

Begründung
zum Bebauungsplan Alsterdorf 9

29.06.88

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. N 3/84 vom 7. Dezember 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 2141) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 21. Dezember 1984 und 20. Mai 1986 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 134, 1986 Seite 885) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu haben zwei Beteiligungen der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 2a Absatz 7 Bundesbaugesetz).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Wohnbauflächen und entlang der Alster Grünflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung im Blockinnenbereich zwischen Alsterdorfer Straße, Heilholtkamp und Frühlingsgarten und die hierfür notwendige Erschließung geschaffen werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, die in Einzelbereichen noch vorhandene ursprüngliche städtebauliche Situation durch bestandsorientierte Festsetzungen ein- und zweigeschossiger Bauweise zu erhalten. Außerdem werden eine Fläche für ein unterirdisches Mischwasserrückhaltebecken im Verlauf der Hindenburgstraße, öffentliche Grünflächen entlang der Alster sowie Straßenverkehrsflächen auf der Nordseite der Alsterdorfer Straße für die Anlage eines Fahrradweges gesichert.

4. Angaben zum Bestand

Der Baubestand bietet ein uneinheitliches Stadtbild. An der Alsterdorfer Straße sind neben freistehenden, überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhäusern aus den Jahren 1880-1890 dreigeschossige Gebäude aus der Nachkriegszeit und aus den letzten Jahren vorhanden. Westlich der Straße Frühlingsgarten befinden sich Teile der in den dreißiger Jahren eingeschossig gebauten Gartenstadt Alsterdorf.

An der Rathenaustraße, der Hindenburgstraße und am Heilholtkamp stehen zweigeschossige Gebäude in unterschiedlichen Bauformen. Im Bereich der Straßenflächen, der Blockinnenflächen, der Vorgärten und in der Grünfläche an der Alster ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Im Blockinnenraum (nördlich Heilholtkamp) befinden sich außer einer Freifläche (ehemaliger Baubetriebsplatz) und drei Behelfsheimen auch Garagen, Tiefgaragen und Stellplatzanlagen. Der Grünbestand umfaßt hier einige erhaltenswerte Einzelbäume, Knicks und Obstbäume.

Der weitaus größte Teil der im Plangebiet vorhandenen Bebauung wird für Wohnzwecke genutzt. In den Gebäuden Alsterdorfer Straße 328, 330 und 378 befinden sich Arztpraxen, im Gebäude Alsterdorfer Straße 363 ein Lebensmittelgeschäft so...

wie in den Gebäuden Hindenburgstraße 110 und Alsterdorfer Straße 336 kleinere Einrichtungsbetriebe. An der Alsterdorfer Straße 326 ist ein Büro der Staatlichen Nord-Westdeutschen Klassenlotterie vorhanden.

5. Planinhalt

5.1 Reine Wohngebiete

Die Bauflächen werden ausschließlich als reine Wohngebiete ausgewiesen. Dieser Wohnstandort wird im Hinblick auf seine gut erschlossene innenstadtnahe Lage mit zwei U-Bahnstationen in ca. 600 m Entfernung, den Schuleinrichtungen Sengelmannstraße, den Arbeitsstätten der City Nord und dem Erholungsraum an der Alster besonders hoch bewertet und ist geeignet, dem Problem der Abwanderungstendenz und sinkender Einwohnerzahlen in Hamburg entgegenzuwirken. Mit der Festsetzung von ein- bis dreigeschossigen Gebäuden soll eine maßstäblich vertretbare Bebauung auf den Flächen südlich Rathenaustraße/östlich Hindenburgstraße sowie zwischen Alsterdorfer Straße, Heilholtkamp und Frühlingsgarten ermöglicht werden; im einzelnen:

