

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans
Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87
(s.a. Bezeichnungsplan Anlage a)



1. Grundlage und Verfahrensablauf

23. April 1996

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87 vom 9. Juni 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 110) ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489), in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 623). Die Änderungen erstrecken sich auf Blatt 2 der zeichnerischen Darstellung des verbindlichen Plans sowie seiner textlichen Vorschriften. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält die Änderung des Bebauungsplans bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß B 1/94 vom 21. August 1994 (Amtlicher Anzeiger Seite 2069) eingeleitet.

Da die Bebauungsplan-Änderung der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 2 Absatz 7 BauGB-MaßnahmenG durchgeführt. Daher wurde von einer Bürgerbeteiligung nach § 3 des Baugesetzbuchs abgesehen. Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 13 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Änderungen der Planung haben sich daraus nicht ergeben.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Wohnbauflächen, ge-

mischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, Grünflächen, Bahnanlagen und die Bundesautobahn A 25 mit einer Anschlußstelle dar.

3. Anlaß und Ziele der Planänderung

Der Bebauungsplan Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87 vom 9. Juni 1992 stellt für das Wohnungsbauvorhaben Neuallermöhe-West einen wichtigen Beitrag zur Erfüllung des Wohnungsbauprogramms des Senats dar. Seine Regelungsdichte wurde gering gewählt, um Flexibilität für die Ausgestaltung und Konkretisierung durch Wettbewerbe und weitere Funktionspläne zu gewährleisten. Daher legt er lediglich die grundlegenden Strukturen fest. Es handelt sich im wesentlichen um Erschließungselemente, Bauflächen, Festsetzungen zur Nutzungsverteilung, Obergrenzen für Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie für Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen. Damit konnten bereits zu einem äußerst frühen Zeitpunkt der städtebaulichen Planung Erschließungsarbeiten begonnen werden.

Anlaß der Änderung ist es, die Ergebnisse der durch Wettbewerbe und Funktionsplanungen konkretisierten städtebaulichen Planungen in rechtsverbindlicher Form in dem Bebauungsplan umzusetzen und die bauliche Realisierung plankonform zu ermöglichen. Hierzu gehört auch, die auf Grund der städtebaulichen Überarbeitung erreichte Anhebung von 450 000 m² auf 514 800 m² Bruttogeschossfläche im Plan abzusichern. Daraus ergibt sich eine Steigerung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum 1992 festgestellten Bebauungsplan um ca. 1 215 auf jetzt insgesamt ca. 5 715 Wohneinheiten.

4. Planinhalt

Bestandteil der Begründung ist ein „Bezeichnungsplan Erschließung Neu-Allermöhe-West“ im Maßstab 1 : 6 500 (Anlage a), auf den sich die im nachfolgenden Text genannten Bezeichnungen für Bauflächen und Teilflächen mit ihren unterschiedlichen Nutzungen sowie für Erschließungen beziehen. Der 1992 dem Bebauungsplan beigegebene Bezeichnungsplan wird dadurch ersetzt.

Die Begründung bezieht sich ausschließlich auf die geänderten Festsetzungen. Die städtebaulichen Konzepte für die Baufläche B 5.1 der Teilfläche 5a sowie für die Teilflächen 6, 7a und 7b befinden sich zur Zeit noch in Erarbeitung; Er-

gebnisse hieraus können zum jetzigen Zeitpunkt nicht im vollen Umfang berücksichtigt werden. Diese Flächen behalten deshalb überwiegend ihre alten Ausweisungen bei. Vermutlich wird für die genannten Flächen zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Änderung des Bebauungsplans erforderlich werden.

Auf Grund der veränderten Leitbilder - als Ergebnis der verfeinerten städtebaulichen Planung - werden in drei- bis fünfgeschossigen Wohngebieten im wesentlichen Baukörperausweisungen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan bestimmten Baukörper bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen sind als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 27. September 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221) zu betrachten. Aus diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung.

Die Vorschrift des § 2 Nummer 20 wurde entbehrlich, weil für die angrenzenden Baugrundstücke Baukörperausweisungen vorgesehen sind.

Der Bebauungsplan Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87 vom 9. Juni 1992 sah für die Wohngebiete flächenhafte Ausweisungen mit Angabe der in den einzelnen Baublöcken insgesamt zulässigen Geschoßflächen vor. Diese Ausweisungen sollten in dem weiteren Realisierungsverfahren, hinsichtlich Gebäudeanordnung, Bauweise, Gestaltung und innere Erschließung konkretisiert werden. Auf Grund der städtebaulichen Funktionsplanung erfolgt eine entsprechende Änderung des o.g. Bebauungsplans und somit auch eine Festsetzung der Geschoßflächenzahlen. Eine solche Festsetzung sichert eine gleichmäßige Dichte der durch Teilung entstandenen und entstehenden Flurstücke. In den Teilflächen 6, 7a und 7b ist wegen der noch nicht detaillierten Funktionsplanung keine Änderung der im Bebauungsplan von 1992 festgesetzten Geschoßflächen erfolgt.

Auf Grund der vorliegenden städtebaulichen Funktionsplanung wird die vorgesehene Gebäudeanordnung in den Wohngebieten durch Festsetzung von Baugrenzen und Geschoßzahlen als maximal zulässiger Höchstwert gesichert.

Auf eine Festlegung der Geländeoberfläche wurde im Bebauungsplan verzichtet; die festgelegte Geländehöhe nach § 2 Absatz 6 der Hamburgischen Bauordnung wird im Baugenehmigungsverfahren bestimmt.

