

*Arbeits  
Nr. 24467*

*Vom 29.09.2004*

**1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 8/01 vom 23. Oktober 2001 (Amtl. Anz. S. 4059) mit der Änderung vom 18. März 2004 (Amtl. Anz. S. 643) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Mai 2003 und 19. März 2004 (Amtl. Anz. 2003 S. 1921, 2004 S. 643) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung ist das Plangebiet um Flächen zwischen der Claudiusstraße, der Straße Am Alten Posthaus und der Bahnanlage verkleinert worden. Für diese Flächen soll ein separates Planverfahren durchgeführt werden.

**2. Ziele und Bedeutung der Planung**

**2.1 Anlass**

Das beabsichtigte Plangebiet umfasst einen Teil des seit Ende des 19. Jahrhunderts erschlossenen und bebauten Villengebiets von Marienthal. Dieses steht aufgrund baulicher Entwicklungen und des bestehenden Planungsrechts bereits seit einigen Jahren unter dem Druck einer städtebaulichen Umstrukturierung. In den letzten Jahren sind in verstärktem Maße Mehrfamilienhäuser errichtet worden, die in Art und Umfang keinen Bezug zur vorhandenen Bebauung erkennen lassen und das Stadt- und Landschaftsbild in erheblicher Weise beeinträchtigen. Diese Entwicklung wird dadurch begünstigt, dass im Baustufenplan von Marienthal keine Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen festgesetzt ist.

Zur Sicherung des Strukturerhalts und zur maßvollen Weiterentwicklung sowie zur Verhinderung von städtebaulichen Fehlentwicklungen werden vorwiegend differenzierte, der vorhandenen städtebaulichen Situation angepasste Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen sowie Erhaltungsbereiche festgesetzt.

**2.2 Städtebauliche Zielvorstellung**

Der Stadtteil Marienthal ist Teil der Verwaltungseinheit Wandsbeker Kerngebiet. Das Plangebiet umfasst einen Teil des seit Ende des 19. Jahrhunderts erschlossenen und bebauten Villengebiets, das von dem Bauunternehmer Carstenn nach dem Vorbild englischer Gartenvorstädte entwickelt wurde. Dementsprechend dient es dem Wohnen; nur in wenigen Teilbereichen gibt es andere Nutzungen. Im Plangebiet sind Haustypen aus den verschiedenen Bebauungsepochen vom ausgehenden 19. Jahrhundert bis zur Gegenwart zumeist in gemischter Anordnung entstanden. In einzelnen Bereichen prägen herausragende Bauensembles oder Einzelgebäude von besonderer städtebaulicher und geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung das Orts- bzw. Landschaftsbild. Die Straßenräume sind überwiegend als Alleen ausgebildet.

Die gewachsene städtebauliche Struktur des großzügig begrünten Wohngebiets, das überwiegend von straßenparallelen Einfamilienhäusern geprägt ist, soll planungsrecht-

lich gesichert werden. Zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische Bebauung soll eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Außerdem wird Ein- bzw. Zweigeschossigkeit in offener Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern und eine maximal zulässige überbaubare Grundfläche bezogen auf das jeweilige Baugrundstück festgesetzt. Dies dient gleichzeitig dem Ziel eine maßstäbliche städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der noch intakten Einfamilienhausstruktur zu ermöglichen. In geeigneten Bereichen soll eine maßvolle rückwärtige Bebauung planungsrechtlich gesichert werden. Damit soll die Nachfrage nach gartenbezogenem Wohnraum in durchgrüneten gehobenen Wohnquartieren in zentralen Lagen entsprochen werden, um eine Abwanderung von ansiedlungswilligen Bürgern in die Umlandgemeinden zu verhindern. Weiterhin sollen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets, auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, Erhaltungsbereiche nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB festgesetzt werden.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. In Ost-West-Richtung verläuft eine Bahntrasse. Die Hammerstraße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das überwiegende Plangebiet im Landschaftsprogramm die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“, „Grünqualität sichern, parkartig“ sowie „Gleisanlage, oberirdisch“ dar. Entlang der Hammer Straße ist die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt entsprechend die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) mit parkartigen Strukturen sowie „Gleisanlage“ (14 d) dar.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Verbindliche Bauleitpläne**

Der Baustufenplan Wandsbek-Marienthal in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist im Plangebiet Wohnbauflächen in zweigeschossiger offener Bauweise als besonders geschütztes Wohngebiet aus. Das bedeutet, dass diese Gebiete der Eigenart nach näherungsweise den „Reinen Wohngebieten“ gemäß Baunutzungsverordnung vergleichbar sind. Die vorhandenen Bahnanlagen sind als Verkehrsflächen (Bahnen) dargestellt.

##### **3.2.2 Altlastenhinweiskataster / Kampfmittelräumung**

Im gesamten Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg zu rechnen. Bauvorhaben sind im Einzelnen von dem jeweiligen Antragsteller beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

Folgende Flurstücke sind als Teil einer ehemaligen Scheinwerferstellung des Zweiten Weltkriegs bekannt: Claudiusstieg 23 (Flurstück 279 der Gemarkung Marienthal), Hammerstraße 55 (Flurstück 312), Trauns Allee 24 (Flurstück 311) und Trauns Allee 22a (Flurstück 310).