- Im Blockinnenbereich südlich Alsterdorfer Straße auf dem Flurstück 1487 soll unter Einbeziehung rückwärtiger Grundstücksteile der teilweise bis zu 120 m tiefen Flurstücke 221 und 335 (an der Alsterdorfer Straße) sowie 22, 204, 294 und 295 (am Heilholtkamp) eine Bebauung ermöglicht werden, die sich in das Wohnumfeld städtebaulich gut einfügt. Im Hinblick auf die in Hamburg begrenzt verfügbaren Baulandflächen sind die hier dann verbleibenden Grundstücksgrößen vertretbar. Der Wohnwert und die Nutzungsmöglichkeiten der Gärten werden durch die zusätzliche Bebauung, gemessen an innerstädtischen Bedingungen und vorhandenen Situationen in der Gartenstadt Alsterdorf, lediglich in einem zumutbarem Umfang eingeschränkt. Die nach der Baunutzungsverordnung im reinen Wohngebiet zulässige Bebauungsdichte wird auch nach

Realisierung der zusätzlichen Bebauung bei weitem nicht ausgeschöpft.

Da der Blockzuschnitt mit einem Abstand von bis zu 140 m zwischen den Blockrändern und außergewöhnlich großen Grundstückstiefen von der üblichen Blockform mit gleichbleibenden Grundstückstiefen deutlich abweicht, wurden nunmehr im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange Bebauungsmöglichkeiten im Blockinneren entwickelt. Dabei sind die planerischen Vorgaben, wie z.B. ausreichende Belichtung und Belüftung, zugrundegelegt worden. Die Erschließung des Blockinnenbereichs erfolgt von der Alsterdorfer Straße (vgl. auch Ziffer 5.3). Zwei der an der Erschließungskehre neu ausgewiesenen Baukörper, die nördlich unmittelbar beiderseits der Straßenfläche liegen, sind als Übergang von der dreigeschossigen Randbebauung an der Alsterdorfer Straße zweigeschossig festgesetzt worden. Die übrigen fünf im Bereich der Kehre angeordneten Gebäude sollen als eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser die Maßstäblichkeit der Bebauung am Heilholtkamp und Frühlingsgarten aufnehmen. Damit soll die nachbarschaftliche Verträglichkeit der hier neu eingefügten Bebauung mit dem vorhandenen Wohnumfeld gewährleistet werden.

Nach der öffentlichen Auslegung ist das Maß der baulichen Nutzung des Blockinnenbereichs auf Grund von Einwendungen reduziert worden. Die überbaubaren Flächen von zwei Baukörpern auf dem Flurstück 1487 westlich der neuen Erschließungsstraße wurden um jeweils 3 m verkürzt; für den im westlichen Flurstücksteil angeordneten Baukörper wurde die Geschößzahl von zwei auf eins verringert. Da in Angrenzung zu den bebauten Nachbargrundstücken der eingeschossigen Bebauung eine besondere Bedeutung beigemessen wird, ist hier aus städtebaulichen Gründen auf eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße stehende zweigeschossige Bebauung verzichtet worden. Die bisher in § 2 Nummer 1

vorgesehene Vorschrift, nach der auf den Flurstücken 221, 335 und 1487 für zweigeschossige Gebäude eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker und Loggien zugelassen werden konnte, ist entfallen. Ein bisher zweigeschossig ausgewiesener Baukörper auf dem Flurstück 335 wurde nach Südwesten verschoben und zugleich auf ein Geschoß verringert. Nach Abwägung der unterschiedlichen Interessen ist auch hier der Festsetzung eines eingeschossigen Baukörpers aus nachbarschaftlichen Gründen höhere Priorität beizumessen als eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße stehende größere Baumasse.

Die südlich der Erschließungsstraße ausgewiesenen Baukörper wurden von vier auf drei Gebäude verringert und die Bautiefen reduziert. Alle Baukörper sind in einem einheitlichen Abstand von 6 m zur Verkehrsfläche angeordnet worden. Die vorstehend beschriebenen Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Insbesondere gewährleistet die Gebäudestellung ausreichende Abstände zu der vorhandenen Bebauung, bewirkt eine Abschirmung des Bestandes von den vom Fahrverkehr ausgehenden Emissionen und berücksichtigt weitgehend den Baumbestand. Die Festsetzung der Neubebauung im Blockinnenbereich erfolgt als Baukörperausweisung. Neben der Baumassenverteilung und den festgesetzten Bautiefen von 12 m und 13 m ist die Firstrichtung der Gebäude festgesetzt. Aus der damit vorgegebenen Festlegung der Gebäudestellung ergibt sich, daß die Traufen der neuen Gebäude zu den angrenzenden Grundstücksflächen zu orientieren sind und damit Verschattungen von Nachbargärten durch hohe Giebelflächen weitgehend vermieden werden können.

