

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Marienthal 18

1. Grundlage und Verfahrensablauf

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß W 2/88 vom 10. Februar 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) eingeleitet. Das Plangebiet mit der Bezeichnung Marienthal 18 umfaßt die Flächen zwischen der Bundesbahnstrecke Hamburg - Lübeck und dem Pflegeheim Wandsbek-Marienthal. Für den Bereich nördlich der Bahnanlagen wird ein gesondertes Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. März 1988 und 20. September 1989 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 505, 1989 Seite 1925) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dar. Der Straßenzug Robert-Schuman-Brücke/Rennbahnstraße ist als Hauptverkehrsstraße und die Bundesbahnstrecke als Fernbahn hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan soll die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand gesichert und damit der typische Charakter von Marienthal erhalten bzw. vor nachteiliger Veränderung durch milieuschädigende Verdichtung bewahrt werden. In Teilbereichen werden zusätzlich Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Außerdem sollen Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Gebiet wird geprägt durch straßenparallele Randbebauung mit ein- und zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern, zum Teil sind diese Häuser gründerzeitliche Stuck- und Putzvillen. Im Bereich Claudiusstraße/südlich der Bahnstrecke Hamburg - Lübeck befinden sich drei Reihenhauszellen. Außerdem sind Mehrfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhausgruppen vorhanden, insbesondere im Bereich Schloßgarten, Kurvenstraße, Rennbahnstraße, Am Husarendenkmal, Zitzewitzstraße und Jüthornstraße.

An den Einmündungen Jüthornstraße/Robert-Schuman-Brücke und Jüthornstraße/Schloßgarten befinden sich jeweils Tankstellen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Praxen (Ärzte, Heilpraktiker u.ä.), ein Wohnheim für psychisch Kranke (Jüthornstraße 42), eine Fahrschule sowie Läden. Drei Ladenräume werden als Wohnungen genutzt. Außerdem befinden sich im Plangebiet Büros von Architekten, Ingenieuren, Maklern, Steuerberatern usw. sowie ein Klempner- und Sanitärbetrieb, ein Hotelbetrieb, eine Gärtnerei und eine Gaststätte.

Das gesamte Plangebiet ist durch Anpflanzungen sowie natürlich entstandenen Gehölzaufwuchs stark durchgrünt. Eine Vielzahl der Bäume hat einen Stammdurchmesser von mehr als 25 cm. Es handelt sich dabei um markante Großbäume, wie Eichen, Buchen, Ahorne, Linden und Kastanien. In den Blockinnenbereichen befinden sich außerdem Obstbäume sowie Gebüschstrukturen aus einheimischen Gehölzen entlang der Grundstücksgrenzen.

An der südlichen Plangrenze Am Husarendenkmal (Schilleranlage) befindet sich eine Parkanlage mit zwei Denkmälern, von denen eines 1923 zur Erinnerung an die Gefallenen des 1. Weltkrieges als Denkstein errichtet wurde. Ein Reiterstandbild "Der Meldereiter" wurde 1938 eingeweiht.

Die Nordgrenze bildet die Bundesbahnstrecke Hamburg - Lübeck mit zwei Bahnübergängen (Schloßgarten/Claudiusstraße).

Südlich der Straße Am Husarendenkmal (außerhalb des Plangebiets) befindet sich eine Munitionsverdachtsfläche, von der aber keine Auswirkungen auf die im Plangebiet festgesetzten Nutzungen zu erwarten sind.

Auf dem Flurstück 409 (westlich Gebäude Jüthornstraße 24a) und im Eckbereich Jüthornstraße/Kurvenstraße (Straßenverkehrsfläche) befinden sich zwei Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird unter Berücksichtigung des Bestandes reines Wohngebiet in offener Bauweise für ein- bzw. zweigeschossige Bebauung mit Einzelhäusern ausgewiesen. Eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf zwei pro Gebäude soll den Einfamilienhaus- bzw. Villencharakter des Gebiets auf Dauer sichern. Außerdem wird in einigen Bereichen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf drei oder fünf begrenzt.