### **3.2.3 Baumschutzverordnung**

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

### **3.2.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380).

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.3.1 Gutachten / Untersuchung**

2002 wurde ein städtebauliches Gutachten für das Villengebiet Marienthal vorgelegt. Dieses bildet eine wichtige Grundlage für die Festsetzungen in dem Bebauungsplan. Dabei wurde insbesondere die Siedlungsstruktur untersucht und es wurden Empfehlungen für die Erhaltung der Bebauungsstruktur und für maßvolle Entwicklungen innerhalb der Struktur ausgesprochen.

In 2003 wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen festgestellt. Durch die Schallschutzmaßnahmen sollen Immissionskonflikte zwischen den Straßenzügen Robert-Schumann-Brücke, Hammer Straße, Jüthornstraße, Bärenallee, Claudiusstraße bzw. der Bahnstrecke Hamburg – Lübeck und der Wohnbebauung vermieden werden.

Der Milieuschutzbericht der Freien und Hansestadt Hamburg vom August 1985 stellt das Villengebiet Marienthal als Milieugebiet dar.

### **3.3.2 Vorgesehene Bahnanlagen**

Die genaue Klärung von Flächenbedarfen für eine zusätzliche zweigleisige S-Bahn-Trasse und einem möglichen zweigleisigen Ausbau der Gütergleise bleibt einem zukünftigen Planfeststellungsverfahren vorbehalten.

## **3.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Es spiegelt sich deutlich die Entwicklung des gesamten Villengebiets von Marienthal im Geiste einer Gartenstadt nach englischem Vorbild hin zu einem Wohnort mit zentraler Lage wieder. In einigen Straßenzügen existieren noch heute bedeutsame Bauensembles und Einzelgebäude, welche die Besonderheiten des Quartiers sichtbar dokumentieren (siehe Ziffer 5.5).

Baulich bestimmend sind kleinmaßstäblich ausgeführte Villenhaustypen. Die Architekturen zeigen über viele Jahrzehnte hin immer wieder neue Formensprachen, wobei bis in die ersten Nachkriegsjahrzehnte hinein die kleinmaßstäbliche Villa ein Gestaltungsprinzip darstellt, das dem Quartier einen weitgehend homogenen Charakter verleiht. Trotz

der Unterschiede in der Geschossigkeit (ein- und zweigeschossig), den Dachformen und dem Bauvolumen wirkt das Erscheinungsbild eines gehobenen Wohngebietes überwiegend einheitlich. Dies trifft für die Bereiche, die bereits mit großen Mehrfamilienhäusern durchsetzt sind, jedoch nicht zu. Hier ist es durch neuere unmaßstäbliche Gebäude zu einer Störung des Ortsbildes gekommen.

Bedeutsames Merkmal der Siedlung ist außerdem die starke Durchgrünung. Dadurch entsteht für die einzelnen Blöcke eine nachbarschaftliche Zugehörigkeit zum Wandsbeker Gehölz, das sich von Norden nach Osten durch Marienthal erstreckt. Öffentliches Grün an Straßen und Plätzen sowie privates Gartengrün prägen das Quartier.

Das Plangebiet wird fast mittig durch die in West-Ost-Richtung verlaufende Bahntrasse Hamburg – Lübeck geteilt und es ist von einem annähernd orthogonalen Straßennetz durchzogen. Östlich des Plangebietes befindet sich mit der Robert-Schumann-Brücke die überregional bedeutsame Verkehrsachse Ring 2. Direkt westlich angrenzend an die Plangebietsgrenze verläuft die regional bedeutsame Hammerstraße, direkt südlich angrenzend die Jüthornstraße mit stärkerem Durchgangsverkehr. Die Claudiusstraße erfüllt die Funktion einer Wohnsammelstraße, die Bärenallee ist ebenfalls etwas stärker durch Anliegerverkehre des Wandsbeker Zentrums befahren. Mit dem ÖPNV-Knoten Wandsbek Markt und der Schnellbahnstation Wandsbeker Chaussee verfügt das Gebiet nördlich der Bahn im fußläufigen Bereich über ein sehr differenziertes Angebot an öffentlichen Verkehrsverbindungen.

Durch die Entstehung in drei Entwicklungsperioden lassen sich drei Siedlungsgebiete mit unterschiedlichem städtebaulichen Charakter unterscheiden, besonders erlebbar durch die differenzierte Ausgestaltung der Straßenräume.

Der Bereich entlang der Bärenallee zeichnet sich aus durch seine Schwellenfunktion zwischen dem Wandsbeker Zentrum mit seinen Geschäfts- und Büroquartieren sowie dem Bezirksamt und dem südlich angrenzendem reinem Wohngebiet. Strukturprägend ist außerdem die direkte Lage an der Hauptverkehrsstraße Hammer Straße mit teilweise geschlossener Bebauung. Entsprechend der Zentrumsnähe besteht hier eine Mischung von zum Teil größeren Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden und breiteren Straßenprofilen. An der ruhigeren Claudiusstraße / Ecke Bärenallee ist eine gebietsuntypische geschlossene Bebauung der 1960er Jahre entstanden. Der tiefe Blockinnenbereich des Blockes Bärenallee / Hammerstraße / Rantzaustrasse / Freesenstraße weist nur vereinzelt Großbaumbestand auf und ist durch hintere Bebauung geprägt.