Darüber hinaus werden Staffelgeschosse ausgeschlossen, weil sie zu einer unerwünschten Gestaltung der Blockinnenbebauung führen würden. Unberührt bleiben aber die Möglichkeiten des Ausbaus von Dachräumen, wenn sie nicht zu den Bedingungen eines Vollgeschosses gemäß § 2 Absatz 4 Nummer 1 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt (Seite

Seite 183) führen. Nach der öffentlichen Auslegung ist eine Dachneigung von 35 Grad bis 40 Grad als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt worden, um die Vorgaben aus der Gebäudestellung zu unterstützen. Die Traufhöhe (Traufhöhe = Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche) wird für die zweigeschossigen Gebäude auf 6 m und für die eingeschossigen Gebäude auf 4 m über Gelände festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Bebauung im Blockinnenbereich einzuschränken. Auch diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Im übrigen ist zur gestalterischen Anpassung an das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung festgesetzt worden, daß die sichtbaren Außenwände der Gebäude in rot-buntem Ziegelmauerwerk herzustellen sind. Für die Dachflächen sind anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 1).

- Die Straßenrandbebauung auf den Flurstücken 191, 285, 280, 279 und 305 (Alsterdorfer Straße 326 bis 334) soll durch zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise und durch die Festsetzung von Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohnungen als städtebauliches Ensemble im Bestand gesichert werden. Das gleiche gilt für die Gebäudegruppe auf den Flurstücken 211 bis 208, 191 (Alsterdorfer Straße 376 bis 384), wobei hier auf die Beschränkung der Wohneinheiten wegen der in diesen Gebäuden überwiegend vorhandenen höheren Anzahl an Wohnungen verzichtet worden ist. Mit dieser Festsetzung kann die im Plangebiet teilweise in Ansätzen realisierte, maßstabsverändernde intensive Ausnutzung der überbaubaren Flächen vermieden werden und bei baulichen Veränderungen die hier charakteristische Bebauungsstruktur erhalten bleiben.
- Nördlich des Heilholtkamp sind der vorhandenen Bebauungsstruktur entsprechend ebenfalls zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise festgesetzt worden.
- Nach § 2 Nummer 2 ist für die vorgenannten Grundstücke bei einer Straßenfrontbreite von weniger als 15 m eine Reduzierung der Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bis auf 2 m zulässig, wenn in den zu den

seitlichen Grundstücksgrenzen gerichteten Außenwänden keine Öffnungen sind. Diese von § 6 HBauO abweichende Regelung ist notwendig, damit auf den sehr schmalen Grundstücken ausreichend breite Gebäude ermöglicht werden.

- Für das mit einem zweigeschossigen Wohngebäude bebaute Grundstück Alsterdorfer Straße 351 (Flurstück 632) wird im Hinblick auf die große Grundstücksfläche im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden größeren Grundstücksflächen an der Rathenaustraße eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll die bauliche Dichte auf dem Grundstück eingeschränkt werden und die auf den Alsterraum ausgerichtete Durchgrünung der Blockinnenflächen weitgehend erhalten bleiben. Nach der öffentlichen Auslegung sind die überbaubaren Flächen dieses Grundstücks erweitert worden, um geringfügige Vergrößerungen des Gebäudes zu ermöglichen, dabei jedoch die Erhaltung des Gesamteindrucks des für das Stadtbild bedeutsamen Bauwerks zu begünstigen. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise sind ebenfalls östlich der Hindenburgstraße und südlich der Rathenaustraße wegen der hier noch überwiegend vorhandenen Bebauungsstruktur festgesetzt worden. Diese Ausweisung unterstützt eine zur Alster gerichtete Öffnung sowie eine Durchgrünung der Blockinnenflächen.
- Mit der Ausweisung von dreigeschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise beiderseits der Alsterdorfer Straße wird im wesentlichen die eingetretene bauliche Entwicklung berücksichtigt, in geringem Umfang sind städtebaulich vertretbare Erweiterungen als "Abrundungen" der Bebauung ausgewiesen. So ist das Flurstück 190 (Alsterdorfer Straße 355), das nur eine geringe Straßenfrontbreite besitzt, trotz des in offener Bauweise vorhandenen Gebäudes in die östlich angrenzende, im Ansatz vorhandene geschlossene Straßenrandbebauung einbezogen worden. Durch eine Unterbrechung der geschlossenen Bauflucht auf den Grundstücken Alsterdorfer Straße 366/368 soll eine Auflockerung der Baumasse mit der bisher an dieser Stelle vorhandenen

