

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Iserbrook 21

Archiv

13. Jan. 1987

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. A 7/83 vom 22. Juli 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1341) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 17. Oktober 1983 und 17. Juli 1985 (Amtlicher Anzeiger 1983 Seite 1911, 1985 Seite 1337) 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. Außerdem ist eine Schnellbahntrasse mit Erweiterungsflächen gekennzeichnet.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll durch die Ausweisung rückwärtiger Grundstücksteile als Bauland dem in Hamburg bestehenden Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen Rechnung getragen werden. Außerdem wird auf Flächen, die bisher für eine Erweiterung von Anlagen der Deutschen Bundesbahn freigehalten wurden und für diese Zwecke nicht mehr in vollem Umfang benötigt werden, der Bau von Einfamilien-

...

häusern sowie einer Tennishalle vorgesehen. Die übrigen Ausweisungen entsprechen im wesentlichen dem Bestand.

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Westlich der Schenefelder Landstraße befinden sich eine Druckerei (Flurstück 1559), ein **Tabakwarengeschäft** (Flurstück 1561), ein Friseursalon (Flurstück 1566), das Büro eines Sportvereins (Flurstück 4008) und ein kirchliches Kindertagesheim (Flurstück 4009). Auf den Flurstücken 1601 und 1602 an der Simrockstraße sind eine Pension sowie eine Firma für Sanitärtechnik vorhanden, im Eckbereich Simrockstraße/Rugenbohm (Flurstück 1588) befindet sich eine Bäckerei.

Die Flächen westlich der Simrockstraße sind zum größten Teil im Eigentum der Deutschen Bundesbahn und werden z.Zt. als Kleingärten genutzt; auf dem Flurstück 1265 befindet sich ein Hallenbad der Hamburger Wasserwerke GmbH. Eine auf dem Flurstück vorhandene Löschwasserentnahmestelle unterliegt den Bestimmungen des Schutzbaugesetzes vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232), zuletzt geändert am 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 3656). Die Löschwasserentnahmestelle darf ohne Genehmigung der zuständigen Behörde weder beseitigt noch derart verändert werden, daß der Verwendungszweck beeinträchtigt wird.

Westlich der Schenefelder Landstraße ist eine öffentliche Sportanlage vorhanden. Im Süden und Westen wird das Plangebiet von der Schnellbahnlinie Altona - Blankenese - Wedel begrenzt.

Auf dem westlichen Teil der Sportanlage (Flurstück 1609) sowie nördlich und südlich der Verkehrsflächen (Flurstücke 1266

und 1595) befindet sich eine Altablagerungsfläche mit Munitionsverdacht. Hier sind von der Freien und Hansestadt Hamburg vor Baubeginn Maßnahmen zur Räumung evtl. Kampfmittel zu veranlassen. Mit einer Räumung ist frühestens 1987/1988 zu rechnen.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Reines Wohngebiet

Auf dem Flurstück 1267 westlich der Simrockstraße wird auf bisher un bebauten Flächen zweigeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,8 werden die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerte der baulichen Nutzung ausgeschöpft. Durch die in § 2 Nummer 1 getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen die Neubauten der vorhandenen Bebauung der Umgebung angepaßt werden; es wird daher vorgeschrieben, daß die sichtbaren Außenwände der Gebäude mit roten Mauerziegeln zu verblenden und nur zwischen 45 Grad und 60 Grad geneigte, mit Dachpfannen zu deckende Dächer zulässig sind.

Die vorhandenen Wohngebäude westlich der Simrockstraße auf dem Flurstück 1264 werden dem Bestand entsprechend zwingend zweigeschossig festgesetzt. Auch auf dem Flurstück 4298 wird eine zwingende zweigeschossige Bebauung festgesetzt; damit soll die Eingangssituation am Bredkamp gesichert werden. Das nördlich des Bredkamp liegende Gebäude ( außerhalb des Plangebiets) ist im Bebauungsplan Iserbrook 2 zwingend zweigeschossig ausgewiesen.

Auf den nicht überbaubaren Flächen südlich der Straße Breckamp wurde eine bestehende Anlage mit Garagen und ebenerdigen Stellplätzen ausgewiesen.

Die Flächen zwischen Rugenbohm und Darbovenstieg werden - bis auf die Bereiche entlang der Schenefelder Landstraße - als reines Wohngebiet ausgewiesen. An den Blockrändern werden entsprechend der bisherigen Bebauung zwei Vollgeschosse in offener Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte der baulichen Nutzung werden durch die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,6 unterschritten. Damit soll der Gebietscharakter einer aufgelockerten Bebauung mit größeren Freiflächen gewahrt bleiben.

