

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Alsterdorf 3

Archiv

5. Mai 1982

1. Verfahrensablauf

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). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. N 2/81 vom 26. Februar 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 409) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 24. Februar 1981 und 18. September 1981 (Amtlicher Anzeiger Seiten 590 und 1651) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Dreißigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Gebiet zwischen Alsterkrugchaussee und Brabandstraße als Wohnbauflächen und das Gebiet zwischen Brabandstraße und der Alster als Grünflächen dar. Alsterkrugchaussee und Maienweg sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben; die Alster ist als Wasserfläche gekennzeichnet.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um auf den Flächen des ehemaligen Anzuchtgartens des Hochschulamtes südlich des Maienwegs sowie auf zwei frei werdenden Behelfsheimflächen nördlich des Maienwegs bis zur Alsterkrugchaussee überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung zu schaffen. Die Bebauung soll zum größten Teil als Einfamilienhausbebauung und überwiegend im Mietwohnungsbau realisiert werden. Darüber hinaus ist mit dem Bebauungsplan die Sicherung neuer und vorhandener Grünflächen beabsichtigt.

...

4. Angaben zum Bestand

Der größte Teil des Plangebiets ist unbebaut. Auf der Fläche des ehemaligen Anzuchtgartens (Flurstück 2399) befindet sich zur Zeit ein Gartencenter mit einem Gewächshaus. Die Behelfsheimflächen sind weitgehend geräumt. Nur an der Hindenburgstraße und am Maienweg stehen noch einige Behelfsheimbauten aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg. An der Ecke Hindenburgstraße/Maienweg befindet sich in einem dieser Gebäude ein Lebensmittelgeschäft. An den Straßen Kirschenstieg, Moltrechtweg und Alsterkrugchaussee stehen überwiegend Einfamilienhäuser. An der Alsterkrugchaussee ist ein inzwischen aufgegebener Hundefriedhof vorhanden. Im Plangebiet, insbesondere auf der Fläche des ehemaligen Anzuchtgartens, befindet sich teilweise wertvoller und erhaltenswerter Baumbestand.

5. Planinhalt

Mit der Festsetzung von reinem Wohngebiet für eine zwei- und dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise sollen die weitgehend unbebauten Flächen zwischen Alsterkrugchaussee und Brabandstraße überwiegend für eine Einfamilienhausbebauung planungsrechtlich gesichert werden. Die bauliche Nutzung soll auf der Grundlage des im Jahre 1979 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerbs verwirklicht werden. Die nach dem Konzept des ersten Preisträgers entwickelte Bebauung ist durch eine besondere Gestaltungsvielfalt in mehreren Gebäudegruppen und -typen und durch eine vorgesehene Wohnerferschließung bestimmt. Raumfolgen, ihre Größe und die Einbindung in das Wegenetz gliedern die Bebauung in Wohnnachbarschaften und fügen sie maßstäblich in den Alsterraum ein. Es ist beabsichtigt, die auf den stadt eigenen Flächen geplante Wohnbebauung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zum größten Teil in Form von Mietreihenhäusern zu errichten. Dabei ist vorgesehen, Mietwohnungen unterschiedlicher Größe als Geschoßwohnungen auf den dreigeschossig überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.

Ein Wohnhof ist ein verkehrsberuhigter öffentlicher Straßenraum. Seine geringe Breite und die Möglichkeit vielfältiger Nutzung ist ausschließlich auf die Bewohner der angrenzenden Gebäude ausgerichtet, wobei die Aufenthaltsfunktion für die Bewohner gegenüber dem Fahrzeugverkehr überwiegt. Die genaue Lage und Größe der Wohnflächen wird im Rahmen der Erschließungsplanung in Verbindung mit der beabsichtigten Bebauung festgelegt. Deshalb ist von einer Ausweisung weiterer für die Erschließung notwendiger Verkehrsflächen im Plan abgesehen worden (vgl. § 2 Nummer 1). Auf die Ausweisung von Verkehrsflächen am westlichen Rand des ehemaligen Anzuchtgartens wurde auf Grund von Bedenken während der öffentlichen Auslegung verzichtet. Die Erschließung soll östlich der Baukörper von der Brabandstraße aus erfolgen. In Verfolg dieser geringfügigen und die Grundzüge der Planung nicht berührenden Änderung ergab sich eine neue Baugrenze für die westlichen Gebäude zwischen Maienweg und Brabandstraße. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Durch die Stellung der an Wohnflächen angeordneten Wohngebäude ist teilweise eine Unterschreitung der nach der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 geforderten Abstandsflächen notwendig, um innerhalb der Verkehrsflächen - dem Charakter eines Wohnhofs entsprechend - zum Zweck der Verkehrsberuhigung räumliche Enge zu erzielen. Eine Verkleinerung der Abstandsflächen wird daher unter den in § 2 Nummer 3 näher beschriebenen Erfordernissen zugelassen.