4.1 Reines und allgemeines Wohngebiet

Im Bereich der Teilflächen 7a und 7b östlich und westlich des Sportplatzes wird anstelle des reinen Wohngebiets allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Änderung wurde notwendig, um eine Anpassung an die Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1588, 1790) zu vollziehen. Somit können auf Grund der geringeren Nutzungsempfindlichkeit des allgemeinen Wohngebiets Beschränkungen für das planerische Konzept und den Betrieb der Sportanlage als Folge von Lärmemissionen vermieden werden.

Die gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird in den östlich an die zentrale Schulfläche angrenzenden Bereichen überschritten, um dem in der Begründung zum Bebauungsplan von 1992 dargelegten Leitbild des verdichteten Wohnungsbaus in enger Zuordnung zu landschaftlich geprägten Räumen zu genügen.

Durch die Änderung des § 2 Nummer 5 werden in den Innenhöfen von Geschosswohnungsbauten offene Stellplatzanlagen nicht mehr ausgeschlossen. Sie können künftig zugelassen werden, wenn Wohnruhe und Gartengestaltung nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 2.3). Diese Änderung ist notwendig um den erhöhten Stellplatzbedarf infolge der baulichen Verdichtung zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die bauliche Verdichtung durch höhere Geschosswohnungsbauten bis zu fünf Vollgeschossen werden die textlichen Festsetzungen in § 2 Nummern 12 und 20 (neu) mit der Bezeichnung „drei- und viergeschossigen“ durch die Bezeichnung „drei- bis fünfgeschossigen“ ersetzt (vgl. § 2 Nummern 2.4 und 2.6).

Zur Ausbildung einer deutlichen Siedlungskante im Westen gegenüber der Parkanlage auf Blatt 1 wird in der Teilfläche 5c anstelle einer dreigeschossigen Bauweise eine drei- bis fünfgeschossige Bauweise ermöglicht. Die Grundflächenzahl von 0,4 ist unverändert geblieben.

In der Mitte des Wohngebietes (Baufläche B 5.1) soll eine zusätzliche Grünfläche geplant werden, die voraussichtlich von der Öffentlichkeit genutzt werden kann. Diese Fläche ist durch Baugrenzen als nicht überbaubare Grundstücksflä-

che mit einem Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt.

Im nördlichen Plangebiet, auf der Baufläche E 2.1, westlich der geplanten Pumpstation ist der Bau eines Jugendclubs vorgesehen. Die Wohnbaufläche ist wegen des geringeren Flächenbedarfs der Pumpstation geringfügig nach Osten vergrößert worden.

Auf der Teilfläche 5b sind die Bauflächen mit Ausnahme der Baufläche B 11 durch eine Feinerschließung zwischen den unveränderten Haupterschließungsstraßen aufgeteilt worden. Auf dieser Baufläche wird dreigeschossiger Geschosswohnungsbau in Baukörperausweisung bei unveränderter Grundstücksüberbauung gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 ausgewiesen. Die feinerschlossenen Bauflächen werden mit Flächenausweisung als zweigeschossiges reines Wohngebiet für Einfamilienhäuser bei unveränderter Grundstücksüberbauung gegenüber dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 ausgewiesen.

Die in dem Kurvenbereich der Haupterschließungsstraße WS 28 vorgesehenen Dauerkleingärten entfallen zugunsten zweigeschossigen Wohngebiets. Auf der Teilfläche 5a sind bei unverändertem Haupterschließungsnetz auf der Grundlage der städtebaulichen Funktionspläne die Flächenausweisungen mit Ausnahme der Baufläche B 5.1 in Baukörperausweisungen geändert. Die Abgrenzung zwischen Bauflächen und öffentlichen Grünflächen ist in Teilbereichen verändert worden; insgesamt ergibt sich eine Vergrößerung der Bauflächen. Die Grundstücksüberbauung im Vergleich zum Bebauungsplan von 1992 ist unverändert.

Auf der Teilfläche 4 wurde das Haupterschließungsstraßennetz im zentralen Bereich auf Grund der städtebaulichen Funktionsplanung verändert; dabei konnten die Straßenverkehrsflächen insgesamt reduziert werden. Dieses kommt den Bauflächen zugute. Auf Grund der städtebaulichen Funktionsplanung sind bei unveränderter Ausnutzung der Grundstücke Baukörperausweisungen vorgenommen worden. Die Abgrenzung zwischen Bauflächen und öffentlichen Grünflächen hat sich geringfügig geändert.

Auf den Teilflächen 1, 2b und 3 sind auf Grund der städtebaulichen Funktionsplanung Veränderungen in der Führung des Haupterschließungsstraßennetzes und der Abgrenzung zwischen Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen vorgenommen worden, so daß sich dadurch eine Vergrößerung der Bauflächen ergibt. Insgesamt werden Baukörperausweisungen vorgenommen, die Grundstücksüberbauungen gegenüber dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 sind im wesentlichen unverändert geblieben. Die Bauflächen in-

nerhalb des Haupterschließungsstraßennetzes werden durch eine Feinerschließung auf der Grundlage der städtebaulichen Funktionsplanung unterteilt. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden teilweise private Stellplätze für die dazugehörigen Wohn- und Kerngebiete festgesetzt. Dies bedeutet, daß derartige Stellplatzflächen bei der Ermittlung der zulässigen Grund- bzw. Geschößflächen einbezogen werden.

