

**B e g r ü n d u n g**  
zum Bebauungsplan Othmarschen 23

*APPA*

*15. Nov. 94*

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 8. April 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 766). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß A1/92 vom 27. Januar 1992 (Amtlicher Anzeiger Seite 193) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. November 1991 und 17. Mai 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 2438, 1993 Seite 1033) 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, deren parkartiger Charakter durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Die Elbchaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das nördlich der Elbchaussee / östlich der Liebermannstraße liegende Flurstück 1052 einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zugeführt, wobei der schützenswerte Grünraum in die Planung integriert worden ist. Das südlich der

Elbchaussee liegende Flurstück 1352 wird zum Erhalt einer "Sichtschneise" als private Grünfläche ausgewiesen ; ferner soll eine Fußwegverbindung vom Trenknerweg zur Liebermannstraße gesichert werden.

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Flurstück 1052 - ehemaliger Landsitz mit großem Park - ist im wesentlichen unbebaut. Auf dem weitläufigen Gelände steht eine ein- und zweigeschossige Villa mit Schwimmbad im Nebengebäude. Dieser Fachwerkziegelbau mit Strohdach und hohen Glasfenstern wurde gleichzeitig mit dem Landhaus Böhl in den Jahren 1797/98 gebaut. Ursprünglich war es eine Scheune, mit späteren Umbauten (ca. 1900) wurde es zu einem Wohnhaus mit Fachwerk und abgewalmten Strohdach umfunktioniert. Im heutigen zweigeschossigen, südlichen Teil des Villengebäudes befand sich das Jagdhaus (Kavaliershaus), der eingeschossige nördliche Teil wurde als Stallgebäude (Pferdestall, Geschirrkammer, Wagenremise, Autogarage) genutzt. Im östlichen Teil des Grundstücks steht ein eingeschossiger Geräteschuppen.

In der Mitte des Grundstücks befand sich das von Baumeister C. F. Hansen erbaute Landhaus Böhl (Hamburger Kaufmannsfamilie). Von diesem Gebäude steht heute nur noch der Keller, der vor der Zerstörung des Haupthauses (1943) Lager- und Wirtschaftsräume für die landwirtschaftlichen Erzeugnisse des Gartenbaubetriebes aufnahm. Direkt am Grundstückszugang von der Elbchaussee 190 steht ein eingeschossiges Wohngebäude (das ehemalige Gärtnerhaus der Familie Carl Diederichsen, die den Landsitz 1899 erworben hatte).

Das südlich der Elbchaussee liegende unbebaute Flurstück 1352 gehörte ebenso zum 1795 von C. F. Hansen gekauften Gelände wie das nördlich - außerhalb des Bebauungsplans - liegende Flurstück 1053, auf dem die als "Lindenallee" bezeichnete Zuwegung liegt.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Reines Wohngebiet

Unter Berücksichtigung der benachbarten vorhandenen Nutzungsstruktur wird für das Flurstück 1052 reines Wohngebiet, dreigeschossig in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Zur Sicherung einer charakteristischen Durchgrünung mit großen Freiräumen wie einer entsprechend aufgelockerten Bebauung ist es aus städtebaulichen Gründen geboten, die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 0,4) zu unterschreiten. Für die Baukörper wird daher eine überbaubare Tiefe von 18 bzw. 25m festgesetzt. Damit wird die typische Villenbebauung entlang der Elbchaussee berücksichtigt.

Für die Wohnbebauung kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 2). Damit sollen für die auf dem Flurstück 1052 angeordneten sieben neuen Baukörper größere Spielräume eingeräumt werden, um funktionsgerechte Grundrisse zu erhalten sowie eine differenzierte Fassadengestaltung mit architektonischer Gliederung zu ermögli-