Der Bereich um die Rantzaustrasse erscheint heterogen. Überwiegend an den Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind maßstabssprengende Ein- und Mehrfamilienhäuser ab den 1950er Jahren entstanden. Trotz dieser Gebäude hat sich das Milieu des Wohnens im Grünen erhalten. Dies ist in dem Block südlich der Rantzaustrasse / westlich Claudiusstraße durch die hier vorhandene Kleinteiligkeit besonders ausgeprägt. Bis auf den oben genannten Block an der Bärenallee / Hammerstraße verfügen alle an der Rantzaustrasse liegenden Blöcke über stadtraumprägenden Großbaumbestand.

Das Teilgebiet südlich der Bahntrasse wird von drei in West-Ost-Richtung verlaufenden Anwohnerstraßen durchschnitten. Obwohl der Claudiusstieg, die Trauns Allee und der Asmusweg zu unterschiedlichen Zeiten entstanden sind, verfügen sie über einen ähnlichen Straßenraum. Durch die lockere Durchgrünung des Gebietes mit großkronigen Bäumen und Sträuchern herrscht hier im Gegensatz zu dem Bereich nördlich der Bahnanlage ein parkartiger Eindruck vor. Da die Claudiusstraße lediglich über einen beschränkten Bahnübergang verfügt und der ÖPNV-Knoten Wandsbeker Chaussee etwa 600m von der nordwestlichsten Ecke des Teilbereiches entfernt ist, ist hier keine gute fußläufige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Die tiefen Grundstücke

zwischen Claudiusstieg und Trauns Allee haben im Blockinnenbereich überwiegend Großbaumbestand. Die Blöcke beiderseits des Asmuswegs sind in ihren westlichen Teilbereichen von großen Mehrfamilienhäusern überformt.

Die Topographie stellt sich annähernd eben dar. Von Norden und Süden fällt das Gelände zur Bahntrasse hin leicht ab.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche Rantzaustraße und Claudiusstieg sind unterirdische 110-kV-Hochspannungskabel der Hamburgischen Electricitätswerke AG (HEW) vorhanden.

Im gesamten Plangebiet sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen Gasleitungen vorhanden. Das Gasnetz besteht aus Niederdruckversorgungsleitungen mit vielen Hausanschlüssen.

In der Bärenallee / Ecke Hammer Straße bis Höhe Botenstieg liegt eine Fernwärmeleitung der HEW. Das Grundstück Bärenallee 12 (Flurstück 3292) ist mit einer Stichleitung auf das Privatgrundstück angeschlossen.

#### **4. Umweltbericht**

Es wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt (siehe Ziffer 3.2.4).

### **5 Planinhalt und Abwägung**

#### **5.1 Wohngebiete**

Marienthal ist generell nicht einheitlich mit gleichartigen Gebäuden bebaut, sondern es finden sich in den einzelnen Baublöcken Haustypen aus den verschiedenen Bebauungsepochen seit Ende des 19. Jahrhunderts bis zur Gegenwart in gemischter Anordnung. Auch die Anzahl der bestehenden Wohneinheiten pro Gebäude innerhalb der entsprechenden Baublöcke ist teilweise sehr uneinheitlich. Die Gebäude unterscheiden sich außerdem häufig in der Geschossigkeit (ein- bis zweigeschossig), in den Dachformen und auch dem Bauvolumen. Trotz dieser Unterschiedlichkeit ist das Erscheinungsbild überwiegend homogen durch Villen geprägt, außer in den Bereichen, die bereits mit großen Mehrfamilienhäusern durchsetzt sind. Wegen den o.g. Rahmenbedingungen mussten verschiedene Kategorien hinsichtlich der Regelung des Maßes der baulichen Nutzung und der zulässigen Anzahl der Wohnungen gebildet werden. Generelle Zielsetzung dabei ist, die vorhandene Struktur zu erhalten und eine maßvolle Weiterentwicklung unter Würdigung des Bestands zu ermöglichen. Gleichzeitig soll eine weitere Umstrukturierung durch Maßstab sprengende Mehrfamilienhäuser verhindert werden.

Den Festsetzungen liegen dementsprechend folgende Prinzipien zugrunde, die unter Würdigung der jeweiligen Bestandssituation auch die Zielsetzung einer maßvollen Entwicklung berücksichtigen:

- Es werden regelhaft 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Im Sinne des Dichtemodells werden in Bereichen in Zentrumsnähe sowie in gut erschlossenen Bereichen in der Nähe von Sammelstraßen 3 Wohnungen je Wohngebäude und in Bereichen mit Vorprägung durch Mehrfamilienhäuser 5 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. In hinteren Bereichen werden entsprechend der Vorprägung 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