Die auf der Teilfläche 1 ursprünglich als Gemeinbedarf ausgewiesenen zwei Kindertagesheimflächen (Bauflächen E 4.5 und D 10.4) sind nunmehr als sogenannte Kombi-Lösungen im allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Die Standorte sind im wesentlichen unverändert.

Für die Wohnbebauung nördlich der Schule (Teilfläche S 2) wird auf Grund der städtebaulichen Funktionsplanung eine drei- und viergeschossige Baukörperausweisung ausgewiesen. Die Grundstücksnutzung ist gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 im wesentlichen unverändert geblieben.

Gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 sind die Geschößflächenzahlen auf allen Wohnungsbaufflächen erhöht worden. In den Gebieten für den Geschößwohnungsbau wird überwiegend die Obergrenze der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen Geschößflächenzahl von 1,2 erreicht.

Auf den Bauflächen D 2.1 (teilweise), D 9 und D 8.2 sind Geschößflächenzahlen von 1,5 bzw. 1,6 vorgesehen. Die Überschreitung der nach § 17 Absatz 1 zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung ist gerechtfertigt, weil entlang des Reiherfleets eine städtebauliche Akzentuierung der Bebauung durch Stadtvillen mit höherer Geschößzahl vorgesehen ist. Die Lagegunst am Wasser soll einer größeren Zahl von Wohnungen zugute kommen und unmittelbar an die westlich davon befindlichen öffentlichen Grünflächen mit Fleeten anschließen. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

In den für Einfamilienhäuser vorgesehenen zweigeschossigen reinen Wohngebieten wird die Geschößflächenzahl von 0,8 nicht überschritten; der Bebauungsplan von 1992 sah eine Geschößflächenzahl von etwa 0,5 vor. Die Erhöhung der Geschößflächenzahl ergibt sich aus der Überarbeitung der städtebaulichen Planung, die eine Anhebung der Geschößfläche zum Ziel hat.

4.2 Kerngebiet

Der Zuschnitt der Kerngebiete südlich des künftigen Bahnhofszugangs ist im Zusammenhang mit einer veränderten Führung der Haupteerschließungsstraßen auf Grund der städtebaulichen Funktionsplanung weitgehend umgestaltet und geringfügig zugunsten von Wohnbebauung reduziert worden.

Die Flächenausweisung wurde unverändert beibehalten und soll durch eine städtebauliche Detailplanung ausgefüllt werden. Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine kompakte Bebauung im zentralen Bahnhofsbereich zu sichern. Als Ausgleich für die Flächeneinschränkung im Bahnhofsbereich ist das Kerngebiet auf der Baufläche D 1.4 gegenüber dem gültigen Bebauungsplan nach Süden erweitert worden. Auf Grund der städtebaulichen Funktionsplanung wurde die Flächenausweisung in eine Baukörperausweisung bei im wesentlichen unveränderter Grundstücksüberbauung gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 geändert.

§ 2 Nummer 4 Satz 2 zweiter Halbsatz erhält folgende Fassung:

„auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Anwohner des Gebiets dienen, ausnahmsweise zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 2.2).

Gegenüber dem gültigen Bebauungsplan regelt diese Fassung die unveränderte Zulässigkeit solcher Betriebe auf zwei Flächen, die durch eine Straßenverkehrsfläche getrennt sind, jedoch im räumlichen Zusammenhang stehen.

4.3 Gewerbegebiet

Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich ergangenen Rechtsprechung wird von einer textlichen Regelung zu Lärmeinwirkungen durch Betriebe in den Gewerbegebieten abgesehen, dem entsprechend wird § 2 Nummer 2 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans von 1992 gestrichen (vgl. § 2 Nummer 1), weil das Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage dafür bietet und sie somit unzulässig war. Nunmehr wird lediglich in der Begründung darauf hingewiesen, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 14. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 881), zuletzt geändert am 19. Juli 1995 (Bundesgesetzblatt I Seite 930), für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Auf Grund der zentralen Lage der Gebiete und ihrer guten Erschließung soll eine hohe

Ausnutzung der Flächen gesichert werden, deshalb ist die Geschößzahl als zwingend festgesetzt worden.

4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

4.4.1 Kindertagesheime

Die als Gemeinbedarfsflächen festgesetzten Flächen für Kindertagesheime reduzieren sich gegenüber dem Bebauungsplan von 1992, da Kindertagesheime zum Teil innerhalb von Wohnbauflächen verwirklicht werden sollen. Die im Bebauungsplan reduzierte Flächenfestsetzung hat somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Anzahl der Kindertagesheimplätze. Auf den Gemeinbedarfsflächen für Kindertagesheime sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig.

- Das im nördlichen Bereich der Teilfläche 5a gelegene Kindertagesheim wurde auf Grund der Funktionsplanung im Zuschnitt verändert und im Hinblick auf den Flächenbedarf geringfügig nach Westen verschoben. Die Verwirklichung benachbarter Nutzungen steht dem nicht entgegen.
- Die Fläche für das Kindertagesheim wird in den nordwestlichen Bereich der Teilfläche 5b verlegt.
- Die Kindertagesheimfläche in der Parkanlage („grüne soziale Mitte“) nördlich der „Diagonalen“ wurde im Süden zugunsten des Spielplatzes verkleinert und im gleichen Umfang nach Osten zu Lasten der Parkanlage vergrößert, deren Funktionsfähigkeit und Aufgabe hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
- Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesheim) im südwestlichen Bereich der Teilfläche 1 (Baufläche D 10.4) entfällt, da hier ein Kindertagesheim mit 156 Plätzen im Erdgeschoß eines ansonsten überwiegend für Wohnnutzungen vorgesehenen viergeschossigen Gebäudes verwirklicht werden soll (sog. Kombinationslösung); dementsprechend wird für diese Fläche allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Rahmen einer weiteren „Kombinationslösung“ wird die als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesheim“ ausgewiesene Teilfläche (Baufläche E 4.5) nunmehr als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschößflächenzahl von 1,2 und einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Innerhalb der zweigeschossigen Baukörper soll ein Kindertagesheim mit 144 Plätzen realisiert werden.