Vornehmlich in den Bereichen, in denen die alten Villen entsprechend groß sind und deren Erhalt im städtebaulichen Interesse liegt, ist eine Wohnungszahlbeschränkung auf Einzelhäuser mit drei oder fünf Wohnungen gewählt worden.

Diese Ausweisung erlaubt dem Eigentümer eines solchen Gebäudes, ohne wesentliche äußere Umgestaltung des erhaltenswerten Erscheinungsbildes sein Gebäude so umzunutzen, daß einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks gegeben ist, andererseits aber dem Ziel des Plans auf Erhalt der alten Bausubstanz entsprochen werden kann.

Gegenüber den üblichen Festsetzungen zur Wohnungszahl wie z.B. Einzelhäuser mit zwei Wohnungen, ermöglichen diese Festsetzungen ein flexibleres Eingehen auf den Bestand und die Nachbarbebauung.

Die Mehrfamilienhäuser Claudiusstraße 61, Ziesenißstraße 10, 18 und 26, Hikeberg 8 und Schloßgarten 60 und 66 sind in die Ausweisung der Wohngebiete mit einer Beschränkung auf 2 Wohnungen je Gebäude einbezogen worden, da dort der Gebietscharakter im wesentlichen durch die Einfamilienhäuser geprägt wird. Deshalb soll bei einer Neubebauung dieser Flächen auch hier die Beschränkung auf zwei Wohnungen pro Gebäude gelten.

Für viele Gebäude an der Zitzewitzstraße/Am Husarendenkmal/Jüthornstraße/Kurvenstraße/Schloßgarten und an der Rennbahnstraße ist auf eine Wohnungszahlbeschränkung verzichtet worden. Hier hat sich die Bebauung so entwickelt, daß der Mehrfamilienhauscharakter überwiegt.

Im Bereich Claudiusstraße/südlich der Bahnstrecke Hamburg - Lübeck sind entsprechend des Bestandes zweigeschossige Reihenhäuser festgesetzt.

Die hinteren Grundstücksteile bzw. Blockinnenflächen sollen von Bebauung freigehalten werden.

Eine Ausnahme bildet das Flurstück 3031 (innerhalb des Blocks Rennbahnstraße, Am Husarendenkmal, Kurvenstraße, Jüthornstraße). Diese Fläche ist gemäß Durchführungsplan D 223 für die Nutzung als "Stellplatzgemeinschaftsfläche" und für "Garagen, erdgeschossig" vorgesehen. Da für den Gesamtbereich ein deutlicher Mangel an Stellplätzen besteht, ist eine Lösung gefunden worden, diese Stellplätze ohne größere Belästigung der Anwohner in einer Tiefgarage anzulegen.

Verwirklicht wird eine solche Anlage im Zusammenhang mit zusätzlichen Wohngebäuden. Deshalb soll unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange eine zweigeschossige Wohnbebauung im Blockinnenbereich ermöglicht werden, die auch der Erfüllung dringenden Wohnraumbedarfs im Sinne des Wohnungsbau-Erleichtungsgesetzes des Bundes dient. Die festgesetzten Baukörper sind mit einer Breite von 43,5 m und einer Tiefe von 13,5 m ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen sind hier eingeschränkt worden, weil insbesondere auf die bestehende Blockrandbebauung Rücksicht genommen werden soll. Im Innenbereich sollen größtmögliche Freiräume erhalten werden. Aus den hohen Dichtewerten der vorhandenen Blockrandbebauung und der starken Lärmbelästigung außerhalb des Blocks resultiert der Bedarf eines ruhigen aber nutzbaren Blockinnenbereichs. Durch die gegenüber den Höchstwerten nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BauNVO) reduzierte Grund- und Geschoßfläche wird dieses Ziel erreicht. Die nach BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 würde für den Blockinnenbereich eine Grundfläche von 1 800 m<sup>2</sup> und eine Geschoßfläche von 3 600 m<sup>2</sup> ermöglichen. Mit Rücksicht auf die o.g. Zielsetzungen werden statt dessen eine Grundfläche von max. 1 200 m<sup>2</sup> und eine Geschoßfläche von max. 3 000 m<sup>2</sup> festgesetzt. In Anpassung an die Nachbarbebauung werden für den Blockinnenbereich Flachdächer und Staffelgeschosse ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 8). Durch die von Osten nach Westen verlaufende Firstrichtung stehen die Giebelseiten der Randbebauung gegenüber, wodurch Beeinträchtigungen durch die Neubebauung weitgehend vermieden werden. Die Stellung der Gebäude in Ost-Westrichtung soll auch den direkten Einblick bei Nutzung

