

Begründung
zum Bebauungsplan Altona-Nord 6

1. Grundlage und Verfahrensablauf vom 5. Febr. 1991

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122). 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 Seiten 265, 274) anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 7/80 vom 23. Oktober 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 1833) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 28. Oktober 1980 und 15. Dezember 1989 (Amtlicher Anzeiger 1980 Seite 1834, 1989 Seite 2622) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsneubau in den Eckbereichen Oelkersallee/Langfelder Straße und Oelkersallee/Eimsbüttel

...

ler Straße geschaffen werden. Außerdem sollen Flächen für eine Erweiterung des Spiel- und Bolzplatzes sowie für eine Sporthalle der Schule Arnkielstraße gesichert werden.

Der 1984 von der Senatskommission für Umweltpolitik und Stadtentwicklung beschlossene Programmplan Altona-Altstadt/Altona-Nord stellt im Gebiet des Bebauungsplans reines und besonderes Wohngebiet sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Spielplatz für größere Kinder dar. Der Bebauungsplan leitet seine Ausweisungen im wesentlichen aus diesen Vorgaben her. Die Ausweisung allgemeinen statt besonderen Wohngebiets abweichend von der programmplanerischen Darstellung, südlich der Eimsbütteler Straße, entspricht der gemischten Nutzungsstruktur in diesem Bereich und auf angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets, die erhalten und weiterentwickelt werden soll. Die Festsetzung reinen Wohngebiets westlich der Oelkersallee resultiert aus der überwiegenden Neubebauung dieses Bereichs, in dem zugunsten von Wohnraum weitgehend auf gewerbliche Nutzungen verzichtet werden soll.

4. Angaben zum Bestand

Das Gebiet wird überwiegend von viergeschossigen Wohngebäuden in geschlossener Bauweise aus der Zeit zwischen 1950 und 1962 geprägt. Daneben befinden sich an der Eimsbütteler Straße sowie auf rückwärtigen Grundstücksteilen westlich Oelkersallee gewerbliche Nutzungen. Hierbei handelt es sich um einen Autohändler, eine Buchdruckerei sowie ein Lager (Flurstück 348), ein Möbellager und ein Café (Flurstück 349), eine Sanitär- und Schiffsklempnerei und eine Garagenanlage (Flurstück 358), eine Autowerkstatt (Flurstück 1666), einen Sanitär Laden (Flurstück 410), eine Gaststätte (Flurstück 411), einen Spiegelhersteller und eine Taxizentrale (Flurstücke 412 und 413) sowie eine Gaststätte und einen Sanitärtechnikbetrieb (Flurstück 415). Die Gebäude Eimsbütteler Straße 41b und 43h (Flurstücke 346 und 348) sollen demnächst

abgebrochen werden, da im vorderen Bereich dieser Grundstücke bereits Neubauabsichten bestehen. Die Baulichkeiten auf dem Flurstück 355 stehen z.Z. leer. Die Flurstücke 356, 357, 359, 404 und 1632 sind unbebaut und werden zum Teil als Grünfläche (Flurstücke 359 und 1632) oder als Parkplatz (Flurstück 404) genutzt. Auf den Flurstücken 403 und 420 bis 423 befindet sich ein Kinderspielplatz mit Zugang vom Duschweg.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird beiderseits der Oelkersallee viergeschossiges reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Westlich der Oelkersallee einschließlich des Eckbereichs an der Langenfelder Straße ist zur Ergänzung des Gebäudebestandes eine straßenparallele Randbebauung ausgewiesen, wobei die Tiefe der überbaubaren Fläche mit 13 m weitgehend der vorhandenen Bebauung entspricht und nur geringfügige Erweiterungen zuläßt. Die Gebäudeflucht verläuft im Hinblick auf eine Verbesserung der Abstände zwischen Sporthalle und Wohnbebauung nach Osten an der Straßenbegrenzungslinie, so daß sich auch gut bemessene Freiflächen für die geplante Wohnbebauung und städtebaulich eine abwechslungsreiche Straßenfront durch Vor- und Rücksprünge ergibt.

Um die Anfahrbarkeit der rückwärtigen Freiflächen und Garagen zu ermöglichen, sind die vorhandenen Durchfahrten beiderseits der Oelkersallee auf den Flurstücken 350, 354, 406 und 409 bestandsgemäß mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt.