- Die Anzahl der Geschosse (2 Vollgeschosse) wird aus dem Baustufenplan Wandsbek-Marienthal übernommen. Für rückwärtige Zweitbebauungen wird eine Eingeschossigkeit festgesetzt.
- Es werden für die unterschiedlichen Bereiche Bauzonen textlich festgesetzt (vordere Baugrenze, hintere Baugrenze) und in Bereichen, die für hintere Bebauung geeignet sind, Abstände zwischen Hinter- und Vordergebäude. Die Bautiefen für die vorderen Bauzonen werden auf 16 m und 18 m begrenzt.
- Grundflächen für bauliche Anlagen werden als Höchstmaß in Quadratmetern festgesetzt. Ausnahmen bilden Bereiche, in denen bereits mehrheitlich Mehrfamilienhäuser unter Ausnutzung der im Baustufenplan Wandsbek-Marienthal zulässigen Grundfläche entstanden sind. Hier wird eine dem Bestand entsprechende Grundflächenzahl festgesetzt.
- Sofern in einheitlich bebauten Baublöcken einzelne Mehrfamilienhäuser mit einer vom Durchschnitt abweichenden Anzahl von Wohneinheiten und/oder Grundflächengröße entstanden sind, wird für diesen Einzelfall eine den Bestand würdigende Einzelausweisung vorgenommen.

## **5.2 Allgemeines Wohngebiet**

In Teilbereichen erfolgt eine Umstrukturierung von reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet, und zwar unter Beachtung eines oder mehrerer folgender Kriterien:

- Prägung des Bestandes durch typische Nutzungen eines allgemeinen Wohngebiets;
- Nähe zum Zentrum Wandsbek;
- Städtebauliche Zielsetzung der Nutzungsmischung an zentralen Verkehrsachsen unter besonderer Würdigung der Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen.

Es handelt sich um die Bereiche Claudiusstraße 18 bis 24 (Flurstücke 118, 117, 116), Bärenallee südliche Straßenseite zwischen Claudiusstraße und Hammerstraße, Hammerstraße östliche Straßenseite zwischen Bärenallee und Jüthornstraße.

Der in Marienthal verstärkt auftretende Umnutzungsdruck des Dienstleistungssektors auf die Wohnbereiche soll gezielt in die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gelenkt werden. Dadurch werden die Wohnnutzungen in dem überwiegenden Teil des Plangebiets entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, das gehobene Wohngebiet in seinem Erscheinungsbild zu erhalten, sichergestellt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Durch diese Festsetzung soll die Hauptnutzungsart Wohnen und die das Wohnen ergänzenden, nicht störenden Nutzungen besonders hervorgehoben werden. Läden in einer begrenzten Größe und mit einem eingeschränkten Warensortiment sind an den Standorten nur ausnahmsweise zulässig, wo durch die damit verbundenen Baulichkeiten und die spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufe keine größeren Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen einhergehen. Als grundsätzliche Voraussetzung gilt, dass eine Unterordnung dieser Nutzungen unter den jeweiligen Gebietscharakter erfolgt und eine Zentrengefährdung, die insbesondere durch eine Ballung derartiger Nutzungen entsteht, ausgeschlossen ist. Größere Läden und die damit einhergehenden Stellplatzanlagen würden hinsichtlich der Größenausdehnung, dem Maß der Störung für die angrenzenden Wohnnutzungen durch Lärm und andere Emissionen sowie wegen dem störenden städtebaulichen Er-

scheinungsbild dem Ziel der Strukturentwicklung eines gehobenen Wohngebiets zuwiderlaufen. Mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe soll der angestrebte Wohngebietscharakter nicht durch Baulichkeiten beeinträchtigt werden, die mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu Störungen der Wohnruhe und zu einer deutlichen Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes führen.

Städtebauliches Ziel ist es weiterhin, die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten entsprechend der jeweiligen Vorprägung mit 3 bzw. 5 festzusetzen, um im Hinblick auf die zentrale Lage und Bedeutung der Bereiche eine Verdichtung der Nutzungen zu ermöglichen und hier dem Bedarf nach entsprechenden Wohnungen gerecht zu werden.

### **5.3 Reines Wohngebiet**

Die Nutzung des überwiegenden Teils des Plangebiets als reines Wohngebiet entspricht dem Bestand. Nur in wenigen Ausnahmefällen sind teilgewerbliche Nutzungen im Dienstleistungsbereich, die gemäß der Baunutzungsverordnung in reinen Wohngebieten zulässig sind, vorhanden. Diese vorhandene Struktur gilt es zu erhalten.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische Bebauung zu verhindern, wird eine höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden festgesetzt. Die maximal zulässige Anzahl von 1 bis 5 Wohneinheiten je Wohngebäude entspricht dem Bestand bzw. orientiert sich in Abhängigkeit der Lage des Grundstücks an ruhigen Nebenstraßen, zum Zentrum Wandsbek, zu Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs und zu zentralen Verkehrsachsen. Für die durch Einfamilienhäuser geprägten Bereiche wird zur Sicherung der Struktur eine „Zweiwohnungsklausel“ festgesetzt. Um die als städtebauliche Fehlentwicklung zu bewertende Durchmischung von Einzel- und Mehrfamilienhäusern zukünftig zu verhindern, sind Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten nur noch dort zulässig, wo sie bereits an Zahl und Größe den Siedlungscharakter bestimmen oder wo aufgrund der zentralen Lage eine maßvolle Erhöhung ermöglicht werden soll. In den Bereichen, in denen Mehrfamilienhäuser vereinzelt vorkommen und dadurch das Stadtbild erheblich beeinträchtigen, wird für die jeweiligen Grundstücke in Anlehnung an die bestehende Vorprägung eine „Drei- oder Fünfwohnungsklausel“ festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz. Mit diesen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der noch intakten Einfamilienhausstruktur geschaffen und das Bedürfnis nach Wohnen in grünen Quartieren gesichert.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohngebiete sind Wohngebäude nur auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen zulässig. Der Mindestabstand zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung beträgt 25 m und - falls keine vordere Bebauung vorhanden ist - 25 m zwischen hinterer Baugrenze und rückwärtiger Bebauung (vgl. §2 Nummer 5). Neben vorhandener Bebauung, die sich im wesentlichen parallel zur Straße entwickelt hat, wird eine geordnete Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile in den Baublöcken, wo bereits eine Prägung vorhanden ist oder wo sich dies auf Grund der städtebaulichen Situation anbietet, festgesetzt. Der Abstand von 25 m zwischen vorderer und hinterer Bebauung dient dem weitgehenden Erhalt vorhandener Grünstrukturen. Dieser Abstand gilt auch, wenn im vorderen Grundstücksbereich ein neues Gebäude errichtet werden soll und im rückwärtigen Bereich eine Bebauung vorhanden ist.

