

## Begründung

zum Bebauungsplan Alsterdorf 5

Eigentum der Planungskammer

25.06.1997

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2049, 2076). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß N 2/94 vom 26. Mai 1994 (Amtlicher Anzeiger Seite 1373) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 29. Juli 1994 und 17. Juli 1995 (Amtlicher Anzeiger 1994 Seite 1806, 1995 Seite 1689) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen auf der Grundlage von § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs hat stattgefunden.

### 2. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine öffentlich geförderte Wohnbebauung geschaffen werden, die sich in ihrer Struktur an den benachbarten Wohngebieten orientiert. Diesen Planungszwecken soll Vorrang vor dem Erhalt der vorhandenen Kleingärten eingeräumt werden. Für die aufzugebende Kleingartennutzung sollen im Bereich des Bezirks Hamburg-Nord Ersatzflächen bereitgestellt werden. Des weiteren sollen öffentliche Grünflächen entlang des Brabandkanals und südlich der Brabandstraße durch die Festsetzung von Parkanlagen gesichert sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden, die eine Ausgleichsfunktion übernehmen sollen. Außerdem soll der erforderliche Querschnitt der Hindenburgstraße festgelegt werden.

Aufgrund der in Hamburg bestehenden knappen Wohnraumversorgung ist für die stadteigenen kleingärtnerisch genutzten Flächen zwischen Hindenburgstraße, Maienweg, Am Brabandkanal, Brabandkanal und Alster ein städtebauliches Konzept für Wohnungsbau mit einer angemessenen Verdichtung und öffentlichen Grünflächen auf der Grundlage des Ergebnisses eines 1994 durchgeführten konkurrierenden Gutachtens entwickelt worden.

Nördlich der Brabandstraße soll dreigeschossiger Wohnungsbau mit privat genutzten Gärten ermöglicht werden, der durch ein mittig von Norden nach Süden durch das Gebiet verlaufendes Erschließungselement privat erschlossen werden soll. Die öffentliche Erschließung erfolgt über die Brabandstraße, die Hindenburgstraße und den Maienweg. Am Brabandkanal und auf der südlich der Brabandstraße gelegenen Teilfläche werden öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert, die die Ausgleichsfunktion übernehmen sollen.

Bei der im Rahmen der Abwägung getroffenen Entscheidung, öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau auf vorhandenen Kleingartenflächen zu realisieren, ist außerdem festgelegt worden, daß vorrangig im Bezirk Hamburg-Nord nach Kleingartenersatzflächen gesucht werden soll. Die planungsrechtliche Sicherung einer Ersatzfläche ist in Langenhorn östlich des Rodenkampwegs zwischen Cordesweg und St. Jürgens Holz im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Langenhorn 35 vorgesehen. Soweit Bedarf für einen vollständigen Ersatz der zu verlagernden Kleingartenparzellen besteht, können hierfür auch Dauerkleingartenflächen nördlich Suckweg/westlich Masenkamp herangezogen werden, deren planungsrechtliche Sicherung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Langenhorn 65 betrieben wird.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

##### 3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Vierhunderteinundachtzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbau-

flächen, Grünflächen und Wasserflächen dar. Der Maienweg ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

### 3.1.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Baustufenplan Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß Borstel und Ohlsdorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) stellt für den Bereich nördlich der Brabandstraße zweigeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise dar. Ein 10 m breiter Streifen entlang des Brabandkanals sowie die Teilfläche südlich der Brabandstraße sind als Grünfläche öffentlicher Art ausgewiesen.

### 3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Für das Plangebiet ist 1994 ein konkurrierendes städtebauliches Gutachten erstellt worden, dessen Ergebnis die Grundlage des Bebauungsplans ist. Außerdem wurden 1994 ein landschaftsplanerisches Gutachten und 1992 ein Fluglärmgutachten erstellt.