Öffnung zum Blockinnenbereich erhalten werden. Von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) soll für den auf dem Flurstück 1459 vorhandenen Lebensmittelladen Gebrauch gemacht werden, so daß er in seiner Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert wird. Im Falle eines Neubaus auf diesem Flurstück muß die Baumasse auf die Bauflucht der angrenzenden Nachbarbebauung zurückgenommen werden.

- Mit der auf den Flurstücken 86, 212, 278 und 1445 südlich der Alsterdorfer Straße ausgewiesenen zweigeschossigen geschlossenen Bebauung soll ein Übergang zur angrenzenden zweigeschossigen offenen Bebauung ermöglicht werden. Auf den im östlichen Teil des Plangebiets an der Rathenaustraße vorhandenen kleineren Grundstücksflächen ist überwiegend eine geschlossene Bauweise realisiert worden, die sich außerhalb des Plangebiets entlang der Rathenaustraße fortsetzt. Dem Bestand entsprechend werden hier zweigeschossige Gebäude festgesetzt.
- Die als Teile der Gartenstadt Alsterdorf bebauten Flächen westlich und nördlich der Straße Frühlingsgarten und nördlich der Straße An der Blütenmauer sind dem Bestand entsprechend für eingeschossige Gebäude in offener Bauweise ausgewiesen; zulässig sind nur Einzelhäuser.

Hinsichtlich der Luftverschmutzung wurden im Plangebiet keine Vorbelastungen festgestellt, die besondere Vorschriften zur Luftreinhaltung rechtfertigen würden.

5.2 Stellplätze

Stellplätze sind auf einigen Grundstücken in Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden. Nach § 2 Nummer 4 sind Tiefgaragen auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Durch diese Festsetzung

sollen bei der Realisierung von Gebäuden die erforderlichen Stellplätze weitgehend störungsfrei untergebracht werden können.

Die auf dem Flurstück 22 ausgewiesene Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist der Wohnbebauung Heilholtkamp 25 bis 31 zugeordnet. Hierher sollen bisher im östlichen Grundstücksbereich bestehende Stellplätze verlagert werden, die in Folge der beabsichtigten Einfamilienhausbebauung aufgegeben werden müssen. Unvertretbare Störungen der Wohnruhe werden aus dieser Verlagerung nicht erwartet. Die erforderlichen Stellplätze für die auf dem Flurstück 22 neu geplanten Gebäude werden ebenfalls auf der Gemeinschaftsfläche untergebracht. Für diese Anlage sind außer den in § 2 Nummer 6 vorgeschriebenen Begrünnungsmaßnahmen weitere Anpflanzungen geboten, um die erwünschte "optische Einfassung" der im Blockinnenbereich liegenden Stellplätze zu erreichen. Entsprechende Anforderungen sollen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gestellt werden. Eine geplante Fußwegverbindung zwischen der Stellplatzfläche und dem von der Erschließungskehre abzweigenden öffentlichen Wohnweg wird durch den Anschluß der Gemeinschaftsanlage an die öffentliche Wegefläche hergestellt. Für den auf dem Flurstück 1487 zu realisierenden Teil der Wohnbebauung werden Stellplätze in den bereits auf den Flurstücken 1489 und 221 vorhandenen, von der Alsterdorfer Straße anzufahrenden Tiefgarage untergebracht.