Durch die Festsetzung rückwärtiger Baulandflächen soll dem in Hamburg bestehenden Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen Rechnung getragen werden. Die Blockinnenflächen zwischen Rugenbohm und Darbovenstieg, die sich wegen der sehr tiefen Grundstücke für eine Zweitbebauung eignen, werden als eingeschossiges reines Wohngebiet für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude dient dem Erhalt des Einfamilienhauscharakters. Um eine zu starke bauliche Verdichtung in diesen Bereichen zu vermeiden, wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft; um dennoch eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit zu erreichen, wurde die Geschößflächenzahl mit 0,5 entsprechend den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung festgelegt.

...

Im Hinblick auf den Baumbestand wird für die Flächen-  
ausweisung außerdem eine offene Bauweise vorgeschrieben.  
Für den Block zwischen Rugenbohm und Schenefelder Diek  
sah der bisher geltende Bebauungsplan Iserbrook 2 auf  
den Blockinnenflächen eine zweigeschossige Bebauung sowie  
umfangreiche öffentliche Erschließungen vor. Durch die  
nunmehr getroffenen Ausweisungen ergeben sich wesent-  
liche Vorteile im Hinblick auf die Realisierung, weil un-  
ter Verzicht auf öffentliche Erschließungen auf den Grund-  
stücksteilen ohne Bodenordnung individuelle Bauabsichten  
realisiert werden können.

Südlich Rugenbohm wird - mit Ausnahme des Bereichs ent-  
lang der Schenefelder Landstraße sowie des Eckgrundstücks  
Rugenbohm/Simrockstraße - zweigeschossiges reines Wohn-  
gebiet in offener Bauweise ausgewiesen; dem Bestand ent-  
sprechend sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Eine zusätzliche Bebauung für die rückwärtigen Teile  
dieser Grundstücke kann wegen der angrenzenden Sportan-  
lage nicht festgesetzt werden (vgl. auch Ziffer 5.4).

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Für die Bebauung entlang der Schenefelder Landstraße  
wird im Hinblick auf die vorhandene **Verkehrsbelastung**  
allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Ausweisung be-  
rücksichtigt auch gewerbliche Einrichtungen, die mit dem  
allgemeinen Wohngebiet vereinbar sind. Für den Druckerei-  
betrieb (Flurstück 1559) ist somit die Möglichkeit einer  
betrieblichen Erweiterung oder Veränderung auf den  
vorderen Grundstücksteilen gegeben, wenn damit keine  
**unzumutbaren** Störungen für die Wohnnutzung verbunden  
sind. Eine Ausdehnung der gewerblichen Nutzung auf die  
rückwärtigen Teilflächen ist städtebaulich nicht vertret-  
bar, weil sonst der Charakter des Wohngebiets erheblich  
beeinträchtigt würde. Die Festsetzung von zwei Vollge-

schossen, die offene Bauweise, die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser sowie die Unterschreitung der nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte der baulichen Nutzung durch die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 in den nördlichen Bereichen, trägt dem Charakter des Gebietes sowie der bestehenden Bebauung Rechnung. Auf den Flurstücken 1572, 1573, 1575, 4008, 4009, 4284 und 4458 sind Baukörper ausgewiesen, wobei auch Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung gegeben werden.

Für das Flurstück 4008 kann durch die Festlegung von Baugrenzen wegen der Nachbarschaft zum Sportplatz nur die Sicherung des Bestandes erreicht werden.

Östlich Simrockstraße wird unter Berücksichtigung der Sportanlage und des Hallenbades und der vorhandenen Nutzungen allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch hier werden zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise vorgeschrieben. Für die Flurstücke 1598 bis 1604 wird westlich des Sportplatzes die Bebauung unmittelbar an der Simrockstraße ausgewiesen, so daß vorhandene Gebäude mit ihrer Bauflucht planerisch abgesichert sind. Nach dem Bebauungsplan Iserbrook 2 war eine Baukörperausweisung im Bereich dieser Grundstücke auf Grund der geplanten S-Bahntrasse auf den rückwärtigen Grundstücksteilen festgesetzt worden. Ebenso mußten die Flurstücke 1603 bis 1606 wegen der Anlage einer direkten Bahneckverbindung von Bebauung freigehalten werden. Diese Planung ist inzwischen aufgegeben worden, dennoch kann aus städtebaulichen Gründen (Nachbarschaft zur Sportanlage) eine zusätzliche Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstücksteilen nicht vertreten werden (vgl. auch Ziffer 5.4). Die an der Simrockstraße befindliche **Firma für Sanitärtechnik** (Flurstück 1602) wird durch die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet gesichert. Die Baulichkeiten im rückwärtigen Bereich des

Flurstücks genießen Bestandsschutz. Für das Flurstück 1588 (Bäckerei) wird allgemeines Wohngebiet mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung ausgewiesen, diese Festsetzung wird aus dem Bebauungsplan Iserbrook 2 übernommen.