### 3.3 Ergänzende Angaben zum Bestand

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 33 Kleingartenparzellen, von denen acht als Behelfsheime genutzt werden. Am Brabandkanal ist die bis zu 8 m breite Böschung waldbartig bewachsen. Durch das Plangebiet verlaufen unterirdische Sielleitungen in westlicher Verlängerung der Straße Am Brabandkanal, von Norden nach Süden auf dem östlichen Teil des Flurstücks 420 der Gemarkung Fuhlsbüttel (Hindenburgstraße) und in der nordöstlichen und südwestlichen Ecke der Parkanlage. Südlich der Brabandstraße auf dem Flurstück 420 befindet sich eine Netzstation der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG.

Entlang der Hindenburgstraße erstreckt sich in nordsüdlicher Richtung eine etwa 2,3 ha große, durch die Brabandstraße geteilte Kleingartenfläche (Flurstücke 2468, 420, 315). Die Geomorphologie dieses Landschaftsraums ist eiszeitlicher Prägung, das heutige Oberflächenprofil stellt sich als flach auslaufender Alsterböschungsbereich dar, im Bereich des Brabandkanals als steile ca. 3,5 m hohe Böschung.

Die Kleingartenfläche wird im Süden und Osten von Alster und Brabandkanal begrenzt und im Westen entlang der Hindenburgstraße von einer Hecke bzw. heckenartiger

Vegetation bis zu einer Höhe von 2 m bis 4 m eingefaßt. In diesem Vegetationsgürtel befinden sich überwiegend erhaltenswerte Solitärgehölze. Die abfallende Böschung zur Alster und zum Brabandkanal ist von einer geschlossenen Weichholzvegetation geprägt. Die Kleingärten sind ökologisch von mittlerem Wert aufgrund des dichten Gehölzbestandes (Obstbäume und Koniferen) und der großen unversiegelten Fläche. Der Böschungsbewuchs ist den naturnahen Biotopen zuzurechnen und höherwertig einzuschätzen.

#### 4. Planinhalt und Abwägung

##### 4.1 Reines Wohngebiet

Im reinen Wohngebiet östlich Hindenburgstraße/nördlich Brabandstraße sind parallel zur Hindenburgstraße vier jeweils 12 m tiefe, dreigeschossige Baukörper in geschlossener Bauweise festgesetzt, in deren Mitte ein in ostwestlicher Richtung verlaufendes Gehrecht liegt. Entlang der Hindenburgstraße wird parallel zur westlichen Zeile eine 7 m tiefe, eingeschossige, geschlossene Baukörperausweisung getroffen, mit der die dahinterliegenden wohnungsbezogenen Gärten vor Lärm und Einsicht von der Hindenburgstraße aus geschützt werden. Gleichzeitig sollen hier Möglichkeiten für andere Wohnformen geschaffen werden (z.B. Appartements für alte Menschen und/oder Studenten). Mit der Festsetzung soll das Ergebnis des konkurrierenden Gutachtens vom November 1994 planungsrechtlich abgesichert werden. Die Baukörperausweisung soll den städtebaulichen Rahmen auf der Grundlage des Gutachtens vorgeben.

Die Festsetzungen ermöglichen eine maximale Dichte, die der festgesetzten Geschosßflächenzahl von 0,9 entspricht. Damit wird die Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 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) nicht ausgeschöpft. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung geringfügig überschritten; dieses ergibt sich aus der planungsrechtlichen Umsetzung des Ergebnisses des städtebaulichen Gutachtens. Durch die Nähe des Wohngebiets zu den Parkanlagen entlang der Alster und des Brabandkanals, die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sowie die Vorschrift, daß Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind, ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden

werden. Durch die vorhandenen Straßen sind die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt; sonstige öffentliche Belange (z.B. Lärmschutzzone, Bauschutzbereich) stehen nicht entgegen.

In § 2 Nummer 13 ist festgesetzt, daß eine Überschreitung der Baugrenze für Treppenhäuser im Blockinnenbereich bis zu einer Tiefe von 3 m zugelassen werden kann. Mit dieser Festsetzung soll die Umsetzung des städtebaulichen Gutachtens sowie eine optische Gliederung des privaten Erschließungsbereichs erreicht werden.