Bei Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich sollten Neubau- und Erschließungsmaßnahmen in besonderem Maße vorhandene Maßstäblichkeit, Materialien, Einfriedigungen sowie öffentliche und private Grünräume berücksichtigen. Durchbrüche von Baum-

gruppen sind möglichst zu vermeiden, Alleen und prägende Vorgartenbereiche sind weitgehend zu erhalten.

#### **5.4 Maß der baulichen Nutzung**

Die überwiegende zweigeschossige Ausweisung in offener Bauweise im Baustufenplan von Wandsbek-Marienthal hat zur Entwicklung des städtebaulichen Erscheinungsbildes von Marienthal geführt. Da die zweigeschossige Ausweisung in offener Bauweise prägendes Merkmal für die Strukturfortschreibung ist, wird unter Berücksichtigung des Bestandes eine maximal zulässige zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise sowie „nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt.

In den Wohngebieten ist auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen eine am Bestand orientierte Grundflächenzahl festgesetzt. Dabei handelt es sich um Bereiche, die von Mehrfamilienhäusern unter Ausnutzung der im Baustufenplan zulässigen Grundfläche entstanden sind. Um überdimensionierte Gebäude zu verhindern werden auch hier Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Hiervon wird nur in folgenden Fällen abgewichen: Entlang der Hammer Straße Abschnitt Bärenallee bis Bahntrasse wird die Bauweise freigestellt. Hier ist eine geschlossene Bebauung städtebaulich wünschenswert. Andererseits soll eine Orientierung an der angrenzenden zum Teil auch in diesem Bereich bestehenden offenen Bauweise möglich sein. Der Bereich Bärenallee 46 und Claudiusstraße 18 bis 24 wird bestandsgemäß in geschlossener Bauweise festgesetzt. Wegen den zum Teil sehr schmalen Grundstücken kann hier keine offene Bauweise umgesetzt werden.

In den Wohngebieten ist je Baugrundstück auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 200 m<sup>2</sup>, auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> und auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> jeweils als Höchstmaß zulässig. Für Anlagen die kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken dienen, können Ausnahmen zugelassen werden (vgl. §2 Nummer 4). Diese Festsetzungen wurden zur Wahrung der bestehenden städtebaulichen Struktur getroffen. Neubauten fügen sich hinsichtlich Volumen und Maßstab in die bestehende Struktur ein und der Anteil an nicht versiegelten Freiflächen wird in Anlehnung an die vorhandene Grünstruktur gesichert. Dadurch sind weiterhin ausreichende Flächenanteile zur Versickerung des Oberflächenwassers auf privaten Grundstücken vorhanden. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird durch diese Festsetzung nicht voll ausgeschöpft.

In den Wohngebieten wird die vordere Baugrenze in einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Der Abstand der hinteren Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie wird für die mit „(A)“ und „(C)“ bezeichneten Flächen mit 26 m und für die mit „(B)“ bezeichneten Flächen mit 28 m festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden (vgl. §2 Nummer 3). Die Regelung der Bautiefe ist festgesetzt worden, weil dadurch eine Begrenzung der Gebäudetiefe in Anlehnung an die vorhandenen baulichen Anlagen und Baufluchten sichergestellt wird. Darüber hinaus lässt diese Ausweisung in geringem Maße auf einzelnen Grundstücken städtebaulich vertretbare Entwicklungspotenziale zu.