der Gärten bzw. Balkone sowohl für die vorhandene Randbebauung als auch für die Blockinnenbebauung einschränken. Außerdem wird für den Blockinnenbereich eine Traufhöhen- sowie eine Gebäudehöhenbeschränkung festgesetzt. Mit der Begrenzung der Traufhöhe (= Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Gebäudeoberfläche) auf 6 m und der Gebäudehöhe auf 10 m über Gelände kann verhindert werden, daß Baukörper entstehen, die sich in ihrer Maßstäblichkeit nicht in die Umgebung einfügen und zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung führen. Mit diesen Maßnahmen sollen auch Verschattungen durch überhohe Giebel vermieden werden.

Für das Flurstück 428 (zur Zeit ein Gärtnereibetrieb) soll in Anlehnung an die Nachbarbebauung entlang der Straße Looft der Bau von Einzelhäusern mit max. fünf Wohneinheiten vorgesehen werden. Die Ausweisung der überbaubaren Fläche ermöglicht eine Baumasse, die sich an der überwiegend vorhandenen Zweifamilienhausbebauung der Straße Looft und der Claudiusstraße orientiert. Entsprechend der vorhandenen Bebauung auf den Flurstücken 2492, 425 und 426 an der Claudiusstraße und 427 an der Straße Looft wurde die Grund- und Geschoßflächenzahl in diesem Bereich mit 0,2 und 0,5 festgesetzt. Außerdem wurden dem angrenzenden Bestand gemäß Einzelhäuser und die Beschränkung auf 5 Wohnungen je Gebäude festgelegt. Das hier festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt damit unter den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten. Entsprechend der angrenzenden Mehrfamilienhausbebauung soll außerdem für einen Teilbereich des Flurstücks 428 entlang der Zitzewitzstraße der Bau eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden. Hier wurde eine Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend der vorhandenen Bebauung der nördlich angrenzenden Flurstücke an der Zitzewitzstraße und Am Husarendenkmal mit 0,3 und 0,8 festgesetzt.

Die Baugrenzen wurden in beiden Bereichen mit einer Tiefe von max. 15 m ausgewiesen, die als das den Charakter prägende Maximalmaß anzusehen ist. Die so vorgegebene Straßenrandbebauung ermöglicht zusätzlich einen großzügigen Grünraum im rückwärtigen Grundstücksbereich und verhindert eine weitere Verdichtung des Blockinnenbereiches (Am Husarendenkmal, Zitzewitzstraße, Looft und Claudiusstraße).

## 5.2. Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisung Allgemeines Wohngebiet erfolgt in den Bereichen, in denen sich neben Wohnbebauung auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Gaststätten und nicht störende gewerbliche Betriebe befinden. Mit dieser Ausweisung werden solche Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung gesichert. Außerdem sind im allgemeinen Wohngebiet auf dem Flurstück 2510 (Jüthornstraße 34) der Gemarkung Marienthal Tankstellen und auf dem Flurstück 749 (Am Husarendenkmal 33) Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig, um den Bestand dieser Betriebe zukünftig zu sichern (vgl. § 2 Nummer 1).

Die Bautiefe wurde überwiegend mit 15 m ausgewiesen. In Einzelfällen wurde eine Baukörperausweisung vorgenommen (Jüthornstraße 42, Am Husarendenkmal 33), da diese Gebäude aufgrund ihrer städtebaulichen Eigenart besonders geschützt werden sollen (siehe zur Erhaltung baulicher Anlagen Punkt 5.9). Für das Hotel Am Husarendenkmal 33 ist straßenparallel zur Kurvenstraße eine dem dortigen Charakter des Gebäudes entsprechende Erweiterungsmöglichkeit geschaffen worden, die sich in die vorhandene Bebauung einfügt. Die Geschößzahlen wurden bestandentsprechend mit überwiegend vier oder fünf Geschossen festgesetzt.