#### 4.2 Allgemeines Wohngebiet

Am Maienweg ist eine dreigeschossige, 12 m tiefe, straßenparallele Randbebauung in geschlossener Bauweise mit einer nicht überbauten Öffnung für den geplanten privaten Erschließungsweg zum südlich angrenzenden reinen Wohngebiet festgesetzt. Mit der Festsetzung soll das Ergebnis des konkurrierenden Gutachtens umgesetzt werden. Die Festsetzungen ermöglichen eine maximale Dichte, die der festgesetzten Geschosßflächenzahl von 1,2 entspricht. Damit wird das zulässige bauliche Nutzungsmaß gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft. Das allgemeine Wohngebiet wird aus städtebaulichen Gründen schmal ausgewiesen, um die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen, nicht ausschließlich dem Wohnen dienenden Nutzungen ausschließlich entlang des Maienwegs anzuordnen. Die sich daraus ergebende Grundflächenzahl von 0,5 und die damit verbundene geringfügige Überschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung ergibt sich aus dem schmalen Flächenzuschnitt. Sie ist im Hinblick auf dieses Planziel vertretbar und stellt keine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Bedürfnisse des Verkehrs dar (siehe hierzu Ziffer 4.1).

#### 4.3 Straßenverkehrsflächen, Gehrechte, Stellplätze

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen Maienweg, Hindenburgstraße und Brabandstraße reichen zur Erschließung der Bauflächen aus und werden wie auch die Straße Am Brabandkanal in ihrem Bestand weitgehend im Plan übernommen. Die Gestaltung bzw. der Ausbau der Hindenburgstraße nach Osten mit Park- und Grünstreifen, Schutzstreifen, Radfahrweg und Gehweg (siehe unverbindliche Schnittzeichnung) spiegelt im wesentlichen den Ausbau der Westseite der Straße wider, wobei der

vorgesehene 7,4 m breite Grünstreifen im Bedarfsfall teilweise einer angedachten Stadtbahntrasse weichen soll. Auf der Ostseite der Hindenburgstraße wird die bisherige Straßenverkehrsfläche um ca. 10 m zurückgenommen und nördlich der Brabandstraße als Baugebiet, südlich der Brabandstraße als Parkanlage ausgewiesen.

In § 2 Nummer 14 ist festgesetzt, daß die Erschließung der Wohngebiete nur über die Straßen Brabandstraße, Hindenburgstraße und Maienweg zulässig ist. Damit soll sichergestellt werden, daß kein zusätzlicher Verkehr in die unzureichend ausgebaute Straße Am Brabandkanal fließt.

In § 2 Nummer 2 ist geregelt, daß das festgesetzte Gehrecht die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfaßt, einen allgemein zugänglichen, auch von Radfahrern benutzbaren Weg anzulegen und zu unterhalten. Damit wird eine blockübergreifende 5 m breite Fußwegeverbindung von der benachbarten Wolfgang-Borchert-Siedlung im Westen bis zum Brabandkanal gesichert.

Gemäß § 2 Nummer 12 sind für die Erschließung des reinen Wohngebiets noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 41, 83), zuletzt geändert am 11. April 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 85), festgesetzt oder nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, daß bei Bedarf weitere Flächen für eine öffentliche oder private Erschließung in Anspruch genommen werden können.

Auf dem vorgesehenen Grünstreifen in der Hindenburgstraße (siehe unverbindliche Schnittzeichnung) soll eine Baumreihe gepflanzt werden, welche das Straßenbild nachhaltig verbessert. Sie ist so auszugestalten, daß das sich darunter befindliche Siedlungsgebiet und eine in Planung befindliche Trasse für eine Stadtbahn berücksichtigt werden.

In § 2 Nummer 4 Satz 1 ist festgesetzt, daß in den Wohngebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Damit soll insbesondere die Wohnruhe begünstigt werden und

durch die Vermeidung der Inanspruchnahme unbebauter Flächen durch oberirdische Stellplätze ein größerer Anteil offener Bodenflächen erhalten bleiben.

Gemäß § 2 Nummer 4 Satz 2 können oberirdische Besucherstellplätze im allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden. Mit dieser Festsetzung soll bewirkt werden, daß eventuell zusätzlich erforderliche Besucherstellplätze im allgemeinen Wohngebiet gut erreichbar angeordnet werden können.

