

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Iserbrook 20/Osdorf 18

1. Grundlage und Verfahrensablauf

19.04.89

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 Aufstellungsbeschluß Nr. A5/83 vom 22. Juli 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1337) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und eine erste öffentliche Auslegung des Plans haben mit der Bezeichnung Iserbrook 18/Osdorf 18 nach den Bekanntmachungen vom 26. Juli 1983 und 17. Dezember 1985 (Amtlicher Anzeiger 1983 Seite 1306, 1985 Seite 2434) stattgefunden. Danach wurde das Plangebiet geteilt; für den östlich der Isfeldstraße liegenden Bereich mit der Bezeichnung Iserbrook 20/Osdorf 18 haben zwei weitere öffentliche Auslegungen nach den Bekanntmachungen vom 18. August 1986 und 2. November 1987 (Amtlicher Anzeiger 1986 Seite 1513, 1987 Seite 2169) 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 Wohnbauflächen dar. Die Isfeldstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere auf der Grundlage eines städtebaulichen Gutachtens der Bebauungsplan Iserbrook 1/Osdorf 10, der eine pyramidenförmige bis zu zwölfgeschossige Überbauung der Isfeldstraße vorsah, durch eine den heutigen städtebaulichen Vorstellungen entsprechende und den Bestand berücksichtigende bis zu viergeschossige Wohnbebauung ersetzt werden. Außerdem wird im Bereich westlich der Straße Bockhorst eine eingeschossige Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile ermöglicht. Für die baulichen Anlagen des ehemaligen Gutes Bockhorst einschließlich östlich angrenzender Flurstücke wird ein Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt.

4. Angaben zum Bestand

Westlich der Straße Bockhorst befinden sich ein- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser.

Östlich der Isfeldstraße befindet sich auf dem Flurstück 4310 die Hermann- und Lilly-Schilling-Stiftung; nördlich anschließend sind Altenwohnungen mit einer Tiefgarage gebaut. Beiderseits der von der Isfeldstraße abzweigenden Straße Beim Schillingstift befindet sich eine zwei- bis dreigeschossige Reihenhaussiedlung mit Tiefgaragen bzw. Garagen im Erdgeschoß. Südlich der Reihenhaussiedlung steht auf dem Flurstück 1687 eine Sonderschule für Lernbehinderte. An der Ecke Isfeldstraße/Grotefendweg ist eine Tischlerei/Fußbodenschleiferei vorhanden.

Auf dem Flurstück 4566 an der Isfeldstraße wird eine Seniorenwohnanlage realisiert; im östlichen Bereich dieses Flurstücks stehen ein- und zweigeschossige Gebäude des ehemaligen Gutes Bockhorst.

Im Norden des Flurstücks 4566 befindet sich eine größere zusammenhängende Waldfläche der Birken-Stieleichen Waldgesellschaft mit dichtem alten Baumbestand, Strauch- und Krautschicht. Eine kleinere Birkenwaldfläche liegt nördlich der Schule auf dem Flurstück 4659. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet alte Baumbestände als Baumreihen, zum Teil mit Alleecharakter.

Die Isfeldstraße ist ein Teilstück des äußeren Straßenringes (Ring 3). Im Bereich der Reihenhaussiedlung nördlich der Straße Beim Schillingstift sowie auf dem Flurstück 1716 westlich der Straße Bockhorst verlaufen Abwasserleitungen.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Reines Wohngebiet

In den überwiegenden Bereichen des Plangebiets werden reine Wohngebiete unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung als zweigeschossige Reihenhäuser, zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie ein- und zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt. Das im Nordosten vorhandene Einfamilienhausgebiet im Eckbereich Feldweg 50/Bockhorst wird durch eine eingeschossige Festsetzung in offener Bauweise in seinem Bestand gesichert. Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Damit soll die bestehende kleinteilige Siedlungsstruktur erhalten bleiben. Diese Zielsetzung wird auch dadurch unterstützt, daß durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 und die Geschoßflächenzahl von 0,3 die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977

(Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung unterschritten werden.

