bahrenfeld 7

**Archiv**

1. Grundlage und Verfahrensablauf

*1. Okt. 1985*

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 10/82 vom 27. September 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 1745) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 8. Oktober 1982 und 4. Juni 1984 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 1798, 1984 Seite 862) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen sowie im Bereich der als Hauptverkehrsstraße hervorgehobenen Luruper Chaussee eine Schnellbahnlinie dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, ein bestehendes Defizit an gewerblichen Bauflächen im Westen Hamburgs zu vermindern. Gleichzeitig sollen durch Bestandssicherung bzw. Neuansiedlung von vorrangig produzierenden Gewerbebetrieben bestehende

Arbeitsplätze erhalten sowie zusätzliche geschaffen werden. Im Hinblick auf diese Zielsetzungen ist es notwendig, die zwischen Luruper Chaussee und Wichmannstraße bereits gewerblich genutzten Flächen als Gewerbegebiete festzusetzen, da der Baustufenplan Bahrenfeld diesen gesamten Bereich als Wohngebiet ausweist.

Die Ausweisung von reinen und allgemeinen Wohngebieten vornehmlich an den Blockrändern entspricht der gegenwärtigen Nutzung, wobei an geeigneten Stellen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

#### 4. Angaben zum Bestand

Auf einem ehemaligen Kasernengelände im Blockinnenbereich zwischen Luruper Chaussee und Wichmannstraße befinden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude mit gewerblicher Nutzung; hier sind etwa 70 bis 80 Betriebe unterschiedlicher Größe auf einer Fläche von ca. 86 800 m<sup>2</sup> ansässig.

Dieses Gelände wird umschlossen von Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung. An der Wichmannstraße und an der Ebertallee (sogenannte Steenkamp-Siedlung) befinden sich zweigeschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise, während westlich der Theodorstraße eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise besteht. Südlich der Luruper Chaussee stehen drei- bis fünfgeschossige Häuserzeilen der sogenannten Oelsner-Siedlung. In den Eckbereichen Luruper Chaussee/Ebertallee sowie Luruper Chaussee/Theodorstraße befinden sich mehrere Läden. Auf dem Flurstück 1016 an der Theodorstraße ist ein Cafe vorhanden.

Im Block nördlich der Luruper Chaussee sind zwei- und dreigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise vorhanden. Im Gebäude auf dem Flurstück 1802 ist außer Wohnungen auch ein Restaurant untergebracht. Auf dem Flurstück 2824 befinden sich Kirche und Gemeindehaus der Freien evangelischen Gemeinde, westlich davon eine Tankstelle (Flurstück 2958).

## 5. Planinhalt

### 5.1 Gewerbegebiet

Im Block zwischen Luruper Chaussee und Wichmannstraße werden dem Bestand entsprechend zwei- bis viergeschossige Baukörper, ein dreigeschossiger z.T. gewerblich genutzter Turm sowie einige eingeschossige Anbauten ausgewiesen. Im übrigen wird für die Flurstücke 1080, 1081 und 1019 zweigeschossiges Gewerbegebiet als Flächenausweisung festgesetzt. Eine Bauweise wurde nicht bestimmt, weil sowohl erhaltenswerte Baukörper in offener sowie geschlossener Bauweise bereits vorhanden sind und um den Betrieben eine erforderliche Flexibilität für Erweiterungsvorhaben bzw. Neubaumaßnahmen zu geben. Durch die Festsetzungen soll den hier vorhandenen Gewerbebetrieben über die Bestandssicherung hinaus eine städtebaulich und betriebswirtschaftlich vertretbare Entwicklungsmöglichkeit im Umfang von ca. 20 % gegeben werden. Um diese Zielsetzung zu unterstützen, sind Grund- und Geschoßflächenzahlen von 0,7 und 1,5 (Flurstücke 1080 und 1081) bzw. 0,6 und 0,7 (Flurstück 1019) festgesetzt und damit die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft. Auf dem ehemaligen Kasernengelände befinden sich noch große Teile der ursprünglichen Bebauung. Es handelt sich hier um ein bedeutendes Beispiel einer großen Kasernenanlage, die aus historischen und künstlerischen Gründen erhaltenswert ist. Aus diesem Grunde wird in § 2 Nummer 4 vorgeschrieben, daß Veränderungen an Gebäuden nur so vorgenommen werden dürfen, daß die historische Struktur der Fassaden und Dächer erhalten bleibt.