#### 4.4 Parkanlage

Eine Fläche südlich der Brabandstraße und ein ca. 5 m breiter Streifen entlang des Brabandkanals nördlich der Brabandstraße sind als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Damit sollen stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen und öffentlich zugängliche Grünflächen mit hohem Freizeitwert geschaffen werden. Die neu zu schaffenden öffentlichen Grünflächen sind Teil des Alstergrünzugs und ein wichtiges, bisher fehlendes Bindeglied in der Grünverbindung auf der Nordseite der Alster. Sie sollen zukünftig als Parkanlage gesichert werden und schließen an die breite Grünfläche westlich der Hindenburgstraße an. Die geplante Parkanlage südlich der Brabandstraße befreit den Uferaum der Alster von intensiver Nutzung und eröffnet eine Blickbeziehung zur Alster für Erholungssuchende. Sie soll zu einem Teil des Landschaftsbild-Ensembles Alstertal entwickelt werden und stärkt damit die Qualität dieser bedeutenden, überregionalen Landschaftsachse. Es ist vorgesehen, in Ufernähe eine Wegeverbindung herzustellen und am Eckpunkt von Alster und Brabandkanal eine Aussichtsterrasse mit Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Gemäß § 2 Nummer 11 ist die mit „(A)“ bezeichnete Fläche der Parkanlage südlich der Brabandstraße durch Erhalt und Ergänzung der Obstbäume und durch Pflanzung einheimischer Gehölze zu entwickeln. Mit dieser Vorschrift sollen neue naturnahe Lebensräume für Tiere und Pflanzen entwickelt und die optische Qualität der Fläche verbessert werden. Die Begrünung der Parkanlage soll vorrangig Naturschutzziele dienen, in Verbindung mit der Absicht, eine einprägsame und in den räumlichen Zusammenhang eingefügte Anlage zu schaffen. Als Übernahme der vorhandenen Kleingartenvegetation sollen die Obstbäume erhalten und zu einer Streuobstwiese ergänzt werden, die sich durch extensive Pflege möglichst artenreich entwickeln soll. Im Eckbereich Brabandstraße/Hindenburgstraße ist die Anpflanzung einer Gehölzkulisse aus einheimischen

Arten sinnvoll, während ansonsten der Blick zum Alstergrünzug auf der Westseite nicht verstellt werden soll.

#### 4.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In § 2 Nummer 10 ist festgesetzt, daß auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der Böschungsbereich der Alster und des Brabandkanals durch Auslichtung des Baumbestandes so zu entwickeln ist, daß die Kraut- und Strauchschicht gefördert und durch die Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Sträuchern intensiviert wird. Mit der Auslichtung des vorhandenen dichten Baumbestandes an der Böschung soll der Unterwuchs gefördert werden. Diese Biotopentwicklungsmaßnahme dient dem Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Bebauung des weiteren Plangebiets und ist dementsprechend den Wohngebieten zugeordnet. Der Böschungsbereich ist deshalb als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Damit wird eine langfristige, stabile und gesunde Entwicklung des Baumbestandes ermöglicht und die Belichtung im Bestand verbessert. Dieses ist eine Voraussetzung für die Umpflanzung und Entwicklung einer artenreichen, biototypischen Kraut- und Strauchschicht und für die Verbesserung der ökologischen Vielfalt.

#### 4.6 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die 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). Soweit erhaltenswerte Bäume für die städtebauliche Situation von Bedeutung sind, ist im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen festgesetzt. Es handelt sich dabei auf dem Flurstück 2468 der Gemarkung Fuhlsbüttel um Roteichen, Hainbuchen, eine Rotbuche, eine Birke und eine Kastanie. Die Kronenbereiche der zu erhaltenden Bäume sollen von Zufahrten und Leitungen freigehalten werden.