Die neue Fassung von § 2 Nummer 21 regelt auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets die Zulässigkeit von Kindertagesheimen (vgl. § 2 Nummer 2.7). Die Freiflächen für diese Kindertagesheime werden auf den nicht überbaubaren Flächen der allgemeinen Wohngebiete in ausreichender Größe so angelegt, daß Störungen der Wohnruhe der benachbarten Wohnungen weitgehend vermieden werden. Die Wohngebäude liegen abgesetzt von den Freiflächen für die Kinder.

4.4.2 Schulen

Die Schulfläche an der östlichen Plangebietsgrenze wird auf Grund der Funktionsplanung im südlichen Bereich der Teilflächen S 1 geringfügig verkleinert. Gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 wurde auf sämtlichen Schulflächen eine Zulässigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird eine eindeutige und im Plangebiet einheitliche Regelung über die bauliche Höhenentwicklung getroffen.

Die einheitliche Höhenentwicklung der Schulen soll dazu beitragen, den neuen Stadtteil städtebaulich-gestalterisch zu prägen und damit seinen Bewohnern die Möglichkeit zur Identifikation zu bieten.

4.4.3 Bürgerhaus

Der Bebauungsplan von 1992 setzt im Zentrum des Plangebiets östlich der zentralen Parkanlage ein allgemeines Wohngebiet fest. Neben einem Bürgerhaus war hier die Errichtung einer Stadtteilbibliothek und einer Elternschule vorgesehen. Eine gutachterliche Untersuchung vom April 1993 ergab, daß die vorgesehene Fläche ausschließlich von dem größeren Bürgerhaus beansprucht werden muß. Folglich wird diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wurde in Anlehnung an die bauliche Umgebung mit 0,4 festgesetzt. Seine dreigeschossige Bauweise entspricht den dreigeschossigen Schulgebäuden und viergeschossigen Wohnhäusern die die Parkanlage räumlich begrenzen.

4.4.4 Gemeindehaus

Das Gemeindehaus (evangelisch-lutherische Kirche) soll im Zusammenhang mit dem Kindertagesheim gebaut werden. Als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs wurde ein Standort an der Hauptfußwegeverbindung im Bereich der

Kreuzung mit dem Felix-Jud-Ring gewählt (Baufläche B 10.1-2); damit soll eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtteil gewährleistet werden.

4.5 Abwasserpumpwerk

Die Fläche für das Abwasserpumpwerk wurde aus technischen Gründen von der südlichen Seite der „Diagonalen“ auf die nördliche verlegt.

4.6 Pumpstation

Auf der Versorgungsfläche (Baufläche E 2.2) ist die Zweckbestimmung von „Heizkraftwerk“ in „Pumpstation“ geändert worden. Auf Grund des geringeren Flächenbedarfs wurde im Westen eine Teilfläche dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen. Als Höhenbegrenzung wird eine Gebäudehöhe von 5 m über Normalnull festgesetzt.

4.7 Gestalterische Anforderungen

Die sehr detaillierten Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans von 1992 wurden teilweise zurückgenommen, weil zum einen in der Vergangenheit Probleme hinsichtlich ihrer Umsetzung auftraten, zum anderen wird zwischenzeitlich eine größere Vielfalt in der Farb- und Materialausführung der Fassaden und Dächer gewünscht, um sich von dem Baugebiet Neuallermöhe-Ost zu unterscheiden, dem ein Leitbild mit sehr engen gestalterischen Grenzen zugrunde lag. Dementsprechend wurden die gestalterischen Festsetzungen in § 3 wie folgt geändert:

- Nummer 1 erhält folgende Fassung:

„1. Der überwiegende Teil der Außenwände eines jeden Gebäudes darf nur als Ziegelstein- oder helle Putzfassade, auch in Kombination beider Materialien, ausgeführt werden“ (vgl. § 2 Nummer 3.1).

Entsprechend dem veränderten gestalterischen Leitbild wird auf die Farbvorgabe für die Ziegelfassaden und die Dacheindeckungen verzichtet.

- Nummer 2 wird gestrichen (vgl. § 2 Nummer 3.2).

Die Vorschrift über die ausschließliche Verwendung roter Dachpfannen ist im Hinblick auf die vorstehend beschriebene veränderte gestalterische Zielsetzung entbehrlich.

- Die bisherigen Nummern 3 und 4 werden Nummer 2 und 3. Die neue Nummer 2 erhält folgende Fassung:

„2. Im Geschößwohnungsbau sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 23 Grad zulässig; bei Staffelgeschossen, die nicht mehr als zwei Drittel der Grundflächen der darunterliegenden Geschosse haben, ist eine Dachneigung bis zu 15 Grad zulässig. In den reinen Wohngebieten sind die Dächer der ein- und zweigeschossigen Gebäude mit einer Neigung bis zu 50 Grad auszubilden; bei eingeschossigen Wohngebäuden sind Krüppelwalm- und Walmdächer unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 3.3).