Auf dem Flurstück 2958 nördlich der Luruper Chaussee wurde zweigeschossiges Gewerbegebiet mit den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten festgesetzt. Mit einer geschlossenen Bauweise wird den örtlichen Gegebenheiten im Bereich dieses Eckgrundstücks städtebaulich Rechnung getragen. Auf Grund der Verkehrsbelastung ist für dieses

Flurstück eine Wohnnutzung nicht zu vertreten; außerdem soll eine hier vorhandene größere Tankstellenanlage in ihrem Bestand gesichert werden.

In Hinblick auf die planerische Zielsetzung einer Unterbringung bzw. Sicherung von vorrangig produzierenden Betrieben sowie unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung und verkehrlicher Belange wurden einschränkende Regelungen für die Gewerbegebiete getroffen. Insbesondere würden Betriebe mit einem erheblichen Zu- und Abfahrts- bzw. Kundenverkehr zu einer Erhöhung des ohnehin starken Verkehrsaufkommens auf den teilweise durch Wohngebiete führenden Zuwegungen des Gewerbegebiets führen. Nach § 2 Nummer 1 werden luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe, Fuhrunternehmen sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) ausgeschlossen, um die im Plangebiet befindlichen Wohnungen sowie auch die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene überwiegende Einfamilienhausbebauung vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Einrichtung von Läden wird in den Gewerbegebieten hingegen ausnahmsweise zugelassen, um den Beschäftigten die Möglichkeit zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu geben. Für die mit (A) bezeichneten Teile der Gewerbegebiete, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnnutzung befinden, wird außerdem vorgeschrieben, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes für die umliegende Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Durch diese weitgehende Gliederung der an Wohnnutzungen grenzenden Gewerbegebiete soll insbesondere unter Berücksichtigung des Gebots der Rücksichtnahme der verschiedenen Nutzungen aufeinander und der vorhandenen städtebaulichen Struktur eine Verbesserung der Gesamtsituation angestrebt werden. Um die parkartige, villenähnliche Eingangssituation auf der mit (B) gekennzeichneten Fläche an der Theodorstraße zu schützen, sind hier Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze außerhalb der dafür festgesetzten Fläche nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 2).

## 5.2 Reines Wohngebiet

Die Gebäude der sogenannten Oelsner-Siedlung südlich der Luruper Hauptstraße werden dem Bestand entsprechend zwingend drei- bzw. fünfgeschossig als reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Auf den mit (D) bezeichneten Flächen wird vorgeschrieben, daß für Fassaden nur einheitlich heller Putz verwendet werden darf (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Regelung soll im Zusammenhang mit den Geschößzahlen sowie Baukörperausweisungen dazu beitragen, diese städtebaulich wertvollen und stadtteilprägenden Gebäude in ihrem Zustand und Charakter zu erhalten. Die zweigeschossigen Häuserzeilen an der Wichmannstraße werden ebenfalls durch eine bestandsorientierte Ausweisung gesichert. Lediglich auf dem bisher unbebauten Flurstück 1082 wird ein neuer Baukörper mit einer Bautiefe von 15 m festgesetzt. Das überwiegend zweigeschossige reine Wohngebiet an der Ebertallee ist Bestandteil der sogenannten Steenkamp-Siedlung, eine der bedeutendsten Siedlungsanlagen aus den zwanziger Jahren in Altona. Über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus werden zur Bestandssicherung gesonderte baupflegerische Beurteilungskriterien - etwa bei Modernisierungsmaßnahmen - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens angewandt.