Aufgrund vorgebrachter Bedenken während der zweiten öffentlichen Auslegung wurde das mittlere Gebäude des ehemaligen Gutes Bockhorst auf dem östlichen Teil des Flurstücks 4566 dem Bestand entsprechend ein- bzw. zweigeschossig ausgewiesen.

Durch die Festsetzung rückwärtiger Baulandflächen westlich der Straße Bockhorst soll dem in Hamburg bestehenden Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen Rechnung getragen werden. Die Blockinnenflächen, die sich wegen der sehr tiefen Grundstücke für eine Zweitbebauung eignen, werden als eingeschossiges reines Wohngebiet für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise ausgewiesen. Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude dient dem Erhalt des in diesem Gebiet vorherrschenden Einfamilienhauscharakters. Hierdurch soll der Bau von Mehrfamilienhäusern verhindert werden, der ebenso wie in den Blockrandbereichen wegen der kleinmaßstäblichen Wohngebietsstruktur städtebaulich nicht vertretbar ist. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,3 unterschreitet die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte. Dadurch wird ein Dichtegefälle von den Blockrandbereichen zu den Blockinnenflächen erreicht und eine Versiegelung des Bodens begrenzt. Die getroffene Festsetzung berücksichtigt auch den Grünbestand.

Im Bereich der Randbebauung am Bockhorst wird eine zweigeschossige Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern mit nicht mehr als zwei zulässigen Wohneinheiten je Gebäude getroffen; durch diese Ausweisung sowie durch eine Festlegung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,5 wird dem Bestand Rechnung getragen. Gleiche Ausweisungen werden östlich der Straße Beim Schillingstift in Anlehnung an die gegenüberliegende Reihenhausbebauung getroffen, die ebenfalls in ihrem Bestand durch Ausweisung von zweigeschossigen Reihenhäusern gesichert wird.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ist die nördlich der Schulfläche auf den Flurstücken 4644 bis 4649 und 4659 vorgesehene Ausweisung einer privaten Grünfläche in die Ausweisung des Baulandes einbezogen worden; mit einem Ausschluß von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, Stellplätzen und Garagen soll der vorhandene Baumbestand geschützt werden. Westlich der Reihenhaussiedlung beiderseits der Straße Beim Schillingstift befinden sich auf dem Flurstück 4531 **Altenwohnungen** in mehreren zweigeschossigen Gebäuden, die dem Bestand entsprechend als zweigeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen werden.

Die vorhandenen Wohnhäuser am Grotefeldweg südlich der Schule werden ebenfalls dem Bestand entsprechend zweigeschossig in offener Bauweise ausgewiesen.

Auf dem im Plangebiet erfaßten Teil des Flurstücks 4498 (westlich Isfeldstraße) wird reines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der geringen Größe kann hier keine Bebauung ermöglicht werden. Diese Festsetzung steht im Zusammenhang mit der Ausweisung des nördlich der Plangebietsgrenze anschließenden übrigen Teils des Flurstücks 4498 im Bebauungsplan Iserbrook 18.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Der an der Isfeldstraße liegende südliche Teil des Flurstücks 4566 wird überwiegend als ein- bis viergeschossiges allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Hier war zunächst eine Ausweisung überwiegend als reines Wohngebiet und in geringem Umfang entlang der Straße als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Während der zweiten öffentlichen Auslegung hat sich ein auf diesen Flächen geplantes Wohnungsbauvorhaben als nicht realisierbar herausgestellt. Statt dessen soll hier auf einem etwa 2,5 ha großen Gelände eine private Seniorenwohnanlage errichtet werden, die etwa 250 Wohnungen für etwa

...