Die Gebäude auf den rückwärtigen Grundstücksteilen (Flurstücke 349, 355, 358 und 1666) sind nicht ausgewiesen worden, da die in diesen Gebäuden vorhandenen gewerblichen Nutzungen im reinen Wohngebiet wegen der für die neue Wohnnutzung erforderlichen Freiflächen städtebaulich nicht vertretbar

sind. Die Gebäude sowie die derzeitigen Nutzungen sollen deshalb ebenso wie die gewerblichen Nutzungen im vorderen Bereich beseitigt werden.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung von viergeschossigem allgemeinen Wohngebiet in geschlossener Bauweise südlich der Eimsbütteler Straße erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Mischung zwischen Wohnen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen und im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Im Interesse einer städtebaulich wünschenswerten Erhaltung der im Plangebiet vorherrschenden Blockrandbebauung wird eine straßenparallele Randbebauung mit einer Tiefe von maximal 13 m festgesetzt. Zur Anfahrbarkeit der rückwärtigen Freifläche ist auf dem Flurstück 410 eine vorhandene Durchfahrt mit einer lichten Höhe von 3,5 m ausgewiesen. Für die eingeschossigen gewerblich genutzten Gebäude auf rückwärtigen Teilen der Flurstücke 412 und 413 wird über den Bestandsschutz hinaus eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, wobei dies im Hinblick auf die erforderlichen Abstände die größtmögliche Ausnutzung darstellt. Für den Fall, daß über den Bestandsschutz hinausgehende Nutzungsanträge der ansässigen Betriebe gestellt werden, soll von der Ausnahmemöglichkeit des § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) für die nicht störenden Gewerbebetriebe Gebrauch gemacht werden, so daß sie in ihrer Nutzung nicht behindert werden. Die im allgemeinen Wohngebiet vorhandenen und nicht unter diese Nutzungsart fallenden gewerblichen Betriebe (z.B. die an der Ecke Eimsbütteler Straße/Oelkersallee ansässige Druckerei) können sich im Hinblick auf den vorgesehenen Wohnungsbau nur im Rahmen des Bestandsschutzes entwickeln.

5.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Nördlich der Langenfelder Straße, im direkten Anschluß an die außerhalb des Plangebiets vorhandene viergeschossige geschlossene Wohnbebauung wird auf Teilen der Flurstücke 358, 359, 1632 und 1666 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sporthalle ausgewiesen, um den Bau einer für die Schule Arnkielstraße dringend benötigten Sporthalle zu ermöglichen. Für die in Querlage angeordnete Sporthalle, die ein Spielfeld umfassen soll, wird eine zweigeschossige Nutzung bestimmt. Der nach Osten vorgelagerte eingeschossige Bauteil soll die notwendigen Nebenräume (Umkleidekabinen, Sanitärräume usw.) aufnehmen. Um eine Anpassung an die Gebäudehöhen angrenzender Gebäude sicherzustellen, wird für den zweigeschossigen Trakt der Sporthalle eine Traufhöhe von maximal 9 m über Gehweg festgelegt. Der Zugang zur Sporthalle erfolgt von der Langenfelder Straße. Der Hallenstandort hat sich nach Untersuchung von Alternativflächen im Einzugsbereich der Schule Arnkielstraße als die am besten geeignete Lösung herausgestellt, weil die betreffenden Flächen sich bereits im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befinden und in vertretbarer Entfernung zur Schule liegen. Eine Unterbringung auf der Schulfläche war wegen Platzmangels nicht möglich.

Die unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzende Lage der Sporthalle erfordert besondere Festsetzungen, um die Wohnbebauung weitgehend vor Immissionen zu schützen. Nach § 2 Nummer 4 sind die Belichtungs- und Lüftungseinrichtungen der Sporthalle so herzustellen, daß schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die umliegende Wohnbebauung ausgeschlossen sind; weiterhin sind an den Außenwänden der Sporthalle bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, daß insbesondere Lärm durch Belüftungsanlagen aus dem Hallenbetrieb (z.B. bei geöffneten Fenstern) nicht zu unzumutbaren Störungen der Nachbarschaft führt.

...

Im Hinblick auf ausreichende Freiflächen für die Wohnbebauung insbesondere im Eckbereich Langenfelder Straße/Oelkersallee ist das Grundstück für die Sporthalle knapp bemessen worden. Deshalb können notwendige Stellplätze auf dem Grundstück nicht untergebracht werden, sie sind wegen beengter räumlicher Verhältnisse auch nicht auf dem Schulgrundstück Arnkielstraße realisierbar. Nach § 49 Abs. 1 der Hamburgischen Bauordnung kann der Bauherr seine Stellplatzverpflichtung durch Zahlung eines Ausgleichsbetrages erfüllen, wenn die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück oder auf einem anderen geeigneten Grundstück in der Nähe nicht hergestellt werden können. Die besondere Grundstückssituation, die eine Ablösung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigt, ist hier gegeben. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die gegebene Situation in den benachbarten Straßen führen voraussichtlich nicht zu unzumutbaren Parkverhältnissen.

Eine Erweiterung des Gemeinbedarfsgrundstückes auf rückwärtige Flächen der Flurstücke 356, 358 und 1666 für die Anlage von Stellplätzen erfolgte nicht, weil ortsfremder Parkverkehr, der im Blockinneren zu Störungen der Wohnruhe führen würde, vermieden werden soll.