### 5.3 Kerngebiet

Die Fläche der vorhandenen Tankstelle an der Jüthornstraße/Ecke Robert-Schuman-Brücke wird als Kerngebiet ausgewiesen. Im Kerngebiet ist auf den Flurstücken 787, 801 und 805 eine Tankstelle allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Die vorhandene Tankstelle ist mit den Verkehrsabläufen an der Robert-Schuman-Brücke und der Jüthornstraße vereinbar und liegt in dieser exponierten Lage städtebaulich richtig, sie soll deshalb in ihrer Entwicklung gesichert werden. Die Ausweisung ermöglicht darüber hinaus eine Errichtung von bis zu dreigeschossigen Gebäuden, insbesondere für Büro und Verwaltung. Im Kerngebiet sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Durch den Ausschluß von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben soll eine Fehlentwicklung ausgeschlossen werden, die durch eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralisierungsgrad bestimmte Standortverteilung von Einzelhandelsnutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führen würde. Die städtebauliche Verteilung zentraler Standorte ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels".

Bei einer Zulassung der vorgenannten Einzelhandelsbetriebe auf der fraglichen Fläche müßten in starkem Maße negative städtebauliche Auswirkungen - insbesondere auf das nahegelegene Einkaufszentrum Wandsbek-Markt - befürchtet werden, da eine auf das Plangebiet gelenkte Kaufkraft von dem benachbarten Zentrum abgezogen würde und somit den städtebaulichen Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg entgegenstünde.

#### 5.4 Maß der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter wird insbesondere dadurch bestimmt, daß der vorhandenen Bebauung ein großer Anteil von Freiflächen gegenübersteht. Vorherrschend ist eine Grundflächenzahl von 0,2, die im Idealfall im gesamten Plangebiet beibehalten werden müßte. Unter Zugrundelegung der Hauptzielsetzung "Erhaltung des Gebietscharakters" wurde, um die Dichte so gering wie möglich zu halten und trotzdem Vermögensnachteile für die bereits dichter bebauten Grundstücke auszuschalten, von diesem Wert eng am Bestand orientiert abgewichen und eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 ausgewiesen. Die Geschoßflächenzahl ist bestandentsprechend überwiegend mit 0,5 bzw. 0,8 und in den Bereichen der drei- und fünfgeschossigen Bebauung entsprechend den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung mit 1,0 bzw. 1,1 festgesetzt worden. Nach § 25c Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von 1990 wird der Ausbau von Dachgeschossen ohne Anrechnung auf die festgesetzte Geschoßflächenzahl zugelassen. Daraus ergibt sich eine erhöhte Ausnutzungsmöglichkeit der ausgewiesenen Wohnnutzung, die sich aber nicht wesentlich nachteilig auf die Zielsetzung des Plans auswirkt. Deshalb wurde davon abgesehen, nach der öffentlichen Auslegung den Bebauungsplan hinsichtlich der Anrechnung von Wohngeschoßflächen in Dachgeschossen auf die Geschoßflächenzahl zu ändern.

Der Gebietscharakter, der geschützt werden soll, wird auch durch die Geschößzahl und die Bauweise mitbestimmt. Die Geschößzahlen wie auch die Ausweisung von Einzelhäusern sind dementsprechend bestandorientiert festgesetzt worden. Da der Gebietscharakter durch Einzelhäuser mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung geprägt wird, wurde überwiegend zweigeschossige, in Einzelfällen eingeschossige Bebauung ausgewiesen. Von dieser Ausweisung ist nur ausnahmsweise Gebrauch gemacht worden, um Herabzonungen zu begrenzen. In den Bereichen mit überwiegend geschlossener Bauweise wurden bestandentsprechend drei, vier oder fünf Geschosse ausgewiesen.

#### 5.5 Bauweise

Die Festsetzung einer offenen Bauweise erfolgt bestandorientiert und auf die durch den Grundstücksschnitt zur Verfügung stehende Fläche sowie auf die Lage innerhalb der kleinmaßstäblichen Wohnbebauung und der auch in seitlichen Grenzabständen vorhandenen Bäume. Die geschlossene Bauweise wurde bestandentsprechend festgesetzt.