Das städtebauliche Erscheinungsbild soll Ausdruck einer Siedlungsidentität sein, die insbesondere mit einer ausgewogenen Dachlandschaft erreicht wird. Angestrebt wird eine Dachlandschaft, deren Harmonie durch eine allzu große Vielfalt von Dachneigungen und -formen sowie durch ausgebaute Dachgeschosse nicht beeinträchtigt wird. Gewährleistet wird dieses Ziel im weithin sichtbaren Geschößwohnungsbau durch eine Dachneigung, deren maximaler Winkel einen Ausbau von Dachgeschossen verhindert. In Wohngebieten mit drei- und mehrgeschossigen Bauweisen sind daher nur Dächer mit einer Neigung bis 23 Grad zulässig. Anstelle derartiger Dächer sind gleichfalls Staffelgeschosse mit nicht mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und einer Dachneigung bis 15 Grad zulässig.

Um Dachformen in den Einfamilienhausgebieten auszuschließen, die im ländlichen Wohnungsbau auftreten und dem zu Grunde gelegten Leitbild einer städtischen Siedlung widersprechen, sind in den reinen Wohngebieten mit ein- und zweigeschossiger Bauweise Dächer mit einer Neigung bis 50 Grad auszubilden, außerdem sind aus dem gleichen Grund in dem reinen Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise Krüppelwalm- und Walmdächer unzulässig.

4.8 Straßenverkehrsflächen

Als Konsequenz der städtebaulichen Wettbewerbe und der Funktionsplanüberarbeitungen werden Teile von Straßenverkehrsflächen vereinzelt als Baugebiete festgesetzt. Hauptsächlich betroffen ist der nähere Zentrumsbereich. Demge-

genüber werden in anderen Teilbereichen für die weitere Erschließung zusätzliche Verkehrsflächen erforderlich. Auf das Erfordernis weiterer Erschließungsstraßen wurde bereits in der Begründung des Bebauungsplans von 1992 hingewiesen.

Entstanden ist nun ein abgestuftes Erschließungssystem. Die Breiten der Straßen werden ihren Aufgaben entsprechend differenzierter festgesetzt.

Wohnsammelstraßen (WS) dienen vorrangig der Ableitung der Anliegerstraßenverkehre, besitzen aber daneben auch vereinzelte Erschließungsfunktionen. Ihre Breiten variieren zwischen 19 m und 23,5 m in Abhängigkeit von der Querschnittsgestaltung mit unterschiedlich breiten Entwässerungsgräben oder Gehwegen sowie auf Grund ggf. angeordneter Stellplätze. Soweit Busse die Wohnsammelstraßen befahren, beträgt die Fahrbahnbreite 6,5 m, so daß Begegnungsverkehre störungsfrei ablaufen können. Dagegen sind die Wohnsammelstraßen WS 2.4 bis WS 2.8 (Felix-Jud-Ring südlich des Fährbuernfleets) mit 6 m Fahrbahnbreite ausgelegt. In Anliegerstraßen ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgesehen; ihre Breiten variieren von 13,8 m bis 17,8 m. Die Anliegerstraßen Feinerschließungen (ASF) ergänzen das Anliegerstraßennetz; es ist überörtlich von geringer Bedeutung. Vervollständigt wird das Straßensystem durch Wohnhöfe (W) von 6 m Breite ohne Entwässerungsmulde (W 2 bis 5 in der Teilfläche 1) sowie durch befahrbare Wohnwege (BW) von 7 m Breite. Auf Grund des Wettbewerbsergebnisses für die Teilfläche 5 werden die zur Teilfläche 5c gehörenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Anliegerstraßen Feinerschließungen mit den Bezeichnungen ASF 14, 15 und 16 mit je 19 m Breite vorgesehen. Die Anliegerstraßen AS 17 und AS 25 werden gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 von Norden bzw. Süden weiter in die Mitte der zu erschließenden Bauflächen verschoben. Zur weiteren Feinerschließung wird die neue Straße ASF 13 (Konrad-Veix-Stieg) östlich der Schulflächen S 4 festgesetzt; als Verlängerung in nördlicher Richtung der Anliegerstraße Feinerschließung ASF 12 (Konrad-Veix-Stieg).

In den zweigeschossigen Wohngebieten der Teilfläche 5b werden zur Erschließung der Einfamilienhäuser Wohnhöfe und befahrbare Wohnwege festgesetzt.

Die Breiten der Anliegerstraßen AS 7 (Marie-Henning-Weg) und AS 9 (Herbert-Pardo-Weg) beiderseits des Sportplatzes reduzieren sich um 2,5 m auf 15,3 m, da die Gehwege den Sportplatzflächen zugeteilt werden.

Der Anschluß an die Bundesautobahn A 25 wird auf Grund der fachtechnischen Feinplanung geringfügig verändert.

Auf Grund des Wettbewerbsergebnisses der Teilflächen 2a und weiterer Änderungen wird die parallel zur Bahnlinie verlaufende Straße WS 1.2 (Walter-Rudolphi-Weg) südwestlich des Bahnhofsbereichs in ihrem Verlauf nach Süden verlegt. Deshalb entfällt im Bereich der Teilflächen 2a und 4 die im ursprünglichen Plan festgesetzte Straße südlich des Allermöher Bahnfleets und westlich des Reiherfleets. Daraus resultiert zusätzlich der neue Anschluß nach Süden, der durch zwei neue Anliegerstraßen Feinerschließungen (ASF 7 - Elisabeth-Rose-Stieg und ASF 8 - Paul-Bunge-Stieg) festgesetzt wird. Beide Straßen werden mittels einer Fußgängerbrücke über das vorgesehene Fleet verbunden.