Die festgesetzte Wandbegrünung an der Sporthalle ist mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen; je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 5). Mit dieser Festsetzung an den nach Norden und Westen gerichteten fensterlosen Fassaden der Sporthalle soll einerseits eine optische Verbesserung sowie Auflockerung des Baukörpers, andererseits auch die Gestaltung eines erträglichen Wohnumfeldes erreicht werden. Gleichzeitig trägt die Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

5.4 Gestaltungsvorschriften

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Blockrandbebauung zu erzielen, werden die nachfolgenden besonderen gestalte-

rischen Anforderungen festgesetzt. Nach § 2 Nummer 1 kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu 1,5 m zugelassen werden. Diese Festsetzung dient der stadtgestalterischen Gliederung und Auflockerung der Blockrandbebauung sowie einer variablen Grundrißgestaltung. Die sichtbaren Teile der Außenwände sind in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen (vgl. § 2 Nummer 2), um eine Einbindung der Neubebauung in den Gebäudebestand zu gewährleisten. Es sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 30 Grad und 45 Grad zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Durch diese Festsetzung soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht werden.

5.5 Grünfläche

Die Ausweisungen für den Spielplatz an der Ecke Duschweg/Langfelder Straße entsprechen dem Teilbebauungsplan TB 586 und werden als Bestand übernommen. Da einerseits ein erheblicher Mangel an öffentlichen Spielplätzen im Wohnquartier Altona-Nord besteht, andererseits auf der vorhandenen Fläche das Spielangebot für 12- bis 18-jährige Kinder bzw. Jugendliche unzureichend ist, wurde die Spielplatzfläche um ca. 400 m² erweitert und bis an die Oelkersallee herangeführt. Der Bebauungsplan setzt den im Eckbereich Duschweg/Langfelder Straße vorhandenen Bolzplatz und die westlich und nördlich angrenzenden Flächen als Spielplatz für die Unterbringung von Spielgeräten entsprechend fest. Der Zugang zur Spielfläche erfolgt unverändert vom Duschweg. Dieser Bolzplatz hat sich aufgrund seiner Lage an der Straßenecke und der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als verträglich in der Nachbarschaft von Wohngebieten erwiesen.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden weitgehend bestandsgemäß ausgewiesen, da das Gebiet ausreichend erschlossen ist.

...

Für Eckabschrägungen werden nur in geringem Umfang zusätzliche Verkehrsflächen an der Oelkersallee, an der Langenfelder Straße und am Duschweg benötigt.

5.7 Baumschutz/Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167)).

Über die vorgenannte Regelung hinaus ist im Bebauungsplan eine 3,5 m breite Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgelegt worden. Es handelt sich um schützenswerte Bäume und Sträucher an der Langenfelder Straße, am Duschweg sowie entlang der West- und Nordgrenze des Spielplatzes, teilweise in der Form eines Knicks. In Ergänzung des Grünbestandes wird entlang der Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 404 eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Insgesamt soll durch die Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsflächen für Bäume und Sträucher im Zusammenhang mit der Ausgestaltung des Spielplatzes für verschiedene Altersgruppen eine funktionelle und optische Trennung von Spielplatz und Wohnen erreicht werden.

Nach § 2 Nummer 6 sind für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Sträucher bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Diese Regelung ist notwendig, um Bäume und Sträucher auf Dauer zu erhalten und vor Maßnahmen zu schützen, die zu einer Minderung des Wachstums oder zum Absterben führen können. Gelände-

...

aufhöhungen und Abgrabungen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig, um die Verlegung und Unterhaltung von Leitungen und Sielen im Straßenraum sicherzustellen. In diesem Fall muß der Erhalt der Bäume durch fachgerecht auszuführenden Kronenschnitt einschließlich Wundverschluß und/oder Wurzelbehandlung gesichert werden. Als Wurzelbehandlungsmaßnahmen kommen Wurzelrückschnitt einschließlich Wundverschluß und Wurzelvorhänge in Betracht.

Für Baum- und Strauchpflanzungen auf der Spielplatzfläche sind einheimische Arten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 7). Mit der Wahl der einheimischen Art wird ein langfristig stärker durchgrüntes Stadtbild gesichert; mit der Maßangabe für zu ersetzende großkronige Bäume soll die Wiederherstellung der ursprünglichen Situation gewährleistet werden.

5.8 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 5 und 6 Satz 1 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 6 Satz 2 und 7 erfolgen allein auf der Grundlage des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Baustufenplan Altona-Altstadt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)

...

- Durchführungsplan D 387 vom 22. September 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 351)
- Teilbebauungsplan TB 586 vom 15. März 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 184).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 24 530 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 8 000 m² (davon neu etwa 110 m²), für einen Spielplatz etwa 2 770 m² (davon neu etwa 400 m²) und für eine Sporthalle neu etwa 850 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für den Spielplatz benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Flächen sind unbebaut. Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau, durch den Bau der Sporthalle sowie durch die Herrichtung der Spielplatzfläche.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen. Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als

...

solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage. In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht. Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Altona.