In § 2 Nummer 7 ist geregelt, daß für Baumpflanzungen einheimische Laubbäume zu verwenden sind. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine Vegetationsfläche von



mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Der Stammumfang muß bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden betragen. Mit dieser Festsetzung soll eine Bereicherung des Stadtbildes und eine Auflockerung erreicht werden. Darüber hinaus wird durch Schattenwurf und Verdunstungskälte für klimatischen Ausgleich gesorgt sowie durch Schadstoffabsorption und Staubbindung ein Beitrag zur Luftreinhaltung geleistet. Es sind einheimische Laubbäume zu verwenden, da diese im besonderen Maße der einheimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume sich kleinklimatisch günstiger auswirken als andere Pflanzungen. Mit der Festsetzung von Mindestgrößen soll erreicht werden, daß die zu pflanzenden Bäume sich schnell dem Grünbestand gestalterisch angleichen und klimatisch und lufthygienisch wirksam werden können.

In § 2 Nummer 5 ist festgesetzt, daß für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume bei Abgang als Ersatz großkronige Laubbäume zu pflanzen sind. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Mit dieser Vorschrift wird sichergestellt, daß bei Abgang der zu erhaltenden Bäume Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, die der Art und Qualität des vorhandenen Gehölzbestandes entsprechen. Weiterhin sollen ausreichende Wachstumsbedingungen gewährleistet werden.

Gemäß § 2 Nummer 6 ist in den Wohngebieten für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Damit sollen ein angemessener Anteil offener Bodenflächen für die Versickerung von Regenwasser gesichert und die durch starke Bodenversiegelung eintretenden nachteiligen ökologischen Auswirkungen verringert werden.

In § 2 Nummer 4 Sätze 3 und 4 ist bestimmt, daß nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und zu begrünen sind. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen. Mit diesen Festsetzungen soll ein Maximum an durchgrünten Freiflächen im Plangebiet erreicht und eine ausreichende Pflanztiefe für dichtwachsende größere Bepflanzungen ermöglicht werden.

In § 2 Nummer 8 ist festgesetzt, daß die Dächer der eingeschossigen Bebauung mit einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und extensiv zu begrünen sind. Diese Festsetzung schafft stadttökologisch wirksame Vegetationsflächen und verringert die mit der Versiegelung offener Bodenflächen verbundenen ökologischen Nachteile.

In § 2 Nummer 9 ist festgesetzt, daß in den Wohngebieten 60 vom Hundert (v.H.) der Fassadenflächen mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Flächen für Tür- und Fensteröffnungen werden dabei nicht angerechnet. Mit dem relativ hohen Begrünungsanteil von 60 v.H. der Außenwandfläche, auf den die Öffnungen in der Fassade nicht anzurechnen sind, soll zusammen mit den übrigen Begrünungsmaßnahmen ein möglichst wirkungsvoller Ausgleich des durch die Bebauung eingeschränkten vorhandenen Grünpotentials erzielt werden. Dabei soll insbesondere das Volumen der dreigeschossigen Baukörper angemessen in das städtebauliche Umfeld eingegliedert und optisch aufgelockert werden.

#### 4.7 Oberflächenentwässerung

In § 2 Nummer 3 ist geregelt, daß auf den privaten Grundstücksflächen Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers sowie den Luftaustausch der bodenbelebten Schichten auf möglichst großer Fläche zu erreichen und darüber hinaus die natürliche Bewässerung der Vegetationsflächen zu sichern.

Das Niederschlagswasser soll mit Ausnahme des Niederschlagswassers der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht in die Mischwassersiele eingeleitet werden. Entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, Niederschlagswasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer abzuleiten, soll das durch Bodenversiegelung vermehrt anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern oder in den Brabandkanal eingeleitet werden. Diese Maßnahme dient auch der Reduzierung der Überlaufmenge aus den Abwassersielen in die Alstergewässer und damit der unmittelbaren Verbesserung der Gewässergüte.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Festsetzung eines Einleitungsverbots von Niederschlagswasser in die Mischwassersiele gestrichen, weil das Bauleitplanfest-

stellungsgesetz keine Ermächtigung für die Festsetzung von Regelungen nach dem Hamburgischen Abwassergesetz in Bebauungsplänen enthält.