320 Personen, Gemeinschaftseinrichtungen und einen auf dieses Projekt bezogenen Anteil an Pflegeplätzen vorsieht. Um eine derartige Anlage zu ermöglichen, war eine Planänderung notwendig, die für den fraglichen Teil des Flurstücks 4566 eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorsieht, da nach der Baunutzungsverordnung in dem bisher vorgesehenen reinen Wohngebiet Anlagen für soziale Zwecke nicht zulässig sind. Ein Festhalten an der bisherigen Ausweisung des reinen Wohngebiets würde planungsrechtlich nicht sicherstellen können, daß auf der Fläche auch tatsächlich die geplante Seniorenwohnanlage entsteht. Die jetzt vorgenommene Ausweisung als allgemeines Wohngebiet trägt dem Umstand Rechnung, daß sowohl die geplante **Einrichtung geschaffen werden kann als auch Wohnungsbau weiterhin generell zulässig ist. Die Interessen der Verschiedenen Behörden untereinander und des Eigentümers/Investors sind im Rahmen des Planungsprozesses gerecht abgewogen worden. In**

**diesem** Rahmen sind nicht grundsätzlich die öffentlichen Belange als vorrangig anzusehen; bei dem für die Planung wesentlichen sachlichen Gesichtspunkt mußte beachtet werden, daß gegen die überwiegenden privaten Interessen keine diese Interessen verletzende Planung sachgerecht sein kann - anderenfalls wäre die Planung undurchführbar geworden. Die neue Bebauung nimmt in hohem Maße nach Art, Lage und Höhe auf die benachbarte Bebauung Rücksicht. Auch nach Abwägung aller vorgebrachten Einwendungen haben sich die planerischen Überlegungen zur Standortwahl der Alteneinrichtung als eine sachlich vertretbare Lösung herausgestellt.

---

Eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage einer Seniorenwohnanlage ist demnach als richtiges Abwägungsergebnis anzusehen. - Außerdem sind nachstehende Gründe im Zusammenhang mit der Neuplanung bedeutsam:

- Die Konzeption für die Seniorenwohnanlage stellt gegenüber der ehemals geplanten Wohnanlage (ausschließlich Wohnungsbau) eine Verringerung der überbaubaren Fläche dar, indem die Baukörper neu geordnet und auch kompakter gestaltet worden sind, z.B. 18 m Bautiefe statt 15 m aufweisen; damit ergibt sich eine Erhöhung des Frei- und Grünflächenanteils auf diesem Grundstück.
  
- Mit der neuen Konzeption wird **eine kompaktere Gebäudeanordnung** entstehen, so daß sich im Hinblick auf die Topographie und auf das im Norden anschließende Wäldchen **sowie vorhandene benachbarte Gebäude und Bäume ein bedeutender städtebaulicher Vorteil ergibt.**
  
- Aus dem Bau dieser Seniorenwohnanlage ergibt sich ein geringerer Flächenanteil für den ruhenden Verkehr. So konnte die Anzahl notwendiger Stellplätze von ca. 200, die bei einer "normalen" Wohnanlage erforderlich wären, auf ca. 40 Plätze reduziert werden. Dies führte zu einer günstigeren Gestaltung der inneren Erschließungsflächen und ergibt somit wegen der geringeren Verkehrsbelastung eine wesentliche Verbesserung des Wohnumfeldes.
  

---

- Bedingt durch die günstige innere Erschließung können im Bereich zum vorhandenen Wald einige Bäume erhalten werden, die nach der ursprünglichen Konzeption hätten gefällt werden müssen.

...

Die aufgrund der Neuplanung vorgenommene Anordnung der Baukörper und die festgesetzten Geschößzahlen, die unter Berücksichtigung des vorhandenen Stadt- und Landschaftsbildes sowie der topographischen Gegebenheiten **bestimmt** wurden, entsprechen einer Geschößfläche von maximal 18 500 m<sup>2</sup> (vgl. § 2 Nummer 1). Hierdurch soll erreicht werden, daß einerseits Bezug auf die gegenüberliegende Neubebauung und andererseits Rücksicht auf den Baum- und Gebäudebestand genommen wird. Mit den bis zu viergeschossigen Baukörpern werden die topographischen Verhältnisse in der Weise berücksichtigt, daß ein Anschluß an die dreigeschossige Ausweisung höhengleich hergestellt werden kann. Zusätzlich sind in § 2 Nummer 1 Vorschriften enthalten, damit sich die Gebäude städtebaulich und gestalterisch in die Umgebung einfügen! Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände um maximal 1,5 m kann zugelassen werden, um eine differenzierte Fassadengestaltung zu ermöglichen. **Weiterhin wird festgelegt, daß**

nur Dächer mit einer Neigung zwischen 30 Grad und 60 Grad zulässig sind, damit unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden Wohnanlage eine einheitliche Dachgestaltung erreicht wird. Um ein architektonisch einheitliches Gesamtbild des Gebiets zu