Um eine Erschließung der rückwärtigen Bebauung zu ermöglichen und die Versiegelung der Grundstücke generell möglichst gering zu halten, wird folgendes in §2 Nummer 6 festgesetzt: „Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Bei der Berechnung der Grundfläche bleiben derartig hergestellte Flächen unberücksichtigt.“



Für die Bebauung auf den Flurstücken 29, 30, 31, 33, 34, 62 und 67 bis 75 der Gemarkung Marienthal ist eine einseitige Grenzbebauung mit einem eingeschossigen Eingangsvorbau in einer Länge von maximal 8m innerhalb der Abstandsfläche zulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Auf diesen in der Regel nur 10m bis 11m schmalen Grundstücken wurde in unterschiedlichen Epochen ein Gebäudetyp errichtet, dessen Eingangsvorbau einseitig entlang der Grenze des Nachbargrundstücks verläuft. Dadurch wurde ein Gebäudetyp entwickelt, der das Erscheinungsbild verschiedener Teilbereiche von Marienthal mitprägt. Um diese erhaltenswürdigen Situationen zu sichern und um eine wirtschaftliche Neubebauung dieser Grundstücke zu ermöglichen wird die einseitige Grenzbebauung mit einem eingeschossigen Eingangsvorbau in einer Länge von maximal 8m zu dem Nachbargrundstück planungsrechtlich ermöglicht. Mit der Regelung sollen insbesondere auch Härten vermieden werden, die dadurch entstehen würden, wenn im Falle einer Neubebauung auf beiden Seiten des Gebäudes die sonst übliche Abstandsfläche einzuhalten wäre.

### **5.5 Erhaltungsbereich**

Marienthal gehört zu den qualitätsvollen Villengebieten Hamburgs, die ihre Prägung in der Gründerzeit erhielten. Ab 1860 entwickelte der Großgrundbesitzer und Bauunternehmer Johann A. W. Carstenn, der später in Berlin-Lichterfelde besonders aktiv war, nach englischem Beispiel das Villengebiet Marienthal. Freistehende Einfamilienvillen auf großzügig bemessenen Grundstücken bildeten hier den Schwerpunkt. Als Beispiel privat initiierten Städtebaus, hat das Villengebiet Marienthal eine große stadthistorische Bedeutung.

Im Siedlungscharakter spiegeln sich zwei Phasen wieder. Von ca. 1860 bis 1873 herrschten geometrische Anlagen mit rechtwinkligen Straßenraster vor. In der zweiten Phase von ca. 1885 bis 1914 orientiert sich die Gestaltung der Siedlung viel enger an den landschaftlichen Gegebenheiten, so dass Straßen dieses Gebietes einen geschwungenen Verlauf aufweisen.

Nach seiner anfänglichen Erschließung erfolgte die Besiedlung sukzessive – je nach Wirtschaftslage mit Unterbrechungen - bis hinein in die Jahrzehnte nach dem zweiten Weltkrieg. Die Bausubstanz des Marienthaler Villengebiets ist in ihren Stilelementen deshalb ausgesprochen vielfältig. Bau- und Stadtgeschichte der unterschiedlichen Epochen vom ausgehenden 19. Jahrhundert bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts mit ihren unterschiedlichen Architektursprachen sind gut ablesbar. Hinsichtlich Volumen und Fassade wird die städtebauliche Gestalt vom kleinmaßstäblichen Milieu vorstädtisch-ländlichen Bauens bestimmt. Dies wird durch die starke Durchgrünung der Wohnbereiche in hervorragender Weise unterstrichen. Damit sind hochwertige Quartiere entstanden, die trotz Zentrumsnähe heute noch den Charakter des Wohnens im Grünen ausstrahlen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat bereits 1985 im Milieuschutzbericht die Schutzwürdigkeit des Gebiets erkannt. Das gesamte Bebauungsplan-Gebiet ist darin als erhaltenswertes Milieugebiet dargestellt. Doch der gesamtstädtische Siedlungsdruck bedroht den typischen Charakter dieser geschlossenen Siedlungseinheit. Daher werden zur Erhaltung des Ortsbildes Erhaltungsbereiche ausgewiesen.

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S.1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S.10, 11), in der jeweils gelten-

den Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer 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 1).

In einzelnen Bereichen des Plangebiets sind herausragende Bauensembles und Einzelgebäude von besonderer städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung entstanden, die erhaltenswert sind. Diese Siedlungsbereiche zeichnen sich insbesondere durch die Verknüpfung und das harmonische Miteinander von Bebauung und umliegenden Freiflächen aus. Darüber hinaus wird das Erscheinungsbild bestimmt durch die überwiegend verwendeten, für die jeweilige Bauepoche typischen Baumaterialien und -formen. Hervorzuheben ist vor allem ein zum Teil guter originaler Zustand der Ursprungsbauten, die einzeln oder durch ihre Ansammlung städtebauliche Auffälligkeit hervorruft. Daher sind diese Siedlungsstrukturen vor milieubeeinträchtigenden Veränderungen zu schützen und in ihrem Zusammenhang zu erhalten. Vor diesem Hintergrund sind Erhaltungsbereiche im Plan festgesetzt worden.

Das Baualter der Bebauung ist nach Augenschein bestimmt worden und lässt sich nicht immer eindeutig einer Zeit zuordnen, da die Übergänge zwischen den Bauepochen fließend sind. So weisen zum Beispiel manche Gebäude die vor dem 1. Weltkrieg entstanden sind, vereinzelt bereits Elemente des neuen Bauens auf, während andere Gebäude, die erst nach 1919 errichtet wurden, nach wie vor von ihrem Gebäudetyp her der Reformarchitektur zuzurechnen sind.