Die Grundstücke liegen unter der überflutungsgefährdeten Rückstauenebene. Als Rückstauenebene gilt die vorhandene Straßenhöhe an den Anschlußstellen in der Simrockstraße. Nach § 14 des Hamburgischen Abwassergesetzes vom 21. Februar 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 45) sind Öffnungen von Grundstücksentwässerungsanlagen, die unter der Rückstauenebene liegen, durch eine Hebeanlage zu sichern.

### 5.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Auf dem Flurstück 1265 westlich der Simrockstraße befindet sich ein Hallenbad der Hamburger Wasserwerke GmbH. Das eingeschossige Gebäude sowie die Freiflächen sind dem Bestand entsprechend als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Die im nördlichen Teil des Flurstücks vorhandenen Stellplätze werden bestandsgemäß ausgewiesen.

### 5.4 Grünflächen

Die Sportplatzanlage westlich der Schenefelder Landstraße wird in der bestehenden Größe übernommen; der Sportplatz wird für Fußball- und Leichtathletikveranstaltungen genutzt. Die vorhandenen eingeschossigen baulichen Anlagen wie Umkleidekabinen, Platzwartgebäude, Toiletten und Vereinshaus (vgl. § 2 Nummer 6) werden durch Baugrenzen gesichert. Die Begrenzung der Gebäudehöhen von höchstens 4 m über Geländeoberfläche erfolgt wegen der benachbarten Wohnbebauung.

Im Hinblick auf die Verträglichkeit der beiden Nutzungen Wohnen und Sport wurde untersucht, in welcher Weise ein wirksamer Lärmschutz durch planerische Festsetzungen erreicht werden kann. Danach ergab sich, daß auf den bebauten Grundstücken eine Festsetzung von aktiven Schutzmaßnahmen unrealistisch ist, weil sie nicht durchsetzbar wäre. Insbesondere westlich des Sportplatzes wäre ein möglicher Wall durch die Unterbrechungen auf bebauten rückwärtigen Grundstücksflächen wirkungslos. Auf der Sportplatzfläche selbst ist ein aktiver Lärmschutz wegen der örtlichen Gegebenheiten und der langjährigen Nutzungen nicht möglich. Hier könnten Maßnahmen erst im Zusammenhang mit einer Umgestaltung der Sportplatzanlage ergriffen werden. Deshalb wurde auf die Ausweisung zusätzlicher rückwärtiger Bebauungen auf den angrenzenden Wohnbauflächen verzichtet.

Westlich der Simrockstraße wird eine Grünfläche (Sportanlage) festgesetzt. Es ist beabsichtigt, hier innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Fläche eine Tennishalle mit drei Feldern zu errichten. Die Halle soll von einem Verein im Zusammenhang mit dem östlich der Simrockstraße vorhandenen Sportplatzflächen genutzt werden. Die Traufhöhe der Tennishalle wird im Hinblick auf die gegenüberliegende und nördlich anschließende Wohnbebauung auf 5 m über Straßenniveau begrenzt (vgl. § 2 Nummer 7). Östlich der Halle wird ein vorhandener Knick als 5 m breites Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher übernommen. Eine Abpflanzung der Halle nach Norden zur Wohnbebauung soll außerhalb des Bebauungsplans geregelt werden; da die Freie und Hansestadt Hamburg Grundeigentümer ist, soll im Rahmen der Vergabe der Bauplätze eine entsprechende Auflage erfolgen. Die für die Tennishalle notwendigen Stellplätze werden südlich und östlich der Halle nachgewiesen; in diesem Bereich ist auch die Zufahrt zur Halle vorgesehen.

...



Die vorhandenen Kleingärten der Deutschen Bundesbahn werden in ihrem Bestand übernommen und zusammen mit dem im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindlichen Flurstück 4299 als private Grünfläche - Dauerkleingärten - ausgewiesen. Die Wege sollen öffentlich zugänglich gemacht werden, so daß die Gartenanlage auch zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen kann. Der Bebauungsplan setzt keine öffentlichen Wege fest; die Zugänglichkeit kann über Grunddienstbarkeiten oder andere Vertragsregelungen sichergestellt werden.