#### 5.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß die vorhandenen Hauptgebäude zum größten Teil innerhalb der überbaubaren Fläche liegen. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 5), um bei Neubauten eine horizontale und vertikale Gliederung der Fassaden zu ermöglichen; solche Fassaden prägen bereits das vorhandene Ortsbild.

Für die "Erhaltungsbereiche" unterliegt der Erhalt von Balkonen und Erkern außerhalb der festgesetzten Baugrenzen den in § 172 BauGB aufgeführten Vorschriften (siehe auch Ziff. 5.7).

Für einige Grundstücke wurde eine Baukörperausweisung festgesetzt (Schloßgarten 40/Claudiusstraße 55e und 121/ Jüthornstraße 42/Am Husarendenkmal 33-47/Zitzewitzstraße 26 und 28), um den vorhandenen sehr alten Baumbestand zu schützen bzw. um erhaltenswerte Gebäude und die entstandenen Freiräume gegenüber der Nachbarbebauung zu erhalten.

#### 5.7 Erhaltung baulicher Anlagen

Das Gebiet des Bebauungsplans deckt sich zum Teil mit dem Milieugebiet Marienthal. Zu diesem Gebiet existiert neben der Milieugebietsuntersuchung aus dem Jahre 1981 eine Kurzuntersuchung des Denkmalschutzamtes aus demselben Jahr.

In diesen beiden Untersuchungen sind eine Reihe von Gebäuden innerhalb des Plangebiets als erhaltenswert eingestuft worden. Außer den einzelnen Gebäuden wurden auch ganze Erhaltungsbereiche festgelegt, um die Zusammengehörigkeit und den durch die Struktur und die Gestaltung der Gebäude geprägten Gesamteindruck hervorzuheben.

...

Der Gebietscharakter von Marienthal wird im Milieuschutzbericht des Jahres 1981 wie folgt beschrieben:

"Das Villenviertel Marienthal umfaßt etwa die Flächen des ehemaligen Wandsbeker Schlosses mit seinen Parks und dem dazugehörigen Gut. Der gesamte Bereich wurde ab Mitte des 19. Jahrhunderts auf Betreiben des damaligen Grundbesitzers Carstenn unter Einfluß der englischen Gartenstadtidee einheitlich mit meist zweigeschossigen gereihten, typisch gründerzeitlichen Stuck- und Putzwillen bebaut. Ungeachtet der außergewöhnlichen Rundlingsform am Marienring bilden die Marienanlagen mit ihrer spiegelbildlichen - heute nur im Ansatz erkennbaren - Wiederholung Am Husarendenkmal die städtebaulichen Kristallisationspunkte dieses schützenswerten Quartiers. Trotz Schäden des Zweiten Weltkrieges und einzelner milieufremder Neubebauungen durch Mehrfamilienhäuser ist der ursprünglich durch kleinmaßstäbliche Gestaltung geprägte Gesamteindruck erhalten."

Für den von der Gartenstadtidee des 19. Jahrhunderts beeinflussten Städtebau wurden bereits 1984 Schutzvorschriften entwickelt. Die in Marienthal befindliche beispielhafte Siedlungsstruktur der stark durchgrüneten Villenquartiere weist auch gestalterische Qualität, wie eindrucksvolle Ensembles gründerzeitlicher Bebauung und einige auffällige städtebauliche Sonderformen wie beim Marienring und Am Husarendenkmal auf.

Es entstanden außerdem durch Pflasterungen, Grandstreifen, alleearartigen Baumbestand und Vorgärten abwechslungsreich gestaltete Straßenräume.

Um die noch vorhandenen erhaltenswerten Gebäude sowie den Gesamtcharakter des Gebietes, der vor allem durch die Straßenraumgestalt und Grünanlagen gewahrt wird, zu schützen, wurden textliche Festsetzungen getroffen. In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten 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 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung 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).