Infolge der städtebaulichen Planungen werden weitere Straßen für die innere Erschließung wie folgt benötigt:

- Die Anliegerstraße AS 15 (Otto-Grot-Straße) wird in östlicher Richtung bis zum Stellbrinkweg verlängert.
- Die neue Anliegerstraße Feinerschließung ASF 5 (Von-Hacht-Weg) dient der Erschließung der Wohngebiete zwischen Reiherfleet und der Schule (S 3).
- Die in der Teilfläche 2b gelegene Rundbebauung der Bauflächen D 10.2 wird durch die Anliegerstraße Feinerschließung ASF 6 (Margarete-Mrosek-Bogen) aus westlicher und nördlicher Richtung erschlossen.
- Östlich der Rundbebauung der Bauflächen D 10.2 werden die Anliegerstraßen Feinerschließungen ASF 2, 3 (Wilhelmine-Hundert-Weg) und 4 (Ernst-Tichauer-Weg) neu festgesetzt.
- Zur Erschließung der Bauflächen E 4.6, E 5.1, E 5.2, E 5.3 beiderseits der Von-Halem-Straße werden befahrbare Wohnwege festgesetzt. Zur Feinerschließung der Wohnbauflächen östlich des Von-Moltke-Bogens werden ebenfalls befahrbare Wohnwege festgesetzt.
- Nördlich der Schule (S 1) wird die Anliegerstraße Feinerschließung ASF 1 (Von-Haefen-Straße), die der Erschließung der nördlich angrenzenden Wohngebiete dient, festgesetzt.
- Im nördlichen Bereich der Teilfläche 3 werden für die Erschließung der Bauflächen D 1.5, D 1.6, D 1.7 und D 1.8 drei Anliegerstraßen Feinerschließungen ASF 9, 10, 11 als Stichstraßen festgesetzt.

- Die nördlich des Sportplatzes gelegene Verbindung der Anliegerstraßen AS 28 (Wilhelm-Osterhold-Stieg) und AS 29 (Adolf-Köster-Damm) sollen dem Busverkehr vorbehalten sein.
- Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden teilweise private Stellplätze für die dazugehörigen Wohn- und Kerngebiete festgesetzt.

4.9 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Nördlich der Haupteinfahrtsstraße im Bereich des Bahnhofzugangs ist eine Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger, Radfahrer und öffentlichen Personennahverkehr“ ausgewiesen worden. Für diese Flächen wird die Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens erforderlich, da sie im Zusammenhang mit dem Bau des S-Bahnhofs angelegt werden sollen. Wegen der Geringfügigkeit der Überschneidung der Geltungsbereiche von Planfeststellungsverfahren und Bebauungsplan ist eine Änderung der Plangebietsgrenze des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Die „Diagonale“, die dem Fußgänger- und Radfahrweg gewidmet werden soll, wird im Zusammenhang mit den Planungen zum westlichen Stadtteilpark im Bereich zwischen westlicher Plangebietsgrenze und dem Entenfleet gegenüber dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 verlängert. Als fußläufige Verbindung zwischen Bahnhof und Zentrum werden in den Baufeldern C 1.2 und D 2.1 zwei neue Verbindungsflächen geschaffen und als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ festgesetzt.

4.10 Grünflächen

Zum Teil erheblich verändert wurden die Festsetzungen bezüglich der Grün- und Freiflächen. Öffentliche Uferbereiche werden an einigen Stellen in private Bauflächen umgewandelt. Diese Umwandlung wird vorgenommen, weil die Gestaltung der betroffenen begrünten Uferbereiche von privaten Bauträgern übernommen wird; jeweils ein öffentlicher Weg an den Fleeten bleibt erhalten.

Quantitative Flächenausstattung für Freizeit und Erholung (Parkanlagen)

Im Vergleich zum Bebauungsplan von 1992 entfallen ca. 8,8 Hektar (ha) öffentliche Grünflächen, davon ca. 7 ha am Fleet, die in reines Wohngebiet umgewandelt werden und künftig z. T. als private Grünflächen genutzt werden.

Durch die Verdichtung entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Grünflächen. Im Bebauungsplan von 1992 sind ca. 56,6 ha öffentliche Grünflächen inklusive Wasserflächen festgesetzt; durch die Änderung verbleiben 44,09 ha. Von diesen Flächen werden ca. 20 ha Wasserflächen plus 3 ha nicht nutzbarer Parkanlagen (Fleetböschungen) veranschlagt, so verbleiben 24,8 ha erholungswirksam anrechenbare Flächen. Der quantitative Bedarf an Grünflächen ist somit hinreichend gedeckt.