....



erhalten, sind die sichtbaren Außenwände der Gebäude mit roten Mauerziegeln zu verblenden. Die Bandbreite der roten Mauerziegel umfaßt Farbtöne von rot bis rotbraun.

Der Eckbereich Isfeldstraße/Grotefendweg wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit wird insbesondere das hier vorhandene mehrgeschossige Altenwohnheim auf dem Flurstück 4310 planungsrechtlich gesichert. Die südlich anschließenden zweigeschossigen Wohngebäude auf den Flurstücken 4226, 4072 und 4171 werden mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 bestandsgemäß übernommen. Eine auf den Flurstücken 4072 und 4171 vorhandene Tischlerei mit Auftragsannahme für Fußbodenschleiferei soll weiterhin bestehen bleiben. Dieser Betrieb ist von seiner als atypisch anzusehenden Struktur her als "nicht störender Gewerbebetrieb" einzustufen; Beschwerden aus der Nachbarschaft über Lärmbelästigungen liegen nicht vor. Deshalb konnte in § 2 Nummer 7 festgelegt werden, daß auf den Flurstücken 4171 und 4072 nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind. Damit soll der vorgenannte Gewerbebetrieb in seinem Bestand gesichert werden; die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt.

### 5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Die im Süden des Plangebiets am Grotefendweg befindliche Sonderschule für Lernbehinderte wird als Gemeinbedarfsfläche (Schule) ausgewiesen. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen die vorhandenen Gebäude und den erhaltenswerten Baumbestand und lassen Erweiterungsmaßnahmen für Schulzwecke in geringem Umfang zu. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurden die Baugrenzen auf dieses Maß zurückgenommen und die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei beschränkt, weil im Hinblick auf die vorhandene städtebauliche Situation darüber hinausgehende bauliche Verdichtungen auf dem Schulgrundstück nicht vertretbar sind.

An der Ostgrenze der Schulfläche wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung in Verlängerung des vorhandenen Baumbestands an der Nord- und Ostgrenze des Schulgrundstücks eine 7 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um eine durchgehende Abschirmung der Schulfläche gegenüber der angrenzenden neu ausgewiesenen rückwärtigen Wohnbebauung zu erreichen. Die Anpflanzung ist auf den Privatgrundstücken ausgewiesen, weil durch die rückwärtige Bebauung von Grundstücken eine Bebauung möglich wird, die dichter an die Schule heranrückt. Die Anpflanzung ist im Zusammenhang mit der Realisierung einer rückwärtigen Bebauung vorzunehmen.

#### 5.4 Stellplätze

Die im Plangebiet vorhandenen Stellplatzanlagen sind dem Bestand entsprechend ausgewiesen als Flächen für

- Tiefgaragen auf den Flurstücken 4531 (Altenwohnungen östlich Isfeldstraße) sowie 3033 (Mehrfamilienhäuser östlich Düpenautal),
- Garagen auf den Flurstücken 3129 (Reihenhäuser östlich Düpenautal) und 1683 (Wohnhäuser nördlich Grotefeldweg),
- Gemeinschaftstiefgarage auf dem Flurstück 4661 (Reihenhäuser südlich der Straße Beim Schillingstift).