#### 5.8 Gestaltungsfestsetzungen

Festsetzungen über die Gestaltung der Baukörper sind notwendig zur Unterstützung der mit den festgesetzten Erhaltungsbereichen verfolgten Zielsetzungen bei baulichen Änderungen an bestehenden Gebäuden und bei Neubauten. Allgemein sollen die Baukörper eine gute

Einbindung in das von Einzelhäusern bzw. Villen geprägte Gebiet mit seinem naturhaften Gesamtbild erhalten. Deshalb sind in § 2 Nummern 7, 8 und 9 gestalterische Anforderungen enthalten.

Zur Anpassung von Neubauten an die vorhandene Struktur ist in § 2 Nummer 7 festgesetzt, daß die Außenwände der Gebäude nur als helle Putz- oder rote/rotbunte Klinkerfassaden ausgeführt werden dürfen.

Um die Entstehung von untypischen Baukörperformen zu verhindern, werden in den Bereichen der erhaltenswerten baulichen Anlagen und im Plangebiet nördlich der Jüthornstraße sowie im Blockinnenbereich des Flurstücks 3031 Flachdächer und Staffelgeschosse ausgeschlossen, da der Bestand hier überwiegend geneigte Dächer aufweist (vgl. § 2 Nummer 8). Einfriedigungen an Straßen sind nur als Hecke oder als Zaun aus Gitterstabwerk zulässig (vgl. § 2 Nummer 9), da diese Ausführungen überwiegend vorhanden sind und die optische Freiraumqualität des Straßenbildes durch Vorgärten und die Art der Einfriedigungen erhalten bleiben soll.

#### 5.9 Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Durch die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen zum Ausschluß von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung sowie von Stellplätzen und Garagen sollen in den Blockinnenflächen grün gestaltete Freiräume einschließlich des vorhandenen Baumbestandes geschützt werden, um das charakteristische Grün des Gebiets zu erhalten.

5.10 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

Die Festsetzung, daß außerhalb der schraffierten Flächen Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig sind, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 12), soll diese Nutzungen im Einzelfall ermöglichen. Voraussetzung dafür ist, daß Beeinträchtigungen der Wohnruhe durch Lärm von Kraftfahrzeugen ausgeschlossen sind und der grüne Charakter der Blockinnenflächen erhalten bleibt.

Allgemein wird für alle neu entstehenden Tiefgaragen zur Sicherung einer dauerhaften und entwicklungsfähigen Begrünung festgelegt, daß die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und mit kleineren Bäumen und Sträuchern landschaftsgärtnerisch zu gestalten sind (vgl. § 2 Nummer 18). Die Mindeststärke garantiert auch über eine längere Trockenzeit hinweg ohne zusätzliche Bewässerungsmaßnahmen, daß keine nachhaltigen Schäden an der Vegetation auftreten. Bei Bäumen muß auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen. Diese Regelung wurde getroffen, um ein dauerhaftes Gedeihen und eine sichere Standfestigkeit von Bäumen auf Tiefgaragen bei entsprechender Durchwurzelungstiefe zu erreichen. Zum Schutz der Dichtungsbahnen sollen nur flachwurzelnde Baumarten verwendet werden.

Zum Schutz des zum Teil sehr alten Baumbestandes sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 14).



Pergolen auf ebenerdigen Stellplätzen sind zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 15). Dies soll eine Einbindung der Stellplätze in die Umgebung bewirken.

Die auf ebenerdigen Stellplatzanlagen vorgeschriebene Pflanzung eines einheimischen, großkronigen Laubbaumes je vier Stellplätze ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die extreme Aufheizung der befestigten Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Im Kronenbereich jedes Baumes müssen mindestens 12 m<sup>2</sup> offene Vegetationsfläche angelegt werden, um den Erhalt der Bäume durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen langfristig zu gewährleisten (vgl. § 2 Nummer 16).

Insgesamt wird durch die Vorschrift zur Begrünung auch die Biomasse erhöht als Grundlage für eine Vielzahl tierischer Lebewesen sowie zur Kleinklimaverbesserung (Temperaturlausgleich, Luftbefeuchtung usw.).