Westlich der Theodorstraße sowie südlich Kielkamp/westlich August-Kirch-Straße wird dem Bestand entsprechend zweigeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Zur Sicherung der Gebietsstruktur sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 5.3 Allgemeines Wohngebiet

Nördlich der Luruper Hauptstraße wird dem Bestand entsprechend dreigeschossiges allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt; hier sind aus Gründen der Struktursicherung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Grenzabstände der

Gebäude sind sehr gering; deshalb werden für diese Häuser die Geschößzahlen zwingend festgesetzt, um auch bei einer Neubebauung die vorhandenen drei Geschosse wieder errichten zu können und somit das städtebaulich wichtige Ensemble zu erhalten. Die Baugrenzen auf dem Flurstück 1802 wurden nach der öffentlichen Auslegung auf Grund vorgebrachter Bedenken und Anregungen geringfügig erweitert. Außerdem wurden die angrenzenden Straßenverkehrsflächen auf den Bestand reduziert; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden bei diesen die Grundzüge der Planung nicht berührenden Änderungen beachtet.

Südlich der Luruper Hauptstraße wird an den Kreuzungsbereichen zur Ebertallee und zur Theodorstraße allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung von eingeschossigen Baukörpern berücksichtigt die hier vorhandenen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden. Für die Flurstücke 1015 bis 1018 an der Theodorstraße wurde in Anbetracht des an zwei Seiten angrenzenden Gewerbegebiets sowie unter Berücksichtigung eines auf dem Flurstück 1016 in einer Doppelhaushälfte ansässigen Cafes eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 5.4 Stellplätze/Garagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen entsprechen der gegenwärtigen Nutzung.

Die Ausweisung der Stellplatzfläche im östlichen Bereich des Flurstücks 1019 wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgenommen. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet; Grundzüge der Planung sind durch diese geringfügige Planänderung nicht berührt.

## 5.5 Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechen im wesentlichen dem Bestand. Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die Luruper Chaussee, Ebertallee, Theodorstraße und Wichmannstraße, deren bestehende Querschnitte zur Abwicklung des Schwerlastverkehrs ausreichen. Im westlichen Teil der Wichmannstraße wird als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung eine Kehre angelegt; dadurch kann die Straße für den Durchgangsverkehr geschlossen und eine unerwünschte Nutzung als "Schleichweg" verhindert werden. Zur Aufrechterhaltung der Müllentsorgung wird lediglich eine Durchfahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge sichergestellt; die technischen Einzelheiten über die entriegelbaren Absperrvorrichtungen werden im Zuge der Aus-/ Umbaumaßnahmen festgelegt. Ursprünglich war die Schaffung einer weiteren Kehre im westlichen Bereich der Wichmannstraße vorgesehen, auf die jedoch auf Grund vorgebrachter Bedenken und Anregungen verzichtet wurde; eine in diesem Bereich notwendige Wendemöglichkeit soll nunmehr im angrenzenden Gewerbegebiet realisiert werden. Im Rahmen des Verzichts auf die Ausweisung einer zweiten Kehre wurden im dafür ehemals vorgesehenen Bereich auch geringfügige Änderungen von Baugrenzen und Begrünnungsmaßnahmen vorgenommen. Im Zusammenhang hiermit kann der bestehende eingeschossige Anbau des westlichen Baukörpers auf dem Flurstück 1080 durch eine entsprechende Erweiterung der Baugrenzen nach Süden planerisch gesichert werden. Ein hier bislang vorgesehens Anpflanzungsgebot entfällt; der für eine Fasadengrünung bezeichnete Abschnitt © wird um den Bereich des Anbaus verlängert. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet; Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche zwischen Luruper Chaussee und dem Gewerbegebiet dient zur Erschließung der Wohnbebauung und wird entsprechend ihrem Bestand festgesetzt.