Auf dem südlichen Teil des Flurstücks 4566 sind im Bereich der geplanten Seniorenwohnanlage südlich der Waldfläche sowie nördlich der Straße Beim Schillingstift Flächen für Stellplätze ausgewiesen worden. Die Zufahrten für beide Stellplatzanlagen sowie für eine ausgewiesene Tiefgarage sind von der Isfeldstraße aus vorgesehen. Die noch in der ersten öffent-

lichen Auslegung ausgewiesenen Stellplätze im Randbereich des Waldes auf dem Flurstück 4566 konnten nach Reduzierung der Baumasse der Seniorenwohnanlage entfallen.

#### 5.5 Erhaltungsbereich

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde ein Erhaltungsbereich für bauliche Anlagen festgesetzt, der die Reste des ehemaligen Gutes Bockhorst sowie östlich angrenzende Flächen umfaßt. Für das als Erhaltungsbereich bezeichnete Gebiet treffen die in § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründe zu. In diesem Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 6).

Der festgelegte Erhaltungsbereich wird im nördlichen Bereich von einem Wald begrenzt, im Westen schließen sich eine Neubebauung und im Süden und Osten Einfamilienhäuser an. Es handelt sich bei den im östlichen Teil des Flurstücks 4566 noch vorhandenen drei Gebäuden um Reste des ehemaligen Gutes Bockhorst. Diese Gebäude wurden etwa 1913 gebaut,

....

als Material wurden dunkle Klinker mit weißem Holzwerk und schwarzem Pfannendach verwendet. Typisch für diese Stall- und Remisengebäude sind Backsteinschmuckverband, die "Grootdör" sowie das Fachwerk. Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt über eine gepflasterte Straße mit Anschluß an den Bockhorst. Der Eingang besteht aus einer in Klinker gebauten Portalanlage mit korbbogenartiger Durchfahrt und Rundbogenpforte. In ihrer Gesamtheit bildet die Anlage einen markanten Bestandteil des Stadtbildes. Es besteht ein öffentliches Interesse aus künstlerischen sowie geschichtlichen Gründen, die baukünstlerische Qualität der von den Architekten Gebrüder Gerson gebauten Anlage auf Dauer zu erhalten.

Die nach Osten an das Flurstück 4566 anschließenden Flurstücke 4426, 4427, 1717 und 1706 sind ebenfalls in den Erhaltungsbereich einbezogen worden, weil diese Gebäude räumlich bestimmend für die Gesamtwirkung sind. Bei den Gebäuden auf den Flurstücken 1706 und 4427 handelt es sich um gründerzeitliche Villen mit verputzten Fassaden, die wegen ihrer Größe und besonderen Ausgestaltung den Bereich prägen und besonders typisch für die Villenbebauung westlich der Straße Bockhorst sind. Die Flurstücke 4426 und 1717 sind in den Erhaltungsbereich wegen des städtebaulichen Zusammenhangs mit aufgenommen worden, um die städtebaulich bedeutsame Eingangssituation zum Gut Bockhorst mit der gepflasterten Zuwegung und dem gemauerten alten Tor für die Zukunft zu erhalten.

#### 5.6 Erschließung/Straßenverkehrsflächen

Damit die vorhandenen Wohngebiete nicht mit unzumutbaren verkehrlichen Immissionen belastet werden, ist die Erschließung der Bebauung auf dem Flurstück 4566 über eine von der Isfeldstraße ausgehende ca. 7 m breite Stichstraße vorgesehen, die als verkehrsberuhigte Zone **ausgestaltet werden soll.**

Die Ausweisung als Straßenverkehrsfläche ist nach der ersten öffentlichen Auslegung aufgegeben worden, weil die Straße als Verkehrsfläche im Rahmen der privaten Erschließung des Baugrundstücks hergestellt und dem allgemeinen Verkehr zugänglich gemacht werden soll. Die Anforderungen hierzu werden im Baugenehmigungsverfahren getroffen.

Die Straßenverkehrsflächen der Isfeldstraße sollen erhalten bleiben. Angestrebt wird jedoch ein Rückbau auf zwei Spuren wobei die nicht mehr für den Fahrverkehr benötigte Verkehrsfläche als Parkspur genutzt werden soll. Außerdem ist vorgesehen, im Zuge der Rückbaumaßnahmen die Straße alleeartig zu gestalten.