chen. Die Traufhöhe der Gebäude wurde mit 8,5 m über Gelände begrenzt, um die Gebäude in der Höhe der umliegenden Villenbebauung anzupassen; damit muß bei der baulichen Ausführung auf größere Sockelhöhen und Drempeleausbildungen verzichtet werden. Nach § 2 Nummer 3 werden Flachdächer ausgeschlossen, jedoch ist über dem dritten Vollgeschoß ein Dachgeschoß oder ein zurückgesetztes Staffelgeschoß mit geneigten Dachflächen von höchstens 35 Grad zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird auf die Bautradition der Villenhäuser an der Elbchaussee eingegangen. Es ergibt sich damit ein stadtbildgestalterisches Regulativ, das mit der Einmaligkeit der Lage des Grundstücks und seiner unverwechselbaren Baumkulisse gerechtfertigt ist. Die auf dem Flurstück vorhandenen Wohngebäude (ein- bis zweigeschossige Villa und eingeschossiges Gärtnerhaus (Elbchaussee 190)) sollen erhalten bleiben. Sie werden deshalb ihrem Bestand entsprechend ausgewiesen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen in zwei eingeschossigen gemeinschaftlichen Tiefgaragen untergebracht werden. Eine Tiefgarage ist im westlichen Bereich mit Zufahrt von der Liebermannstraße angeordnet worden. Die zweite Tiefgarage ist im Südosten über die vorhandene Einfahrt von der Elbchaussee zu erreichen. Auf diese Weise bleibt der Grüncharakter gewahrt und dem zu erhaltenden Baumbestand wird Rechnung getragen. Um die Zufahrten im Hinblick auf die schützenswerten Bäume festzulegen, werden entlang der Elbchaussee und der Liebermannstraße Gehwegüberfahrten ausgeschlossen. Die Tiefgaragen sind flächendeckend mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen (vgl. § 2 Nummer 5), um Vegetationsflächen auch auf bebauten Flächen schaffen zu können. Für eine östlich der Liebermannstraße ebenerdig ausgewiesene Stellplatzan-

lage (ca. 25 Stellplätze, womit ein über die Tiefgaragenstellplätze hinausgehender Bedarf an Stellplätzen gedeckt werden kann) ist nach jedem vierten Stellplatz ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen, in dessen Kronenbereich eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen ist. Stellplatzanlagen sind mit Hecken einzufassen (vgl. § 2 Nummer 6). Damit sind Maßnahmen getroffen worden, die das Grünvolumen auch nach der Bebauung aufrechterhalten und befestigte Flächen durch Bepflanzungen auflockern.

## 5.2 Grünflächen

Das südlich der Elbchaussee liegende Flurstück 1352 ist als private Grünfläche ausgewiesen. Auf eine Bebauung ist im Hinblick auf die bauliche Verdichtung auf der Nordseite der Elbchaussee verzichtet worden und um eine "Sichtschneise" auf die Elbe und das gegenüberliegende Hafengebiet freihalten zu können.

## 5.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Sofern es die Grundstücks- und Untergrundverhältnisse erlauben, soll das Niederschlagswasser (z.B. von Dach- und Terrassenflächen) direkt auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Mit einer solchen Maßnahme können der Grundwasserhaushalt verbessert und vorhandene Mischwassersiele entlastet werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzuläs-

sig (vgl. § 2 Nummer 4). Hiermit soll ein größtmöglicher Anteil an versickerungswirksamer Fläche erhalten bleiben, wobei der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht wird. Der offene Bodenaufbau bewirkt außerdem durch die geringe Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas. Weiter bietet sich für das Oberflächenwasser die Brauchwassernutzung im Sanitär- und Gartenbereich an. Durch diese Maßnahme wird der Gefahr der Veränderung des Grundwasserhaushaltes entgegengewirkt.

#### 5.4 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Vorschriften nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203), zuletzt geändert am 8. März 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 64). Außerhalb des Landschaftsschutzgebietes gilt die 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). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung wegen der speziellen Regelung der Landschaftsschutzverordnung keine Anwendung.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein stark durchgrüntes Gebiet handelt, ist in der zeichnerischen Darstellung des Plans für das gesamte Gebiet die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden, insbesondere weil die vorhandenen Bäume (Eichen, Hainbuchen, Eiben, Kreuzdorn usw.)

auch den städtebaulichen Charakter mitbestimmen. Für den Erhalt dieser Bäume ist eine Vorschrift in § 2 Nummer 7 aufgenommen worden. Danach sind für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Durch diese Festsetzung soll die Durchgrünung des Gebiets auch weiterhin sichergestellt werden. Durch das Erhaltungsgebot entstehende Nutzungsbeschränkungen (wie z.B. Beschattung und Laubfall) müssen im Hinblick auf die Gesamtbedeutung des Grünbestandes hingenommen werden.