5.3 Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen reichen zur Erschließung der Blockrandbebauung aus. Sie werden einschließlich der vorhandenen Fußwegverbindungen zwischen Rathenaustraße und Alsterdorfer Straße (Knappe Böge) sowie Alsterdorfer Straße und Frühlingsgarten/An der Blütenmauer in den Plan übernommen. Die vor dem Flurstück 214 (Alsterdorfer Straße 372) liegende, in städtischem Besitz befind-

liche und ursprünglich für eine Straßenverbreiterung vorgesehene Teilfläche wird nur noch als 5 m breite Wegefläche für den Anschluß des nach Süden führenden öffentlichen Fußweges benötigt. Das nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigte Teilstück kann in die private Nutzung des angrenzenden Baugrundstücks einbezogen werden.

Auf der Nordseite der Alsterdorfer Straße ist durch Inanspruchnahme von Teilen der Flurstücke 87, 246, 119, 1472 und 1471 (Alsterdorfer Straße 363 bis 385) eine Straßenverbreiterung von 2 m vorgesehen. Hier soll im Zusammenhang mit dem Erwerb von Flächen außerhalb des Plangebiets liegender Flurstücke langfristig eine durchgehende Fahrradwegführung nördlich der vorhandenen Baumreihe ermöglicht und damit ein Verschwenken der Wegführung vermieden werden. Durch die in diesem Abschnitt erreichbare Verlagerung des Radwegs auf die Nordseite der Baumreihe wird die Herrichtung von öffentlichen Parkplätzen südlich der Baumreihe ermöglicht und damit das Angebot an Parkplätzen in der Alsterdorfer Straße im Hinblick auf bauliche Erweiterungen verbessert.

Die zwischen den Fahrbahnen der Hindenburgstraße liegende Grünfläche weist teilweise erhaltenswerten Baumbestand auf. Nach der Realisierung des im Straßenraum geplanten unterirdischen Mischwasserrückhaltebeckens (vgl. Ziffer 5.7) werden wegen der ausreichenden Bodenüberdeckung Neuanpflanzungen ermöglicht. Damit kann die bisherige Funktion und die optische Wirkung als Straßenbegleitgrün erhalten bleiben.

Der Bereich zwischen der Fahrbahn der Rathenaustraße und der wasserbegleitenden Parkanlage (Teil des Flurstücks 478) wird in diesem Umfang für Zwecke des Straßenverkehrs nicht mehr benötigt und soll statt der bisherigen Funktion als Straßenbegleitgrün der Parkanlage zugeschlagen werden. Die Breite der Rathenaustraße wird auf 14 m, die sich bis zur Einmündung in die Hindenburgstraße auf 17 m ausweitet, festgesetzt.

Hierin ist am nördlichen Rand ein 1,5 m breiter Streifen für die Unterbringung von Leitungen enthalten. Um die Blickbeziehung zur Alster nicht durch parkende Fahrzeuge zu beeinträchtigen, sollen Parkplätze an der Nordseite der Ratheustraße nicht eingerichtet werden.

Die Erschließung der neu zu bebauenden Blockinnenflächen südlich der Alsterdorfer Straße erfolgt über eine 7 m breite Stichstraße, die in Form eines Wohnhofes mit Wendemöglichkeit ausgebildet werden soll. Diese Ausgestaltung soll im Zusammenhang mit Maßnahmen der Straßenverkehrsordnung zu einer zurückhaltenden Fahrweise anhalten. Durch den zusätzlichen geringfügigen Anliegerverkehr sind keine unzumutbaren Abgas- und Lärmbelastigungen für die Bebauung an der Alsterdorfer Straße zu erwarten.