Um einen gewissen Ausgleich für den durch die Bebauung reduzierten Anteil an Versickerungsfläche zu schaffen, soll das Niederschlagswasser von den Dächern der mehrgeschossigen Gebäude als Brauchwasser aufgefangen und genutzt werden.

#### 4.8 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 8 und 9 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 3, 4 Sätze 3 und 4, 5, 6, 7, 10 und 11 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 4.9 Lärmschutz

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt im Bereich der Lärmschutzzone 2 für den Verkehrsflughafen Hamburg-Fuhlsbüttel, die entsprechend nachrichtlich übernommen wird. 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), zuletzt geändert am 25. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2106, 2108) sowie die Schallschutzverordnung vom 5. April 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 903). Hier gelten erhöhte bauliche Schallschutzanforderungen für Aufenthaltsräume von Wohngebäuden.

Die Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln bei der Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist in Abweichung des Senatsbeschlusses vom 2. April 1985, wonach im stark fluglärmbelasteten Gebiet Geschoßwohnungsbau mit öffentlichen Mitteln finanziell nicht gefördert, durch Ausübung von Ermessen beim Verwaltungshandeln nicht begünstigt und im Bebauungsplan nicht neu ausgewiesen werden sollte, durch den Beschluß der Senatskommission für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 31. März 1994 möglich, da nach einer 1992 durchgeführten und auf den Bereich des Plangebiets beschränkten

Voruntersuchung die Gesamtbeurteilung der Fluglärmimmissionen des Flughafens hier unkritisch ist. Die Immission erfolgt dabei weitgehend diffus, so daß bestimmte Gebäudeanordnungen auf die Immission wenig Einfluß haben. Die angeordneten Baukörper weisen einen genügend großen Abstand voneinander auf, um spürbare Reflektionswirkungen auszuschließen. Bei den relativ seltenen Überflugsituationen ist wegen des steilen Überflugwinkels ein Schutz gegen die dann auftretenden Maximalpegel durch entsprechende Gebäudeanordnung nicht möglich. Für die Nordhälfte des Plangebiets ist nach der Schallschutzverordnung ein bewertetes Schalldämmmaß der Umfassungsteile von Aufenthaltsräumen von mindestens 45 dB(A) vorgeschrieben.

Unter Beachtung des vorbeugenden Gesundheitsschutzes soll der für den nördlichen Bereich des Plangebiets (Lärmschutzzone 2) o.g. gesetzlich vorgeschriebene passive Schallschutz für das gesamte Plangebiet vorgesehen werden, um auch an Tagen, an denen es zu Überflugsituationen kommt, einen wirksamen Schutz vor den dann sehr hohen einwirkenden Maximalpegeln zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen wird die angestrebte Wohnbebauung für vertretbar gehalten.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms ist im Rahmen der Abwägung geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung getroffen werden können. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (etwa die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) wegen nicht verfügbarer Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten sind, müssen zur Gewährleistung eines wirksamen Schutzes vor den Einwirkungen des Straßenverkehrslärms passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Deshalb ist in § 2 Nummer 1 geregelt, daß in den Wohngebieten entlang Hindenburgstraße und Maienweg durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. 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.

Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 10. Dezember 1996 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 321, 328), nicht berührt.

Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

#### 4.10 Bauschutzbereich

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), zuletzt geändert am 19. Oktober 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2978, 2999). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

#### 4.11 Wasserflächen

Die im Plangebiet befindlichen Wasserflächen der Alster und des Brabandkanals werden bestandsgemäß nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### 5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

#### 5.1 Eingriffsbeschreibung

Die projektierte Bebauung hat zur Folge, daß eine dauerhafte Veränderung des Landschaftsbildes durch die Baumaßnahmen zu erwarten ist, da die vorhandene Kleingartenfläche unter Einbeziehung der vorhandenen Vegetation gänzlich geräumt werden muß. Bis auf wenige Ausnahmen wird der vorhandene Hecken- bzw. Baumbestand nicht erhalten werden, so daß wichtige Biotopverbindungen zerstört werden. Es ist eine großflächige Bodenversiegelung zu erwarten.