Qualitative Flächenausstattung für Freizeit und Erholung (Parkanlagen)

Ebenso bedeutsam wie die Quantität ist für die Freizeit und Erholung die Qualität der Grün- und Freiflächenausstattung. Es wurden für das Plangebiet folgende Freiraumprinzipien zu Grunde gelegt:

- Der Landschaftskorridor bildet die Verbindung des Naturraumes Bille / Boberger Düne zum Landschaftsraum Vier- und Marschlande und ermöglicht für die Bewohner das Erleben eines größeren zusammenhängenden naturräumlichen Erlebnisses. Diese Flächen sind auf Blatt 1 des Bebauungsplans Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87 festgesetzt und werden nicht verändert.
- Die neue Parkanlage mit vielfältigem Nutzungsangebot ermöglicht siedlungsnaher Erholung; sie wird neben dem Hauptzugang am südlichen Ende der „Diagonalen“ über mehrere andere Zugänge gut erschlossen.
- Die zentrale Parkanlage nördlich der Schule (S 2) soll als „grüne soziale Mitte“ des Quartiers gestaltet werden und Treffpunkt für die Bewohner des Stadtteils sein.
- Sportplätze können außerhalb der Schulzeiten überwiegend öffentlich genutzt werden, für Spiel- und Freizeitwecke der Bevölkerung.
- Die begrünte Diagonale bildet die überörtliche Verbindung des Gebiets und verknüpft intern Schulen, Kindertagesheim, Bürgerhaus und den öffentlichen Park.
- Mehrere kleinere, gestaltete Parkanlagen innerhalb der Wohnstandorte sind im Einzugsbereich von maximal 400 m zu erreichen.
- Spielplätze liegen im Einzugsbereich von maximal 300 m; sie sollen nach unterschiedlichen Themen gestaltet werden.

- Den Erdgeschoßwohnungen werden Terrassen oder Gärten zugeteilt.
- Mindestens eine Fleetseite ist öffentlich zugänglich.
- Der Straßenraum besitzt Freiraumqualität mittels durchgehender Grünstreifen mit Bäumen.

Unter Berücksichtigung dieser Freiraumanforderungen ist auch die qualitative Ausstattung der Grün- und Freiräume ausreichend gesichert.

4.10.1 Parkanlagen

Auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse kommt es gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 zu folgenden Änderungen:

- Die östlich des Entenfleets gelegenen Flächen werden nicht mehr als öffentliche Grünflächen, sondern als Wohnbauflächen festgesetzt. Die Flächen werden nicht überbaut und sind als Freiflächen durch die Bewohner nutzbar. Im Bereich des Reiherfleets stehen die Gebäude teilweise am Fleetufer; die Zugänglichkeit der Ufer durch die Bewohner wird dadurch nur geringfügig eingeschränkt. Eine zusätzliche Parkanlage (Baufläche B 3.2) soll einen flächenmäßigen Teilausgleich gewährleisten.
- Am Westufer des Kiebitzfleets und in Teilbereichen des Nordufers des Fährbuernfleets werden die Parkanlagen reduziert. Ein flächenmäßiger Teilausgleich dafür erfolgt östlich der Anliegerstraße Feinerschließung ASF 12 (Konrad-Veix-Stieg) durch die Festsetzungen einer neuen Parkanlage auf der Baufläche B 5.2.
- Südlich des Bürgerhauses (Baufläche C 4.5) findet eine Änderung des Flächenzuschnitts der Parkanlage in Abstimmung mit der Planung des Bürgerhauses statt. Die Freiflächenplanung der „grünen sozialen Mitte“ und der Außenanlagen des Bürgerhauses sehen einen fließenden Übergang beider Bereiche vor.
- Südlich der Anliegerstraße AS 15 (Otto-Grot-Straße) wird ein schmaler Grundstücksstreifen in der Anliegerstraße Feinerschließung als Parkanlage festgesetzt; hier soll eine Bocciabahn entstehen.

4.10.2 Spielplätze

Im nördlichen Bereich der Teilfläche 5a (Baufläche B 4.2) wird der geplante Spielplatz verkleinert und parallel zum vorgesehenen Fleet gelegt. Dafür wird die Spielplatzfläche im Bereich der „Grünen Mitte“ (Baufläche C 4.3) im Norden zu Lasten der Parkanlage vergrößert.

Der Spielplatz an der südöstlichen Plangebietsgrenze der Teilfläche 1 erhält auf Grund der Funktionsplanung einen neuen Zuschnitt.

4.10.3 Sportplätze

Zur Deckung des Vereinssportbedarfs wird anstelle eines Teils der ursprünglich vorgesehenen Dauerkleingärten die Festsetzung einer Sportanlage erforderlich. Sie befindet sich innerhalb des Grüngürtels entlang der Bundesautobahn und ist für den örtlichen wie überörtlichen Verkehr günstig zu erreichen.

Die Sportanlage dient der Deckung von Spitzenbedarfen. Bei Abflachen der Bedarfe soll sie später, nach erfolgter Änderung des Bebauungsplans wieder als Fläche für Dauerkleingärten genutzt werden können. Die ausreichende Versorgung des Neubaugebiets mit Dauerkleingärten bleibt durch eine Reduzierung der Parzellengrößen gewährleistet. Auch die nachfolgend erläuterte Veränderung des Lärmschutzwalls bleibt davon unberührt.

Die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche „Sportplatz“ in Grünfläche auf der Baufläche C 7 erfolgte, weil der Sportplatz nicht nur für schulische Zwecke, sondern auch für den allgemeinen Sportbetrieb zur Verfügung stehen soll.

4.10.4 Lärmschutzwall

Die Festsetzung des Lärmschutzwalls im Bebauungsplan von 1992 beruhte auf einer groben Abschätzung zum Lärmschutz. Auf Grund der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung wird der Schutzwall von 24 m auf 39 m verbreitert und von 7 m auf 8,2 m über der Bundesautobahn erhöht. Die im Bebauungsplan von 1992 vorgesehene Kombination von Lärmschutzwall und -wand wurde wegen der besseren Einbindung in das Landschaftsbild zugunsten eines Lärmschutzwalles aufgegeben. Entsprechend reduzieren sich die bisherigen Flächen für Dauerkleingärten.