Die auf dem rückwärtigen Teil des Flurstücks 22 geplanten Gebäude werden über einen von der Kehre abzweigenden 5 m breiten nicht befahrbaren öffentlichen Wohnweg erschlossen. Die Lage der Kehre berücksichtigt den auf Flurstück 221 mit einem Kronendurchmesser von etwa 13 m vorhandenen Walnußbaum, für den ein ausreichender Abstand des Stamms von der befestigten Straßenfläche vorgesehen ist. Das Erschließungskonzept der öffentlichen Straßenverkehrsflächen kann durch private Wohnwege für die auf dem Flurstück 1487 (Alsterdorfer Straße 340) geplante Bebauung ergänzt werden. Es ist beabsichtigt, die neu ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch weitere private Wohnwege zu ergänzen und unter Einbeziehung der auf dem Flurstück 1489 in der Straßenrandbebauung vorhandenen Torsituation eine Wegeverbindung vom Blockinnenraum zur Alsterdorfer Straße zu ermöglichen. Die Baukörperstellung auf dem Flurstück 1487 berücksichtigt diese Zielvorstellung. Die sich aus der Neubebauung im Blockinnenbereich ergebenden öffentlichen Parkplätze sollen innerhalb der Wohnhoffläche hergerichtet werden. Die Straßenverkehrsfläche ist im westlichen Bereich des Wohnhofs nach der öffentlichen Auslegung im Zusammenhang mit der veränderten Anordnung der Bau-

körper geringfügig verringert worden. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Unterbringung der Stellplätze für die Bebauung auf den Flurstücken 1487 und 221 ist in den von der Alsterdorfer Straße anfahrbaren Tiefgaragen der vorhandenen Randbebauung beabsichtigt, so daß der Blockinnenraum durch entstehenden Individualverkehr überwiegend nicht belastet wird (vgl. Ziffer 5.2).

5.4 Grünflächen

Die zwischen Alster und der Rathenaustraße vorhandene öffentliche Grünfläche umfaßt eine Fußwegverbindung sowie erhaltenswerten Baumbestand und wird als Parkanlage in die Planausweisung übernommen. Die bisher als Straßenbegleitgrün vorgesehene Fläche wird damit planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gesichert.

5.5 Baumschutz

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). Bei der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und überbaubaren Flächen ist auf erhaltenswerte Bäume Rücksicht genommen worden.

Auf dem Flurstück 221 (Alsterdorfer Straße 354) steht ein Walnußbaum und auf dem Flurstück 294 (Heilholtkamp 41) stehen zwei Ahornbäume. Um den Bestand dieser im Randbereich der Erschließungsfläche vorhandenen landschaftsprägenden Bäume zu sichern, sind nach der öffentlichen Auslegung Erhaltungsgebote in den Plan aufgenommen worden. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Bei der Realisierung von Grundstückszufahrten und Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein ausreichender Abstand von Stamm und Wurzelwerk zu berücksichtigen, um die Lebensfähigkeit der bei-

den Ahornbäume an der Grenze zwischen den Flurstücken 294 und 221 nicht zu gefährden. Gegebenenfalls ist dies bei der Realisierung eines Doppelhauses und Teilung des Flurstücks 335 (Alsterdorfer Straße 356/358) über eine Baulast sicherzustellen. Bei einer Leitungsführung innerhalb der Kronenbereiche darf die Versorgung und Standfestigkeit der Bäume nicht gefährdet werden.

5.6 Begrünungsmaßnahmen

Durch die in § 2 Nummern 5, 6 und 7 getroffenen Festsetzungen soll insbesondere erreicht werden, daß sich die Neubebauung harmonisch in die durch Grün geprägte Umgebung einfügt.

Nach § 2 Nummer 5 sind die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen mit einer mindestens 0,6 m starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen, so daß auch eine Pflanzung von Sträuchern und kleineren Bäumen möglich ist und ausreichende Wachstumsbedingungen vorhanden sind. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, daß die stadtoökologisch wirksamen Freiflächen erhalten und durch Tiefgaragen nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Die Vorschrift in § 2 Nummer 6, nach der auf Stellplatzanlagen je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist, soll zur Abschirmung von offenen Stellplatzanlagen und zur optischen Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen. Darüber hinaus soll für klimatischen Ausgleich durch Schattenwurf und Verdunstungskälte gesorgt und durch Schadstoffabsorption und Staubbindung ein Beitrag zur Luftreinhaltung geleistet werden. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen, um den Erhalt der Bäume durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen langfristig zu sichern.