### **Bärenallee 18 bis 28 sowie Freesenstraße 3 bis 11**

Der Bereich besteht aus sieben überwiegend in gutem originalen Zustand erhaltenen zweigeschossigen Villen und zwei eingeschossigen Rotklinker-Wohnhäusern. Außerdem befinden sich innerhalb des Erhaltungsbereichs zwei nicht erhaltenswerte Wohngebäude in der Freesenstraße (Nummern 3 und 7). Die um 1900 erbaute Reihe hellgrau verputzter Villen (Bärenallee 22, 24 und 26) mit unterschiedlich starkem weißem Putzdekor weisen eine gleiche Gliederung mit einseitig betontem seitlichem Giebelrisaliten auf. Die schmalen Grundstücke sind einseitig an der Grenze mit zurückgesetzten seitlichen Treppenhäusern bebaut. Die Bebauung in der Freesenstraße 5 unterscheidet sich hiervon durch die Fassaden, die teilweise geschlämmt wurden. Der Giebelbereich ist wie in der Bärenallee 26 mit Holzdekor geschmückt. Die Form des Dekors ist, bis auf Bärenallee 26, dem Jugendstil zuzuordnen.

Neben diesen vier Gründerzeitvillen kontrastieren die dunklen ca. drei Jahrzehnte jüngeren, kubischen, zweigeschossigen Rotklinkervillen der Bärenallee 18, 20 und 28. Diese sog. „Hamburger Kaffeemühlen“ besitzen trotz teilweiser Überformung durch nachträglich ausgebaute Dachgauben und holzfarbene Fenster mit reduzierter bzw. keiner Teilung das Format, die Umgebung städtebaulich zu prägen.

Die kleinen Rotklinkergebäude Freesenstraße 9 und 11 aus den 20er-/30er-Jahren befinden sich in sehr gutem Originalzustand. Der Gebäudekörper des vorderen Wohnhauses besteht, ganz zeittypisch, aus einem fast quadratischem Hauptkörper und wird ergänzt durch einen kleinen rechteckigen Anbau sowie das Zeltdach. Die Eingangstür mit Segmentbogen und die den Bullaugen nachempfundenen kleinen Fenster daneben sind mit Naturstein gerahmt; eine kleine Mauer begrenzt die Treppe. Die rückwärtige Bebauung entspricht dem Spitzgiebeltyp, der hier mit dem zeittypisch weiß hervorgehobenen

Dachüberstand und Grenadierschichten über den Fenstern bzw. um das rautenförmige Dachfenster in der Giebelspitze betont ist.

### **Rantzaustraße 14**

Das im Gebiet mehrfach vorhandene Muster von einseitiger Grenzbebauung durch ein zurückversetztes seitliches Treppenhaus findet sich in der Rantzaustraße 14 wieder. Diese um 1910 gebaute Villa der Reformarchitektur weist durch den seitlich angeordneten massiven Giebel mit Krüppelwalmdach eine lebendige Gebäudegliederung auf, die weiterhin durch Gurt- und Kämpfergesimse, unterschiedliche Fensterformen (zum Teil mit Segment- und Rundbögen) sowie plastische Fensterbekrönungen geprägt ist.

### **Claudiusstieg 1 und 3**

Diese beiden zeittypischen Rotklinkergebäude in gutem originalen Zustand aus den 20er-30er-Jahren haben ein besonderes städtebauliches Gewicht, weil sie neben der hohen architektonischen Qualität als Einzelgebäude auch eine deutliche Prägung des Quartiers als Villenbereich der Zwischenkriegszeit begründen. Der Spitzgiebeltyp, Claudiusstieg 3 betont die Horizontale. Diese Villa zeichnet sich durch reiche Ziegelornamentik aus. Die Sprossenfenster im Giebel sind horizontal durchgehend eingefasst; die Türrahmung zeigt horizontale Bänder. Die traufständige Villa im Claudiusstieg 1 stellt einen weiteren Gebäudetyp dar. Die harmonische Fassadengliederung, Doppelzwerchgiebel, seitlich massive Dachgiebel, Sprossenfenster, Ziegelornamentik und Grenadierschichten führen zu einem lebendigen Baukörper.

### **Claudiusstraße 76**

Die Gesamtanlage des Grundstückes Claudiusstraße 76 ist in einem hervorragendem originalem Zustand. Die Grundstückseinfassung besteht in einer für Marienthal zeittypischen Kombination von Stabgitterzaun mit einer kleinen Mauer. Das zweigeschossige annähernd kubische Gebäude aus den 1920er Jahren erhält seinen oberen Abschluss durch ein mäßig steiles Walmdach. Es handelt sich um einen Putzbau, dessen Gebäudeecken durch Quaderung betont werden. Diese stattliche Villa besitzt ein besonderes städtebauliches Gewicht, weil sie die Prägung des Quartiers als Villenbereich unterschiedlich großer Villentypen aus verschiedenen Zeiten begründet.

## **5.6 Erschließung**

Auf Grund von Bestandsuntersuchungen ist deutlich geworden, dass mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Baustufenplans keine Erhöhung der absoluten Wohnungszahl im Plangebiet stattfinden wird. Ohne die Festsetzungen dieses „einfachen Bebauungsplans“ wäre eine erhebliche Steigerung der Wohnungsanzahl möglich gewesen, wie die vereinzelt maßstabs-sprengenden Bauten der letzten Jahrzehnte zeigen. Um dieses zu verhindern und letztendlich auch um die Verkehrsdichte nicht wesentlich zu steigern, wird dieser Bebauungsplan mit dem Ziel einer maßvollen Strukturentwicklung aufgestellt.