## 5.6 Lärmschutz

Von der Luruper Chaussee muß im Hinblick auf die hier gegebenen Verkehrsbelastungen mit Emissionen für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist eine Veränderung in der Trassenführung der Straße nicht möglich. Auch andere aktive Lärmschutzmaßnahmen, etwa die Anlage von Wällen oder Wänden, sind wegen der in diesem räumlich begrenzten Abschnitt nur gering verfügbaren Flächen, der vorhandenen Straßenbäume sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten. Insofern verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Für die Wohngebiete beiderseits der Luruper Chaussee wurde in § 2 Nummer 7 näher bestimmt, daß durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume von Wohngebäuden den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Durch diese planerische Festsetzung wird die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 22 der Hamburgischen Bauordnung zu stellende Forderung nicht berührt: Ausreichender Schallschutz ist in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten zu fordern. Maßgebend für Anforderungen zum Schallschutz sind die als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109).

## 5.7 Beheizung

Zur Vermeidung von Schadstoff-Emissionen durch Heizungsanlagen in diesem dicht bebauten Gebiet wird vorgeschrieben, daß die Beheizung von Neubauten durch Anschluß an Sammelheizwerke vorzunehmen ist, sofern nicht umweltfreundliche Einzelfeuerstätten oder regenerative Heiztechnologien Verwendung finden (vgl. § 2 Nummer 8). In dieser Vorschrift wurde nach der öffentlichen Auslegung auf einen Ausschluß von festen und flüssigen Brennstoffen verzichtet. Hinsichtlich dieser Änderung war die Durchführung einer eingeschränkten Bürgerbeteiligung nach § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes entbehrlich, da es sich um eine

...



Regelung im Sinne des § 114 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) handelt, für deren Festsetzung nach § 5 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89) die Vorschriften des Bundesbaugesetzes keine Anwendung findet.

## 5.8 Begrünung

Das gesamte Gebiet ist mit vielen erhaltenswerten Bäumen (z.B. Linden, Buchen, Kastanien, Eichen und Pappeln) durchgrünt; damit wird eine günstige Umweltsituation für die hier Beschäftigten geschaffen. Um diesen städtebaulich bedeutsamen Baumbestand nicht zu gefährden, werden für Bäume, Baumgruppen und Sträucher Erhaltungsgebote festgesetzt. Zur Ergänzung dieses Baumbestandes werden Anpflanzungsgebote festgesetzt, teilweise in Kombination mit Erhaltungsgeboten. Die Festsetzungen im Innenbereich der Gewerbegebiete dienen auch der Sicherung des hier bestehenden günstigen Kleinklimas. Außerdem wurden zum Schutz der Wohnbebauung in den Randbereichen der Gewerbegebiete teilweise Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsgebote festgesetzt; im Bereich von Anpflanzungsgeboten können notwendige Zufahrten angelegt werden. Mit diesen Maßnahmen wird erreicht, daß ca. 10% der Grundstücksfläche des Gewerbegebietes südlich der Luruper Chaussee begrünt werden.

In den mit © bezeichneten Abschnitten des Gewerbegebietes sind die den reinen Wohngebieten zugeordneten Wandflächen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 3), um eine optische Abschirmung zu erreichen. In den Baulücken dieser Abschnitte sind von den Grenzen des Gewerbegebietes in einer Tiefe von 5 m in das Gewerbegebiet hinein dichtwachsende Bäume und Sträucher zu pflanzen, um eine durchgehende Begrünung sicherzustellen.

Im übrigen gelten für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere aufgehoben:

- Baustufenplan Bahrenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),
- Teilbebauungsplan TB 433 vom 6. April 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 74),
- Fluchtlinienpläne
  - FF 32 vom 11. Juli 1902
  - FF 72 vom 30. August 1904
  - FF 72 vom 11. Februar 1913
  - FF 86 vom 10. August 1932.

Eine vorgesehene Schnellbahnlinie Innenstadt - Lurup verläuft durch das nördliche Plangebiet und ist als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet. Die verbindliche Festsetzung dieser Trasse erfolgt über ein gesondertes Planfeststellungsverfahren.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 201 900 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 24 700 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 390 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut. Weitere Kosten entstehen durch Straßenbaumaßnahmen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage. Bei Betriebsverlegungen wird Hamburg bemüht sein, die besonderen betrieblichen Erfordernisse zu berücksichtigen. Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Altona.