Auf den Flurstücken 22, 204, 221, 294, 295, 335 und 1487 sind Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplatzanlagen zu begrünen. Garagenwände sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, je 2 m Wandlänge ist mindestens eine

Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Festsetzung soll in dem durch die zu erwartende Neubautätigkeit am stärksten von Veränderungen betroffenen Bereich einen Ausgleich durch die Verbesserung der stadtoökologischen Verhältnisse schaffen. Eine entsprechende Festsetzung im übrigen Plangebiet erübrigt sich, weil eine rückwärtige Bebauung dort nicht beabsichtigt ist und außerdem genügend große Freiräume zwischen der Bebauung vorhanden sind.

Die Festsetzungen in § 2 Nummer 6 und 7

erfolgen in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die Festsetzung in § 2 Nummer 5 erfolgt allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5.7 Mischwasserrückhaltebecken

Mit der Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser im Bereich der Hindenburgstraße soll ein Standort für den Bau eines unterirdischen Mischwasserrückhaltebeckens gesichert werden. Dieses ist Teil der ersten Ausbaustufe des Konzeptes zur Entlastung der Alster und ihrer Nebengewässer von Überläufen aus dem Mischwassersielnetz. Der Standort des Rückhaltebeckens ist im wesentlichen durch die Lage und die Höhenlage der Hauptvorflutsiele in der Hindenburgstraße und Rathenaustraße, das geplante Transportsiel Alsterdorf sowie durch das vorhandene Überlaufbauwerk bedingt in unmittelbarer Nähe zur Alster vorgegeben.

Für einen Alternativstandort im Bereich der Grünfläche zwischen Rathenaustraße und Alster ergeben sich gegenüber dem Standort in der Hindenburgstraße erhebliche Nachteile. Insbesondere sind hierbei ungünstigere hydraulische und sielbautechnische Anbindung des Einzugsbereichs sowie eine aus der Hanglage resultierende ungenügende Bodenüberdeckung und eine wesentliche Verteuerung auf Grund notwendiger Sicherungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen für die Ufermauer zu nennen. Auch

ein westlich der Hindenburgstraße zwischen Brabandstraße und der Alster liegender Standort scheidet wegen der dann notwendigen technisch und kostenmäßig sehr aufwendigen Verbindung zu dem in der Rathenaustraße vorhandenen Stammsiel aus. Der Standort in der Hindenburgstraße kann somit im Hinblick auf die Alstersanierung als optimaler Standort angesehen werden.

Das mit einer Bodenüberdeckung zwischen 1 m im nördlichen und bis zu 3 m im südlichen Bereich anzulegende Becken wird zusammen mit den anderen Maßnahmen des Entlastungskonzeptes zu einer wesentlichen Verringerung der durch die Mischwasserüberläufe jährlich in die Alster eingeleiteten Schmutzfrachten führen. Das Becken für sich stellt eine örtliche Verbesserung des Gewässerzustandes im Alsterbereich dar, vermindert den Eintrag von sauerstoffzehrenden und abfiltrierbaren Stoffen und dient damit auch der Verbesserung der Naherholung am Grünzug entlang der Alster. Geruchsbelästigungen können nicht auftreten, da das unterirdische Becken grundsätzlich keine Verbindung nach außen hat. Durch Lage und Konstruktion des Beckens wird sichergestellt, daß das Mischwasser nur kurzfristig zwischengespeichert wird und sich im Becken keine Schlammrückstände ablagern können. Bei Entleerung/Belüftung des Beckens werden ebenfalls ausreichende technische Maßnahmen getroffen, um Geruchsbelästigungen für die Umgebung auszuschließen. Das mit Steuerungsaggregaten und Transformatoren in einer Größe von 60 m² vorgesehene eingeschossige Betriebsgebäude umfaßt neben dem erforderlichen Aufenthaltsraum einschließlich dazugehöriger Sanitäreinrichtungen einen Treppenabgang und die zum Betrieb des Beckens erforderlichen Elektroinstallationen. Durch diese technischen Einrichtungen ist das Betriebsgebäude an einen Standort im nördlichen Bereich des Rückhaltebeckens gebunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Gebäude in westlicher Richtung zur Mitte des Straßenraums versetzt, um den Abstand zu den östlich der Hindenburgstraße liegenden Grundstücken zu vergrößern. Dieser neue Standort bietet bessere Möglichkeiten, das Betriebsgebäude im Rahmen der Wiederherstellung des Stra-