4.10.5 Dauerkleingärten

Ein Teil der Dauerkleingärten zwischen Kiebitzfleet und der Wohnsammelstraße WS 28 (Felix-Jud-Ring) im Bereich der Teilfläche 5b wird nunmehr als reines Wohngebiet festgesetzt. Hier waren ursprünglich Stellplätze für die Dauerkleingärten vorgesehen; da der Benutzerkreis der Gartenanlage sich jedoch weitgehend aus Pächtern zusammensetzt, die im Plangebiet in fußläufiger Entfernung ihren Wohnsitz haben, kann auf einen Großteil dieser Stellplätze verzichtet werden.

Im Hinblick auf die planungsrechtlich einheitliche Ausweisung von Dauerkleingärten wird gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 „Private Grünfläche Dauerkleingärten“ festgesetzt.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Ausgleichsproblematik wurde im geltenden Bebauungsplan von 1992 vor dem Inkrafttreten des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes behandelt. Der Ausgleich wurde durch Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Blatt 1 festgesetzt, wobei bei der Bilanzierung ein Defizit verblieb. Die Änderung des Bebauungsplans führt zu einer Erhöhung der Bruttogeschossfläche und damit der Wohnungszahl von ca. 4 500 auf ca. 5 715 Wohneinheiten. Diese Veränderungen bewirken jedoch keine gravierenden Änderungen des Freiraumkonzeptes. Die damalige Eingriffsermittlung im geltenden Bebauungsplan von 1992 erfolgte nach qualitativen Merkmalen, da die heute anzuwendende Bilanzierung nach Wertverlustpunkten zum Zeitpunkt seiner Feststellung noch nicht eingeführt war. In diesem Bebauungsplanverfahren wird das gleiche Verfahren aus Gründen der Vergleichbarkeit angewendet. Eine höhere Verdichtung, das Ergänzen von Bauflächen und das Heranrücken der Bebauung an die Fleete bewirkt eine höhere Bodenversiegelung durch Baukörper und Verkehrsflächen. Dadurch wird die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz weiterhin negativ belastet, das bedeutet allerdings nur eine geringfügige Verschiebung zum Nachteil von Natur und Landschaft. Im Bebauungsplan von 1992 sind ca. 64 ha Wohnbaugebiete festgesetzt. Das neue Plangebiet weist ca. 1,82 ha Flächen zusätzlich aus.

Der zusätzliche Eingriff wird durch folgende Maßnahmen gemindert:

Die teilweise Durchführung von Dachbegrünung auf Garagen, einschließlich Carports führt zu einer Erhöhung des Grünvolumens in den Wohnbaugebieten.

Die Uferbereiche der Fleete werden teilweise privat unterhalten, daraus ergibt sich keine Veränderung in der Eingriffsbilanzierung gegenüber dem Bebauungsplan von 1992, der eine öffentliche Unterhaltung dieser Flächen vorsah. Durch die Verlegung der westlichen Straßenanbindung nach Norden werden Trockenrasenbestände auf dem alten Bahndamm geschont. Im Bereich der „Diagonale“ wird der Anteil der unversiegelten Flächen von 35 vom Hundert (v.H.) auf 65 v.H. erhöht, das kommt dem Grundwasserhaushalt zugute.

Durch diese Konzeptionen wird der zusätzliche Eingriff nahezu kompensiert. Darüber hinaus ist eine höhere Bebauungsdichte innerhalb der besiedelten Fläche einer Großstadt und im Einzugsbereich einer Schnellbahnstation grundsätzlich auch ein landschaftsplanerisches Ziel, weil hiermit ein sparsamer Flächenverbrauch im Außengebiet einhergeht.

6. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 1 630 000 m² groß. Hiervon entfallen etwa 179 150 m² auf Gemeinbedarfsflächen, etwa 270 120 m² auf Straßenverkehrsflächen, etwa 440 930 m² auf Grünflächen, etwa 5 300 m² auf Versorgungsflächen und etwa 200 m² auf Entsorgungsflächen.

Insgesamt wurde auf Grund der Planänderungen die Summe der Gemeinbedarfs- und Grünflächen zu Gunsten von Wohnbauflächen und Straßen reduziert. Ausnahmen davon stellen nur die Flächen für den Lärmschutzwall und das Bürgerhaus dar; diese wurden erweitert bzw. neu festgesetzt. Auf das Erfordernis zusätzlicher Straßenverkehrsflächen wurde bereits im Bebauungsplan von 1992 hingewiesen.

Durch die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87 sind in einigen Bereichen gegenüber dem festgestellten Bebauungsplan von 1992 Einsparungen beim Grunderwerb für Gemeinbedarfsflächen und für Grünflächen zu erwarten.

WS	Wohnsammelstraße
AS	Anliegerstraße
ASF	Anliegerstraße Feinerschließung
W	Wohnhof
BW	befahrbarer Wohnweg
FB	Fußgängerbereich
K 6..	Straßenbrücke
K 7..	Fußgängerbrücke
ST	Staubauwerk
A - E	Baublockbezeichnung
Z.B. 5a	Teilflächen
Z.B. 85.1	Bauflächen

Anlage a zur Begründung
zur Änderung des Bebauungsplans
Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87

Bezeichnungsplan
Erschließung Neu-Allermöhe-West