Zur Sicherung eines wesentlichen im Rahmen des Wettbewerbs gefundenen Gestaltungselements für die Wohnbebauung ist eine Begrenzung der Dachneigung zwischen 20 Grad und 40 Grad als Mindest- und Höchstgrenze sowie der Ausschluß von Staffelgeschossen festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 5). Im Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen ist die Einhaltung der Traufhöhe von maximal 8,0 m für die Unterbringung der auf Grund des

Wettbewerbsergebnisses entwickelten Haustypen mit der nach den Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung vorgesehenen Raumhöhe von 2,5 m bestimmt werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Die am Kirschenstieg und Moltrechtweg liegenden Grundstücke werden ihrem Bestand entsprechend als reines Wohngebiet mit einer Bebauung bis zu zwei Vollgeschossen in offener Bauweise in den Plan übernommen. Soweit eine eingeschossige Bebauung festgesetzt wurde, sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubare Fläche des Flurstücks 1623 wurde aufgrund von Bedenken während der öffentlichen Auslegung geringfügig erweitert. Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht berührt; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Die Baugrundstücke an der Alsterkrugchaussee sind wegen ihrer unmittelbaren Lage an der Bundesstraße B 433 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, das zweigeschossig überbaubar ist. Mit Rücksicht auf den vorhandenen Wohngebietscharakter sollen neben Wohnungen nur die dem Gebiet dienenden Läden und nicht störende kleingewerbliche Nutzungen ermöglicht werden (vgl. § 2 Nummer 2). Darüber hinaus soll mit der Gliederung der östlichen Teilfläche, für die eine geschlossene Bauweise festgesetzt wurde, mit der Ansiedlung nicht störender Handwerksbetriebe und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Wohnungen (siehe Fläche (C)) eine wirkungsvolle Abschirmung des geplanten Wohngebiets gegenüber dem Verkehrslärm der Alsterkrugchaussee erreicht werden. Wegen der vorherrschenden gewerblichen Nutzung dieser Teilfläche an der Alsterkrugchaussee sollen Wohnungen hier im Erdgeschoß unzulässig sein. Die an dieser Stelle im Plan festgesetzte Nutzung ermöglicht auch die Unterbringung von sogenannten Handwerkerhäusern. Mit der auf der Fläche (B) ausgewiesenen Nutzung ausschließlich für Wohnungen sollen deren Anschluß an den geplanten Wohnerb ermöglicht und andere als Wohnnutzungen an diesem Erschließungselement ausgeschlossen werden.

Ebenso wird eine Teilfläche an der Straßenkreuzung Maienweg/Hindenburgstraße als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen; auch

künftig soll hier ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden betrieben werden können.

Unter Berücksichtigung wertvollen Baumbestandes ist zwischen Maienweg und Brabandstraße eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die in ihrem südlichen Teil als Parkanlage und in ihrem nördlichen Teil als Spielplatz für die in der Nachbarschaft wohnenden Kinder genutzt werden soll. Genaue Angaben über den Ausbau des Spielplatzes sind zur Zeit noch nicht möglich, weil der Kreis der Benutzer erst nach Bezug der neuen Wohngebäude abzugrenzen ist. Die Ausgestaltung des Spielplatzes soll so vorgenommen werden, daß unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen für die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung vermieden werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden im wesentlichen in ihrem Bestand übernommen. An der Alsterkrugchaussee ist eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche auf das in Anschlußbereichen bereits vorhandene Maß festgesetzt. Damit wird auch in diesem Teil des verkehrlich sehr stark belasteten Straßenzuges ein einwandfreier Funktionsablauf gesichert, der sich aus der Unterbringung von Fußweg, Radweg, Baumstreifen sowie Park- oder Ladebucht ergibt. Auch für die Straße Maienweg wird die westlich vorhandene Straßenbreite aufgenommen. Hier ist die Unterbringung von Parkbuchten vorgesehen. Um einen reibungslosen Verkehrsablauf in den Straßen Alsterkrugchaussee, Hindenburgstraße und Maienweg zu gewährleisten, wurde von dem Ausschluß von Gehwegüberfahrten Gebrauch gemacht und der Anschluß der Baugrundstücke entsprechend der über den Wettbewerb entwickelten städtebaulichen Konzeption bestimmt.