Benbegleitgrüns durch geeignete Bepflanzungen optisch abzuschirmen. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Zur Sicherung der Betriebsbereitschaft des unterirdischen Beckens, der planmäßigen Beschickung und Entleerung des Rückhalteriums sowie der gefahrlosen Unterhaltung sind Elektroinstallationen notwendig, die oberhalb des maximalen Sielwasserstandes bzw. der Rückstauenebene liegen müssen. Als Rückstauenebene gilt beim Gefällesiel die vorhandene Straßenhöhe an der Anschlußstelle, deshalb kann das Gebäude nicht abgesenkt oder unterirdisch angeordnet werden. Lärmbeträchtigungen der Wohngebäude sind aus dem Betrieb der Elektroinstallationen nicht zu befürchten.

Während der Bauzeit wird durch geeignete Maßnahmen sichergestellt, daß Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch die Großbaustelle so gering wie möglich gehalten werden. Die im nördlichen Bereich vorhandene Baumgruppe wird durch die Anlage des Beckens nicht beeinträchtigt. Die südwestlich innerhalb der für das Becken vorgesehenen Fläche stehenden Bäume müssen weichen. Für Ersatzpflanzungen wird gesorgt werden. Bei Realisierung des Mischwasserrückhaltebeckens werden die in Anspruch genommenen Straßenverkehrsflächen und das Straßengeleitgrün nach Beendigung der Bauarbeiten wieder hergestellt, so daß insbesondere für das Straßen- und Landschaftsbild keine nachteiligen Veränderungen entstehen. In diesem Zusammenhang lassen sich wegen der Bodenüberdeckung auch Ersatzpflanzungen für einige erhaltenswerte großkronige Bäume realisieren. Vor Baubeginn wird überprüft werden, ob ein Beweissicherungsverfahren zur Feststellung des Bestandes der benachbarten Bebauung erforderlich ist, um gegebenenfalls durch die Herstellung des Beckens eingetretene Beeinträchtigungen ausgleichen zu können. Die Anlieger werden über die Durchführung des Bauvorhabens benachrichtigt.

5.8 . 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 26. November 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2089). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5.9 Lärmschutzmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im Bereich der vom Senat am 2. April 1985 beschlossenen Lärmschutzzone 3 für den Flughafen Fuhlsbüttel. Hier sind bei der Errichtung schutzbedürftiger baulicher Anlagen sowie Wohnungen neben den vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen nach §§ 5 bis 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (Bundesgesetzblatt I Seite 282), zuletzt geändert am 16. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2441), sowie der Schallschutzverordnung vom 5. April 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 903) weitere Bestimmungen zu berücksichtigen.

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Hindenburgstraße und auf der Alsterdorfer Straße muß mit Lärmimmissionen für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Die örtlichen Gegebenheiten lassen jedoch keine Veränderung in der Trassenführung der Straßen zu. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie die Anlage von Wällen oder Wänden sind wegen der hier nur gering verfügbaren Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten. Ein wirksamer Schutz gegen Straßenverkehrslärm kann somit nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang der Hindenburgstraße und der Alsterdorfer Straße erreicht werden. In § 2 Nummer 3 wird daher festgesetzt, daß entlang der vorgenannten Straßen 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 Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung ent-

...

sprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - eingeführten "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und vom 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß Borstel und Ohlsdorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) mit der Änderung vom 28. Juni 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 257) sowie des Bebauungsplans Alsterdorf 8 vom 1. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 229) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 135 000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 34 000 m² (davon neu etwa 1 600 m²), für Parkanlagen etwa 9 000 m² und für Wasserflächen etwa 6 100 m² benötigt. Auf das in den Straßenverkehrsflächen liegende unterirdische Mischwasserrückhaltebecken entfallen etwa 3 000 m².

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Ausbau der Straßenverkehrsflächen, den Sielbau und den Bau des unterirdischen Mischwasserrückhaltebeckens.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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