Ziel ist die Eingliederung der geplanten Bebauung in den Landschaftsschutz. Größere Freiflächen mit offener Bebauung entsprechen dem typischen Landschaftsbild des unter Schutz stehenden Elbhangs. Die im Bebauungsplan getroffene Ausweisung eines reinen Wohngebiets mit offener Bauweise und Baugrenzen, welche die einzelnen Gebäude mit Standort und Ausmaß festlegen, ist mit dem Landschaftsschutz vereinbar, da so größere Freiflächen auf dem Grundstück gesichert und eine über den planerisch festgelegten Rahmen hinausgehende Bebauung ausgeschlossen wird.

#### 5.5 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 6 eine Festsetzung nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990

(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 4, 5 und 7 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 5.6 Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des Wohngebietes werden die Elbchaussee und die Liebermannstraße genutzt. Beide Straßen sind überwiegend beidseitig mit Bäumen bepflanzt. Die Verkehrsbelastung der Elbchaussee entspricht einer stark befahrbaren Hauptverkehrsstraße. Im Plangebiet ist auf der Nordseite der Elbchaussee innerhalb des vorhandenen Straßenquerschnittes die Anlage eines kombinierten Rad- und Gehweges geplant; damit soll eine Verbindung geschaffen werden zwischen den vorhandenen Gehwegen Elbchaussee/Liebermannstraße im Westen und dem Gehweg vor dem Flurstück 1042 (außerhalb des Plangebiets) im Osten.

Für die z.T. als Privatweg genutzte "Lindenallee" im Norden des Plangebiets wird ein Gehrecht in der Breite des vorhandenen Gehweges (4 m) festgesetzt, wobei der östliche Abschnitt neu anzulegen ist. Mit dem Gehrecht wird eine Fußwegverbindung vom Trenknerweg im Osten bis zur Liebermannstraße im Westen gesichert. Nach § 2 Nummer 8 umfaßt das festgesetzte Gehrecht die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.



Im östlichen Bereich des Plangebiets auf dem Flurstück 1052 verläuft die Trasse der mit Planfeststellungsbeschluß vom 16. August 1990 festgestellten vierten Elbtunnelröhre. Nach § 9 Absatz 1 Nummer 1 des Bundesfernstraßengesetzes in der Fassung vom 19. April 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 855) sind Hochbauten jeder Art längs der geplanten Elbtunnelröhre in einer Entfernung bis zu 40 m unzulässig; diese Anforderung ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### 5.7 Lärmschutz

Die Elbchaussee ist als Verbindung des Blankeneser/Risserner Raums mit den Stadtteilen Altona bzw. der Innenstadt Hamburg durch hohes Verkehrsaufkommen stark belastet. Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Lärmschutzmaßnahmen für die nördlich dieser Straße ausgewiesenen Wohngebäude getroffen werden können. Auf Grund der verkehrlichen Bedeutung der Elbchaussee ist eine Verlegung oder Umleitung der Straße nicht möglich, gleichfalls scheiden im Hinblick auf den schützenswerten Baumbestand sowie aus stadtbildgestalterischen Gründen aktive Lärmschutzmaßnahmen durch Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden im Straßenbereich aus; somit bleiben für die Neubauten nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Daher ist in § 2 Nummer 1 festgesetzt, daß im reinen Wohngebiet nördlich der Elbchaussee 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 Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche

...

Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 20. Juli 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

#### 5.8 Bodenbelastung

Im Bereich des Baugrundstückes können durch eine Vielzahl detonierter Bomben Altlasten vorhanden sein, so daß vor Baubeginn entsprechende Untersuchungen des Baugrundes erforderlich werden; für die möglicherweise notwendige Entsorgung ist die zuständige "Abteilung Kampfmittelräumdienst" der Baubehörde einzuschalten.