Um die Nutzungsmöglichkeiten für Spiel und Freizeit der nicht überbaubaren Flächen und die Wohnruhe im Blockinnenbereich der Rennbahnstraße, Am Husarendenkmal, Kurvenstraße und Jüthornstraße weitgehend zu erhalten, wird für die Bebauung des Flurstücks 3031 (Rennbahnstraße 165/Blockinnenbereich) eine Tiefgarage ausgewiesen. Durch die vorgesehene Tiefgarage mit ca. 150 Stellplätzen soll gleichzeitig dem bestehenden Stellplatzmangel für die Wohngebäude der Umgebung entgegengewirkt werden.

Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage erfolgt ausschließlich über die Rennbahnstraße, da eine Zu- oder Abfahrt über die Kurvenstraße (Flurstück 729) nicht vertretbar ist; zum einen aus bautechnischen Gründen, zum anderen um zusätzliche Beeinträchtigungen für die Anwohner der Kurvenstraße durch mehr Verkehr und demzufolge mehr Lärmbelästigungen weitgehend auszuschließen. Die bestehende Durchfahrt auf dem Flurstück 729 soll ausschließlich für die auf den Flurstücken 728 und 730 vorhandenen Garagen genutzt werden. Für die oberirdische Erschließung des Blockinnenbereiches wurde deshalb eine Durchfahrt und ein Durchgang zur Rennbahnstraße vorgesehen.

Zusätzliche Lärmbeeinträchtigungen durch die Tiefgarageneinfahrt werden vermieden. Der Plangeber hat bewußt von Festsetzungen im Bebauungsplan abgesehen, da detaillierte Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. "Überdeckelung" der Rampe mit seitlich geschlossenen Wänden) besser im Baugenehmigungsverfahren als konkrete Auflagen getroffen werden konnten.

Als Ausgleich für die infolge der baulichen Maßnahmen zu beseitigenden Bäume sind auf dem Flurstück 3031 mindestens 20 kleinkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, deren Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand bis zu 6 m beträgt sowie mindestens 4 großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, deren Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand mehr als 6 m beträgt (vgl. § 2 Nummer 17). Diese Verpflichtung zielt darauf ab, für den Verlust von Bäumen ein möglichst großes Grünvolumen in kurzer Zeit zu erlangen. Außerdem muß für die Anpflanzung von großkronigen Bäumen auf der Tiefgarage des Flurstücks 3031 auf einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1,5 m betragen (vgl. § 2 Nummer 19).

5.11 Baumschutz und sonstige Schutzmaßnahmen

Die vielfältigen Strukturen an Großbäumen, Hecken und sonstigen Gehölzstrukturen sollen als ortstypische Elemente in ihren ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume 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).

Um den Wasserhaushalt nicht zu beeinträchtigen, ist in § 2 Nummer 11 festgesetzt, daß bauliche und technische Maßnahmen im Bereich von Tiefgaragen, die eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels bewirken, unzulässig sind. Sollten die Tiefgaragensohlen an das Grundwasser heranreichen, so sind technische Möglichkeiten zur Sohlenabdichtung vorzusehen, die das Grundwasser nicht gefährden. Hierzu gehört insbesondere die Ausbildung von Wannern.

Um die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers gering zu halten, wird in § 2 Nummer 10 festgesetzt, daß auf den privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Grünflächen Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

...

Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, daß der Grundwasserstand nicht absinkt und zu Schädigungen des wertvollen Baumbestandes im Plangebiet führt. Die Bäume haben sich hinsichtlich ihrer Nährstoff- und Wasseraufnahme auf den derzeitigen Grundwasserspiegel eingestellt. Ferner wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht. Der offene Bodenaufbau bewirkt außerdem durch geringere Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas.