Die in der ersten öffentlichen Auslegung vorgesehene Eckabschrägung im Bereich Isfeldstraße/Grottefendweg konnte entfallen, da die Einfahrt vom Grottefendweg in die Isfeldstraße durch Einbahnverkehr und eine Ampelanlage gesichert ist. Ebenso wurde die in der ersten öffentlichen Auslegung vorgesehene Anbindung der Straße Holtkamp an die Isfeldstraße aufgegeben. Damit soll verhindert werden, daß ein Schleichweg zur Elbchaussee entsteht, der parallel zur Schenefelder Landstraße verlaufen und in den betroffenen Wohngebieten erheblichen zusätzlichen Fahrverkehr verursachen würde.

Die Straßenverkehrsfläche Bockhorst wird entsprechend dem jetzigen Ausbauzustand festgesetzt. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile erfordert keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Belegenheit dieser Bauflächen kann über das vorhandene Grundstück selbst, wenn nach dem Wohnungseigentumsgesetz ein sogenanntes Miteigentum gebildet wird, oder über die Bildung sogenannter Pfeifenstielgrundstücke erfolgen. Die im nördlichen Bereich dieses Baublocks zwischen den Gebäuden Bockhorst 66 und 68a festgesetzte ca. 4,5 m breite Erschließungsstraße in das Blockinnere ist notwendig, um privat-

rechtliche Grunddienstbarkeiten bzw. Regelungen nunmehr öffentlich-rechtlich zu sichern. Die Dimensionierung dieser Verkehrsfläche einschließlich der kleinen Kehre richtet sich nach den tatsächlichen Gegebenheiten.

Die übrigen Straßenverkehrsflächen des Plangebiets entsprechen im wesentlichen dem Bestand.

#### 5.7 Geh- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Geh- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen sowie unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Leitungsrechten können zugelassen werden. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5).

Eine Anbindung der Straße Beim Schillingstift zur Straße Bockhorst wird über ein weitgehend fünf bis sechs Meter breites Gehrecht gesichert. Diese Wegführung soll die Verbindung weiter nach Westen über die Isfeldstraße zum Lachmannweg herstellen. Außerdem wird ein 6 m breites Leitungsrecht festgesetzt, das weitgehend innerhalb der Fläche des Gehrechts verläuft. Damit wird ein vorhandenes Mischwassersiel zwischen der Isfeldstraße und der Straße Bockhorst berücksichtigt. Das gesamte Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) von der Neubebauung östlich der Isfeldstraße ist grundsätzlich den vorhandenen Schmutz- und Regenwassersielen in der Isfeldstraße zuzuleiten, weil die vorhandenen Mischwassersiele das vermehrt anfallende Abwasser nicht mehr schadlos aufnehmen können. Die Sielschächte müssen jederzeit mit Sielbetriebsfahrzeugen anfahrbar sein. Die Gründungen für angrenzende bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß keine Lasten auf das Mischwassersiel übertragen werden.

....

Vom Feldweg 50 führt durch das Wäldchen eine Verbindung zur Isfeldstraße und zum südlichen Teil des Flurstücks 4566, die mit einem 3 m breiten Gehrecht sichergestellt wird. Das Gehrecht wird nur in der Breite in Anspruch genommen, die ökologisch vertretbar ist. Die Weiterführung durch das Neubaugebiet mit Anschluß an die südlichen Baugebiete wird über die innere Erschließung auf dem Flurstück 4566 gesichert.