Die Böschung des Brabandkanals sowie ein angrenzender ca. 10 m breiter Streifen am Böschungskopf sind möglicherweise durch die befristete Baustelleneinrichtung infolge der Baumaßnahme und durch den Wege- und Stegbau betroffen.

## 5.2 Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

Um die Schäden für Natur und Landschaft trotz der geplanten Baumaßnahmen möglichst gering zu halten bzw. zu kompensieren, sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich.

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen wird die Rodung der vorhandenen Vegetation - soweit möglich - beschränkt. Bäume und Heckenabschnitte, die sich nicht unmittelbar im Baufeld befinden, sollen durch geeignete Maßnahmen gegen mechanische Beschädigung geschützt werden und sind zum Teil mit Erhaltungsgeboten belegt.

Die Minderung von negativen Folgen durch die geplanten Baumaßnahmen erfolgt im Rahmen von vegetationsverbessernden Maßnahmen. Durch eine Mindestüberdeckung von durchwurzelbarem Bodensubstrat im Bereich der Tiefgaragen werden ausreichende Wachstumsbedingungen für intensiv gepflegte Gartenflächen erreicht. Ergänzend ist die Einrichtung von Fassadenbegrünung vorgesehen, die nicht nur gestalterische und lufthygienische Funktionen übernehmen kann, sondern auch Lebensraum für die Tierwelt darstellt. Im Bereich der eingeschossigen Bebauung wird zur Minderung der baubedingten Beeinträchtigung eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Diese Maßnahme ist sowohl aus klimatischer als auch hydrologischer Sicht vorteilhaft und schafft Ersatzbiotope. Um die Versiegelung zu reduzieren, sind alle versiegelten privaten Gehwege in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche der Hindenburgstraße soll auf dem vorgesehenen 7,4 m breiten Grünstreifen eine dichte Bepflanzung aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und eine Baumreihe hergestellt werden. Zusammen mit den zur Gliederung der straßenseitigen Stellplätze zu pflanzenden Bäumen schafft diese Allee eine grüne Raumkante für den Straßenraum. Ein Abstand von 10 m zwischen den Bäumen ist zweckmäßig, um ihnen einerseits ausreichend Raum für die Entfaltung zu bieten, andererseits langfristig den gewünschten geschlossenen Eindruck zu erreichen. Hierbei ist die sich in Planung befindliche Trasse für eine Stadtbahn und das vorhandene Siedlungsgebiet zu berücksichtigen.

Für die Beeinträchtigung, die durch die Räumung und Bebauung von ca. 18.000 m<sup>2</sup> Kleingartenflächen entsteht, ist als Ausgleichsmaßnahme die Auslichtung des Baumbestandes auf der als Maßnahmenfläche ausgewiesenen Böschung zur Alster und zum Braband-

kanal vorgesehen. Die Böschungsbereiche sind derzeit sehr dicht mit Schwarzerlen und Weiden bestanden, die den Boden und die Wasserfläche stark beschatten und sich gegenseitig in der Entwicklung behindern. Die Strauch- und Krautschicht ist sehr schwach ausgebildet. Ein Ufersaum aus Sumpfpflanzen ist nicht vorhanden. Durch die Auslichtung, die ggf. in mehreren Etappen erfolgen muß, wird der Baumbestand langfristig stabilisiert. Die ökologische Vielfalt und die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere soll durch die Förderung einer Krautschicht auch am Ufersaum und die Anpflanzung bzw. Entwicklung einer Strauchschicht aus auetypischen Arten verbessert werden.

In der Parkanlage südlich der Brabandstraße sollen naturnahe Vegetationsstrukturen entwickelt werden (vgl. Ziffer 4.4). Zur Erinnerung an die vormalige Kleingartenvegetation und um unnötige Eingriffe zu vermeiden, sollen die Hochstammobstbäume, soweit sie gut entwickelt sind, erhalten werden. Sie werden durch Anpflanzung weiterer Obstbäume, möglichst landschaftsraumtypischer alter Sorten, zu einer locker bestandenen Obstwiese ergänzt. Die Wiese soll so gepflegt werden, daß sie sich möglichst artenreich entwickelt. Die Anpflanzung einer Kulisse aus heimischen Gehölzen ist lediglich in der Nordwestecke angebracht, um einerseits die Parkanlage gegen die Bebauung räumlich zu fassen und andererseits keine Sichtbezüge zu verstellen.