Auf die Ausweisung von Verkehrsflächen wird verzichtet, weil keine gravierenden verkehrlichen Missstände vorliegen, die in absehbarer Zeit den Ausbau der Straßen gemäß „Planungshinweisen für Stadtstraßen in Hamburg“ erfordern.

## **5.7 Oberflächenentwässerung**

Das von Dachflächen und anderen versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll weitgehend auf den jeweiligen Grundstücken versickern. Ist eine Versickerung auf Grund der Untergrundverhältnisse nicht möglich, so ist das Oberflächenwasser durch geeignete Anlagen auf dem Grundstück zurückzuhalten und zeitverzögert an den näch-

sten Vorfluter (Gewässer, Sietnetz) abzugeben. Die dezentrale Beseitigung von nicht oder nur gering belastetem Niederschlagswasser ist ökologisch und wasserwirtschaftlich wünschenswert. Die Grundwasserbildung wird gefördert; Siele und Oberflächenwässer werden vor allem bei Starkregenereignissen entlastet.

Entsprechend der Baugrundübersicht des geologischen Landesamtes im M. 1:50000 von 1985 bestehen die Böden des überwiegenden Teils des Plangebiets aus gemischt-körnigen Sanden, meist mitteldicht bis dicht gelagert. Sie sind gut wasserdurchlässig. In einigen Bereichen sind Grundmoränen (Geschiebelehm und Geschiebemergel) vorhanden. Hier können eingeschlossene Sandlinsen, auch flächenhaft verbreitete Sandlagen vorkommen. Diese Bodenbeschaffenheiten lassen eine nur sehr verzögerte Versickerung zu. In diesen Bereichen ist bei der Bauantragstellung ein entsprechender Nachweis zu liefern.

Eine Rückhaltung auf dem Grundstück ist bei Ableitung des Oberflächenwassers in jedem Fall vorzusehen, um die Häufigkeit der Überlaufereignisse von Schmutzwasser aus den Mischwassersielen in die Wandse und andere Gewässer nicht zu erhöhen, sondern diese eher zu reduzieren.

## **5.8 Bahnanlagen**

Die vorhandenen oberirdischen Bahnanlagen sind nachrichtlich übernommen worden. In Erweiterung der vorhandenen Bahnanlagen ist eine zweigleisige S-Bahn-Trasse mit einem neuen Bahnhof an der Claudiusstraße und ein zweigleisiger Ausbau des vorhandenen eingleisigen Gütergleises vorgesehen. Die genaue Festlegung der Flächen hierfür bleibt einem zukünftigen Planfeststellungsverfahren vorbehalten. Die nach derzeitigem Planungsstand benötigten Flächen innerhalb des Plangebiets berühren einen nördlich der Bahnanlagen angrenzenden etwa 10 m breiten Grundstücksstreifen sowie die Flurstücke 83, 84 und 2168. Diese Flächen sind in der Planzeichnung als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet.

## **5.9 Lärmschutz**

Nur in vereinzelten besonders geschützten Lagen wird nachts der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) für Wohngebiete nicht überschritten; im Einflussbereich der Straßenzüge Robert-Schumann-Brücke, Hammer Straße, Jüthornstraße, Bärenallee, Claudiusstraße bzw. der Bahntrasse Hamburg – Lübeck werden tags und nachts diese Grenzwerte überschritten.

Entsprechend dem Hauptziel des Bebauungsplans, die Strukturentwicklung eines vorhandenen Wohngebietes zu betreiben, wird entsprechend dem Bestand Wohngebiet festgesetzt. Zum Schutz ist für alle Wohngebiete die nachfolgende gemäß dem Hamburger Orientierungsrahmen übliche Lärmschutzklausel anzuwenden: In den Wohngebieten sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. (vgl. § 2 Nummer 8). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jeden Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die

Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

Durch die Festsetzung von einer geeigneten Grundrissgestaltung und von einem passivem Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden soll der notwendige Schutz erreicht werden.

#### **6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist im Baustufenplan überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen und es ist heute in den Bereichen, die ursprünglich (bei der Aufstellung des Baustufenplans 1953/55) als Außengebiet vorgesehen waren, ebenfalls bebaut. Daher werden mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans keine bedeutsamen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Somit ist nach § 1a des Baugesetzbuchs kein Ausgleich erforderlich.

Das durch Neubebauung möglicherweise entfallende Baumvolumen ist gemäß der Baumschutzverordnung im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

#### **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

#### **8. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Wandsbek-Mariantal in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

Die verbindliche Festsetzung der „vorgesehenen Bahnanlagen“ erfolgt in einem Planfeststellungsverfahren nach § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes vom 27. Dezember 1993 (BGBl. 1993 I S. 2378, 2396, 1994 I S. 2439), zuletzt geändert am 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3076, 3091).

#### **9. Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 187.300 m<sup>2</sup> groß; hiervon werden für Bahnanlagen etwa 4917m<sup>2</sup> benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