#### 5.5 Erschließung/Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung der Neubebauung auf dem Flurstück 1267 westlich der Simrockstraße werden noch weitere Verkehrsflächen erforderlich; diese sind abhängig von der

Bestimmung der Bauplätze. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes hergestellt (vgl. § 2 Nummer 3). Eine Fußwegverbindung vom Rugenbohm zu den Dauerkleingärten wird über einen privatrechtlichen Vertrag gesichert. Das an der Westseite der Simrockstraße festgesetzte 5 m breite Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher kann für die Erschließung der Wohnbaufläche unterbrochen werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Die Erschließung der Bauflächen in den Blockinnenbereichen erfordert keine öffentlichen Verkehrsflächen, weil die Belegenheit dieser Bauflächen über die Bildung sog. Pfeifenstielgrundstücke erfolgen kann. Möglich ist auch die Verwendung von vorhandenen Grundstückszufahrten über das Grundstück selbst, wenn nach dem Wohnungseigentumsgesetz ein sog. Miteigentum gebildet wird. In jedem Fall sind für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 2), um die Anzahl der Gehwegüberfahrten

im Straßenraum zu begrenzen und eine unnötige Versiegelung des Bodens zu verhindern.

Die Schenefelder Landstraße ist vom Einmündungsbereich Isfeldstraße nach Norden in einer Straßenbreite von überwiegend ca. 18 m vorgesehen. In diesem Querschnitt sind Fahrspuren, Radwege (beidseitig) sowie Fußwege und Schutzstreifen enthalten. Im Bereich der vorhandenen Sportanlage wird die Straßenverkehrsfläche auf das Flurstück 1609 ausgedehnt, um Stellplätze für den Sportplatzbetrieb unterzubringen.

Die übrigen Straßenverkehrsflächen entsprechen dem Bestand.

Das auf den Flurstücken 1269, 4298 und 4299 festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Das Mischwassersiel wird benötigt, um das Abwasser der Flächen westlich der Bahnanlagen in den Vorfluter der Simrockstraße einzuleiten.

#### 5.6 Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Schnellbahnlinie von Altona nach Blankenese sowie Wedel; die Bahntrasse verläuft in Hochlage. Bedingt durch den dichten S-Bahnverkehr ergibt sich für das Plangebiet eine erhebliche Lärmbelästigung. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist aktiver Lärmschutz (etwa die Anlage eines Walles) wegen der Hochlage des Gleiskörpers nicht möglich. Insofern verbleiben für die Bebauung auf dem im Nahbereich der Bahntrasse liegenden Flurstück 1605, 1606, 1264, 4284 und 4458 nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Dazu wird in

§ 2 Nummer 5 vorgeschrieben, daß 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 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt, nach der ein ausreichender Schallschutz an Gebäuden vorzusehen ist. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juli 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109) maßgebend.

#### 5.7 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Hecken. 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).

#### 5.8 Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote

Der vorhandene Knick westlich der Simrockstraße ist durch ein 5 m breites Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher gesondert geschützt. Hierbei handelt es sich

...

um einen Gehölzbestand, der die Abgrenzung der bisherigen Nutzung als Grabeland zur östlich der Simrockstraße vorhandenen Wohnbebauung verdeutlicht. Außerdem wird mit dem zu erhaltenden Knick eine Abschirmung der Tennishalle und der Stellplätze zur Wohnbebauung gewährleistet.

Aus stadtbildgestalterischen Gründen wird auf dem Flurstück 1267 entlang der Simrockstraße ein 5 m breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt. Hiermit soll in Verlängerung des Erhaltungsgebots nach Norden hin ein durchgehender Knick entstehen, wobei die vorhandenen Bäume mit einbezogen werden.

### 5.9 Bahnanlagen

Am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets verlaufen Gleisanlagen der S-Bahn von Altona nach Blankenese sowie Blankenese nach Wedel. Diese werden dem Bestand entsprechend als oberirdische Bahnanlagen nachrichtlich in den Plan übernommen.

Über die Kleingartenanlage der Deutschen Bundesbahn wird entlang der vorhandenen S-Bahn-Linie von Altona nach Blankenese/Wedel eine Vormerkung für vorgesehene oberirdische Bahnanlagen getroffen. Hiermit soll langfristig die Möglichkeit offen gehalten werden, die Strecke zweigleisig auszubauen und damit deren Leistungsfähigkeit zu verbessern. Für die Trassenfestlegung wird ein gesondertes Planfeststellungsverfahren nach den Vorschriften des Bundesbahngesetzes erforderlich.

### 5.10 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Anlagen gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 61). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt worden.

## 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Iserbrook 2 vom 28. Oktober 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 208) aufgehoben.

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 215 600 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 22 800 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1 070 m<sup>2</sup>), für Sportanlagen etwa 49 100 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 4 880 m<sup>2</sup>), für Dauerkleingärten (einschließlich vorgesehene Bahnanlagen) etwa 25 500 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1 100 m<sup>2</sup>), für Gemeinbedarfsflächen (Hallenbad) etwa 6 800 m<sup>2</sup> und für Bahnanlagen etwa 8 400 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau sowie den Bau der Tennishalle entstehen.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

## 9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in 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 privaten 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 zum Beispiel 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 (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Altona.