### 5.8 Lärmschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Isfeldstraße (Ring 3) muß mit Emissionen für die angrenzenden Wohnbauflächen gerechnet werden. Es ist deshalb geprüft worden, in welchem Umfang Abhilfe durch Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden kann. Hiernach ergab sich, daß aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine Veränderung in der Trassenführung dieser

Straße möglich ist. Die Straße ist ein Teilstück des äußeren Straßenringes und in ihrer Führung wichtiger Bestandteil des hamburgischen Stadtstraßennetzes. Auch die Berücksichtigung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (etwa die Anlage von Wällen oder Wänden) ist wegen der Bebauung sowie der in diesem Abschnitt vorhandenen und geplanten Straßenbäume nicht möglich. Insofern verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. In § 2 Nummer 2 ist daher festgesetzt worden, daß entlang der Isfeldstraße 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 Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) 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 bauordnungs-

...

rechtlichen Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

#### 5.9 Grünflächen

Der Wald auf dem östlich der Isfeldstraße liegenden nördlichen Teil des Flurstücks 4566 wird durch die Ausweisung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wald" gesichert. Die Zugänglichkeit der Waldfläche für die Allgemeinheit wird durch ein 3 m breites Gehrecht ermöglicht; die Führung des Weges kann mit Rücksicht auf den Baumbestand geringfügig verändert werden (vgl. Ziffer 5.7).

Die Waldfläche mit dichtem alten Baumbestand, Strauch- und Krautschicht ist wegen ihrer stadtökologischen Funktionen - Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Bedingungen, Lebensraum für freilebende Tiere und wildwachsende Pflanzen - sowie ihres Erlebnis- und Erholungswertes und ihres stadtbildprägenden Charakters von besonderer Bedeutung für die Wohnumfeldqualität. Nach § 2 Nummer 4 ist die private Grünfläche als Birken-Stieleichen-Wald mit Baum-, Strauch- und Krautschicht zu erhalten. Bei Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind standortgerechte Arten<sup>+</sup> zu fördern. Es sind insbesondere zu verwenden: Stieleiche, Birke, Eberesche, Faulbaum. Diese Vorschrift wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung aufgenommen, um den Erhalt der privaten Grünfläche in ihrem derzeitigen Erscheinungsbild dauerhaft zu sichern.

<sup>+</sup>) des Birken-Stieleichen-Waldes



#### 5.10 Schutz der Bäume

Im gesamten Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Beschränkungen 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). Beeinträchtigungen des Baumbestandes durch Veränderungen des Grundwasserspiegels können weitgehend ausgeschlossen werden. Vor Einleitung des Planverfahrens wurde der Wasserhaushalt im Plangebiet auch mit dem Ziel untersucht, ob Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Grundwasserabsenkung und Gefährdung des Baumbestandes zu erwarten sind. Als Ergebnis ist festgestellt worden, daß der Flurabstand (Abstand zwischen Grundwasserspiegel und Geländeoberfläche) im Osten des Plangebiets ca. 15 m beträgt und hier Sande vorherrschen. Somit ist für diesen Teilbereich eine Absenkung des Grundwasserspiegels und eine Schädigung der Vegetation, die hier ausschließlich vom Sickerwasser gespeist wird, auszuschließen. Im Westen des Plangebiets sind Stauwasserhorizonte und Flurabstände zwischen 1 m und 6 m anzutreffen. In diesem Teil sind Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vertretbar, da der vorhandene Großbaumbestand sich am Rande der Stauwasserhorizonte mit Flurabständen von ca. 3 m befindet.

Für die besonders wertvollen Bäume und Sträucher an der Nord- und Ostgrenze der Schulfläche sowie entlang der Südgrenze des Flurstücks 4566 (ehemalige Gutsflächen) sind Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen. Im Kronenbereich dieser Bäume sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Damit soll eine Gefährdung des Wachstums der Bäume ausgeschlossen werden.

...

### 5.11 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 3 Satz 1 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die Festsetzungen in § 2 Nummer 3 Satz 2 und Nummer 4 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Bebauungsplan Iserbrook 1/Osdorf 10 vom 10. Juli 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 131),
- Baustufenplan Iserbrook - Sülldorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),
- Baustufenplan Osdorf - Nienstedten in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),
- Fluchtlinienplan Dockenhuden 18 vom 6. November 1906,
- Fluchtlinienplan Dockenhuden 32 vom 14. März 1910.

### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 191 460 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 29 570 m<sup>2</sup> und für eine Schulfläche etwa 11 490 m<sup>2</sup> benötigt.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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