#### 6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet teilt sich in zwei funktional unabhängige Flächen, die von der Elbchaussee getrennt werden:

- Auf der nördlich der Elbchaussee liegenden Teilfläche (Flurstück 1052) stehen nur wenige Gebäude. Der weit überwiegende Teil des Flurstücks ist unbebaut und nicht versiegelt. Die Freianlagen sind als Landschaftspark angelegt und verfügen im östlichen Bereich über wertvollen Großbaumbestand, im westli-

chen Bereich über eine Obstbaumwiese und entlang der Liebermannstraße und der Elbchaussee über eine waldartige Rahmenbepflanzung. Eine Prägung des Landschaftsbildes von hoher Eigenart ist in weiten Teilen erkennbar.

Durch den Geschößwohnungsbau und die Anlage von Tiefgaragen und Stellplätzen erfolgt ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Eine Beeinträchtigung ist insbesondere durch Versiegelung des Bodens mit undurchlässigen Materialien (Bebauung), Vernichtung von Grünland- und Gehölzbiotopen, Störung von zusammenhängenden Biotopen und Lebensgemeinschaften, erhöhtem oberflächigen Abfluß des Niederschlagswassers sowie Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte gegeben. Die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch die auf den Bauflächen getroffenen Festsetzungen zur Sicherung des Wasserhaushaltes (§ 2 Nummer 4), der Verpflichtung zur Durchführung der Tiefgaragenbegrünung (§ 2 Nummer 5), des Anpflanzungsgebots von Laubbäumen und Hecken auf Stellplatzanlagen (§ 2 Nummer 6) sowie des Erhaltungs- und Ersatzpflanzungsgebots für Bäume (§ 2 Nummer 7) teilweise gemindert. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung wird durch die aufgelockerte Anordnung der Baukörper reduziert. Die vorhandene Rahmenbepflanzung entlang der Straßen bietet einen weitgehenden Sichtschutz.

- Das südlich der Elbchaussee liegende Flurstück 1352 wurde über einen längeren Zeitraum nicht wirtschaftlich genutzt, sodaß sich ein artenreicher, ökologisch wertvoller Gehölzbestand entwickeln konnte. Durch die Ausweisung als private Grünfläche ist gesichert, daß die Fläche unbebaut bleibt und sich in ihrer ökologischen Qualität entwickeln kann.

...

Durch die beschriebenen Maßnahmen kann auf den genannten Flurstücken der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt nicht ausgeglichen, sondern lediglich zu einem Teil gemindert werden. Aus städtebaulicher Sicht können die verbleibenden Beeinträchtigungen hingenommen werden, weil die Schaffung von Wohnungen zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs vorrangig zu bewerten ist. Die Planung sieht zudem eine den Grünraum schonende Bebauung vor, die sich in den Rahmen der parkartigen Bebauung einfügt. Außerdem wird die nach bisherigem Planungsrecht auf dem Flurstück 1352 vorgesehene Bebauung aufgegeben, damit die landschaftliche Blickbeziehung von der Elbchaussee auf das Elbtal und den Hafen bis zu den Schwarzen Bergen erhalten bleibt.

#### 7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Pläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um

- Baustufenplan Groß Flottbek - Othmarschen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),
- Bebauungsplan Othmarschen 5 vom 13. November 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 305),
- Fluchtlinienplan Othmarschen 9 vom 28. Februar 1893 (Liebermannstraße),
- Fluchtlinienplan Othmarschen 40 vom 30. August 1903 (Elbchaussee).

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 41.684 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 4.600 m<sup>2</sup> und für Grünflächen etwa 5.184 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans muß die mit einem Gehrecht belegte Fläche von der Freien und Hansestadt Hamburg teilweise noch hergerichtet werden. Die Fläche ist unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau (Fuß- und Radweg im nördlichen Straßenquerschnitt der Elbchaussee) und die Unterhaltung der mit einem Gehrecht belasteten Flächen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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