#### 5.12 Lärmschutz

Durch eine lärmtechnische Untersuchung aus dem Jahre 1990, deren Ergebnis erst nach der öffentlichen Auslegung vorlag, wurde bestätigt, daß wegen der von den Straßen Robert-Schuman-Brücke, Jüthornstraße und Rennbahnstraße sowie von der Bundesbahnstrecke Hamburg - Lübeck verursachten hohen Immissionen in den unmittelbar benachbarten Wohngebieten und dem Kerngebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Der Bereich, für den Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, wurde aufgrund des Gutachtens nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Flurstücke 215 und 216 (Schloßstraße 49 und 47) wurden neu aufgenommen, die Flurstücke 361, 362 (Jüthornstraße 19 und 17), 363 (Claudiusstraße 91), 382 (Zitzewitzstraße 14), 743 (Kurvenstraße 26), 781 und 782 (Kurvenstraße 10c und d) entfielen. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderung nicht berührt. Die in der Untersuchung berechneten Werte liegen über den nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) für Wohngebiete zulässigen Lärmwerten. Wegen der vorgegebenen Struktur des Hauptverkehrsstraßennetzes und der örtlichen Gegebenheiten sind Verlagerungen des Verkehrs nicht möglich. Auch aktiver Lärmschutz - wie die Anlage von Wänden oder Wällen - scheidet wegen unzureichender Schutzwirkung und nicht zur Verfügung stehender Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung aus.

...

Dem bestehenden Konflikt zwischen den Nutzungen kann daher nur durch Grundrißgestaltung und passiven Lärmschutz begegnet werden. Innerhalb der mit "(A)" bezeichneten Flächen entlang der Robert-Schuman-Brücke, der Jüthornstraße, der Rennbahnstraße und der Bahnanlagen sind im Kerngebiet durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume und in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der genannten Räume 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 (vgl. § 2 Nummer 13).

In die Festsetzung nach § 2 Nummer 13 wurden einzelne Grundstücke (Schloßgarten 44, 51 und 75, Claudiusstraße 57, Am Husarendenkmal 47, Kurvenstraße 21, Ziesenißstraße 22, 24 und 26) nicht einbezogen, weil an den darauf befindlichen Gebäuden nur Teilbereiche (einzelne Gebäudeseiten) betroffen wären. Eine Einbeziehung dieser Flächen wäre unverhältnismäßig gewesen, weil sich dort zur Belüftung und Nutzung von Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) relativ gute Möglichkeiten an unbelasteten Gebäudeseiten anbieten.

...

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 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.

#### 5.13 Öffentliche Grünflächen

Im Süden Am Husarendenkmal und am Kreuzungsbereich Jüthornstraße/Claudiusstraße befindet sich jeweils eine öffentliche Grünfläche, die dem Bestand entsprechend als Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg) festgesetzt wird.

#### 5.14 Gehrecht

Das festgesetzte Gehrecht umfaßt die Befugnis, für den Anschluß des Flurstücks 3031 an die Kurvenstraße eine Zuwegung anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4). Das Gehrecht soll zugunsten der Bewohner des Blockinnenbereichs (Flurstück 3031) eingeräumt werden, damit sie über möglichst kurze Wege die Parkanlage Am Husarendenkmal und die Läden der Kurvenstraße erreichen können.

5.15 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 16 und 17 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Die Festsetzungen in § 2 Nummern 10, 11, 14 und 17 bis 19 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

5.16 Straßenverkehrsflächen

Im Plangebiet sind alle Straße ausgebaut und sollten in ihren Breiten unverändert bleiben. Ein Aus- und Umbau der nichtbefestigten Straßenverkehrsflächen ist nicht geplant.

6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Wandsbek-Marienthal in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) und des Durchführungsplans D 223 vom 14. Oktober 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 430) aufgehoben.

In Teilbereichen werden die Festsetzungen des Teilbebauungsplan TB 72 vom 2. Dezember 1952 (Amtlicher Anzeiger Seite 1037) geändert.

...

An der nördlichen Plangrenze liegen Bundesbahnanlagen. Sie werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Hier wird bei Errichtung eines von der Fahrbahn gesonderten S-Bahn-Betriebs ein zusätzliches Gleispaar erforderlich. Bei der dafür als "vorgesehene Bahnanlagen" gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine unverbindliche Vormerkung. Die verbindliche Festsetzung dieser Fläche erfolgt aufgrund eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens nach § 36 des Bundesbahngesetzes vom 13. Dezember 1951 (Bundesgesetzblatt I Seite 955) zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265).

7. Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 239 200 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenflächen ca. 55 750 m<sup>2</sup>, Grünflächen ca. 6 400 m<sup>2</sup> und für oberirdische Bahnanlagen ca. 3 000 m<sup>2</sup>.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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