Begleitend zur Hindenburgstraße ist ein mindestens 7,0 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der eine Verbindung zwischen dem Grünraum der Alster sowie den vorhandenen und geplanten Grünflächen in Groß Borstel herstellt. Der in der Straßenverkehrsfläche liegende und als Straßenbegleitgrün berücksichtigte Grünstreifen soll so angeordnet werden, daß der erforderliche Gehweg abseits der Fahrbahn zwischen

Grünfläche und geplanter Bebauung liegt (vergleiche Schnittzeichnung F-G). Auch der innerhalb der Straßenverkehrsfläche Moltrechtweg vorhandene, den Straßenraum gestaltende Grünstreifen soll mit seinen schützenswerten Bäumen erhalten werden.

Für das Neubaugebiet ist wegen der Überlastung des innerstädtischen Mischwassersielnetzes eine Entsorgung im Trennsystem erforderlich. Mit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Alster, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, soll eine Entlastung der vorhandenen Mischwassersiele und damit auch der Alster erreicht werden, weil die Überlaufereignisse aus den Mischwassersielen in die Alster reduziert werden können.

Mit der Vorschrift, daß neben sogenannten "umweltfreundlichen" Einzelheizanlagen nur Sammelheizwerke errichtet werden dürfen, soll sichergestellt werden, daß keine zusätzlichen Luftbelastungen durch weitere Einzelheizungen auftreten (vergleiche § 2 Nummer 7).

Das Plangebiet liegt nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel) vom 24. Mai 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 1309) in der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs. Für die Errichtung schutzbedürftiger baulicher Anlagen sowie Wohnungen sind die vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu erfüllen; vergleiche hierzu §§ 5 bis 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (Bundesgesetzblatt I Seite 282) sowie die Schallschutzverordnung vom 5. April 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 903). Weitere über die nach den vorgenannten Bestimmungen hinausgehende Maßnahmen sind erforderlich, um auch in Überflugfreien Zeiten eine vom Straßenverkehrslärm unbeeinträchtigte Nutzung von Wohn- und Aufenthaltsräumen zu ermöglichen. Deshalb sind für den Bereich entlang des Maienwegs und der Hindenburgstraße Vorschriften hinsichtlich Baukörperanordnung und Grundrißgestaltung sowie über gegebenenfalls erforderliche bauliche Maßnahmen aufgenommen worden (vergleiche § 2 Nummer 6).

...

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62).

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten 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

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß Borstel und Ohlsdorf vom 3. Januar 1951, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1951 Seite 287, 1955 Seite 61), mit der Änderung vom 28. Juni 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 257) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 131 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 27 600 m² (davon neu etwa 5 600 m²) und für Parkanlagen etwa 20 500 m² (davon neu etwa 6 000 m²) benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßenflächen ausgewiesenen Flächen teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Straßen- und Grünflächen sind weitgehend unbebaut. Im Bereich der neu ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche der Hindenburgstraße sowie nördlich des Maienwegs zwischen Kirschenstieg und Hindenburgstraße müssen fünf eingeschossige Behelfsheime mit sechs Wohnungen sowie ein Laden beseitigt werden.

Weitere Kosten entstehen durch den Abbruch der Gebäude, den Ausbau der Straßenflächen, die Herstellung von Sielanlagen sowie die Herrichtung der Parkanlagen und des Spielplatzes.

...

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 Abschnitt 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen. Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Nutzungsberechtigten auf den für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen Verhandlungen über die Räumung der betroffenen Grundstücksteile führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Nutzungsberechtigten möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten sowie darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage. 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 Hamburg-Nord.