Es entsteht eine Anlage, die historische Bezüge aufnimmt, eine ortsrantypische Eingrünung des Siedlungsrandes mit Obstbäumen bewirkt, das Alstertal hervorhebt und den optischen und tatsächlichen Bezug zur Alster ermöglicht. Dadurch wird eine Verbesserung und Aufwertung des Landschaftsbildes gegenüber dem jetzigen Zustand bewirkt.

### 5.3 Naturschutzrechtliche Beurteilung

Durch die Räumung der Kleingärten werden vielfältige Gartenbiotope vernichtet, die einer an die menschliche Nutzung angepaßten, siedlungstypischen Pflanzen- und Tierwelt Lebensraum bieten. Es ist davon auszugehen, daß die zukünftigen Siedlungsfreiflächen weitgehend wieder privat als Gärten genutzt werden. So werden zusammen mit den sonstigen vorgeschriebenen intensiven Begrünungsmaßnahmen im Wohngebiet wieder Lebensräume ähnlicher ökologischer Qualität geschaffen, jedoch in erheblich verringerter Menge und weniger zusammenhängend.

Im Bereich der Uferböschungen und der zukünftigen Parkanlage sollen Biotope entwickelt werden, die stärker von der Natur geprägt sind und weniger anpassungsfähigen, auf spezielle Lebensbedingungen angewiesenen Arten Lebensraum bieten. Mit diesen Verbesserungen der Biotopfunktion wird jedoch nicht einmal die Hälfte des notwendigen Ausgleichs für die Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere erreicht.

Die Funktionen des bisher fast gänzlich unbebauten Bodens, d. h. seine Bedeutung als Lebensraum für die Bodenlebewesen und als Filter für Schadstoffe sowie seine Puffer- und Speicherfunktion werden durch die vorgesehene Bebauung in großem Maße verändert und vernichtet. Diese Beeinträchtigungen werden durch die Schaffung neuer Bodenauflagen auf den niedrigen Dächern und den Tiefgaragen gemindert. Außerdem trägt die vorgesehene Nutzung des Regenwassers zum Ressourcenschutz bei. Da im Plangebiet keine Entsiegelungs- oder sonstigen Bodenverbesserungspotentiale vorhanden sind, ist kein Ausgleich der Bodenbeeinträchtigungen möglich.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist festzustellen, daß die in Ziffer 5.2 dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nur einen unvollständigen Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts bieten.

Optisch kommt es ebenfalls zu großen Veränderungen durch die Bebauung der Kleingartenfläche. Die vorgesehene Baustruktur und die intensiven Begrünungsvorschriften stellen sicher, daß sich die neue Siedlung in die stark durchgrünte, gartengeprägte Umgebung einpaßt. Durch die Herrichtung einer öffentlichen Parkanlage an der Alster und entlang des Brabandkanals wird der Naturraum Alstertal stärker herausgearbeitet und das Wasser erlebbar gemacht. Insgesamt wird das Landschaftsbild neu gestaltet und an den Gewässern landschaftsgerecht entwickelt.

#### 5.4 Gesamtbeurteilung

Im Hinblick auf den dringenden Wohnungsbedarf sowie den Umstand, daß bereits das bisherige Planrecht für die Flächen nördlich der Brabandstraße Wohngebiet ausweist, ist es in der Gesamtabwägung zwischen den Belangen Wohnungsbau und den Belangen Natur und Landschaft vertretbar, hier Wohngebiet auszuweisen.



6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Fuhsbüttel, Alsterdorf, Groß Borstel und Ohlsdorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 32.000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 7.150 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 2.400 m<sup>2</sup>), für die Parkanlage etwa 5.800 m<sup>2</sup> und für Wasserflächen etwa 2.650 m<sup>2</sup> benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Straßenbau, die Verlegung von Kleingartenparzellen und die Herrichtung der Parkanlage.