

Begründung  
zum Bebauungsplan Harvestehude 9

1. Grundlage und Verfahrensablauf

06.12.1989

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. E 2/83 vom 30. Mai 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 985) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 24. Oktober 1983 und 17. November 1986 (Amtlicher Anzeiger 1983 Seite 1811, 1986 Seite 2273) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes).

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.

...

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen Flächen für den Neubau eines Kindertagesheims gesichert werden. Darüber hinaus soll die überwiegend erhaltene stadthistorisch bedeutsame Bausubstanz des Blockrandbereichs gesichert und die Inanspruchnahme von Wohnbauflächen für gewerbliche Zwecke vermieden werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend mit zweigeschossigen Wohnhäusern aus der Zeit um die Jahrhundertwende bebaut. Die Blockrandbebauung auf den Flurstücken 1537 und 1613 wurde durch einen Neubau ersetzt bzw. durch Umbaumaßnahmen verändert.

Die Wohngebäude werden z.T. durch freiberuflich Tätige genutzt. Das in den fünfziger Jahren durch ein dreigeschossiges Gebäude neu bebaute Flurstück 561 wird für kirchliche Zwecke genutzt.

Die Fläche im Eckbereich Brahmsallee/Werderstraße dient als provisorische Stellplatzanlage.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Auf Grund der zentrumsnahen Lage und der vorhandenen stadthistorisch bedeutsamen Bausubstanz genießen die Wohngebiete in Harvestehude besondere Attraktivität. Insbesondere die zentrale Lage führt in zunehmendem Maße auch zur Inanspruchnahme von Wohnflächen für gewerbliche Zwecke. Um diesem im Plangebiet wahrnehmbaren Veränderungsdruck zu begegnen, wird überwiegend reines Wohngebiet ausgewiesen. Ausnahmen nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) werden ausgeschlossen (vgl. § 2

Nummer 1); damit sind im reinen Wohngebiet nur Wohngebäude zulässig.

Der Blockbereich ist Bestandteil einer in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts geschaffenen städtebaulichen Gesamtkonzeption zur Bebauung des ehemaligen Klosterlandes. Die an der Oberstraße, Parkallee und Werderstraße fast vollständig erhaltene geschlossene Blockbebauung repräsentiert im Zusammenhang mit der Bebauung um den Innocentiapark eine die Stadtteile Harvestehude und Rotherbaum prägende vielgestaltige und baugeschichtlich bedeutsame Stadtentwicklungsphase.

Typisch sind die wiederkehrenden Gliederungselemente wie die im Erdgeschoß auftretenden Erker, die aufgehenden Wände der Risalite, die Stuckornamentik der Fassaden in willkürlichem Wechsel von Jugendstil, Heimatstil und Historismus sowie die Dachausbildung, gestaltet durch Mansarddächer und Ziergiebel. Die Gebäudegruppen bilden zusammen mit den eigenen und auf den gegenüberliegenden Straßenseiten befindlichen Vorgärten bzw. dem Innocentiapark sowie dem alleearartigen Baumbestand der Straßenbäume ein städtebauliches Ensemble, das in besonderem Maße zur Charakterisierung der historischen Wohnhausbebauung in Harvestehude beiträgt.

Um bei einer Neubebauung eine an die historische Bebauung angepaßte Gebäudehöhe zu ermöglichen, wird eine Bebauung mit drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt. Ergänzend hierzu ist in § 2 Nummer 2 bestimmt, daß in Anpassung an benachbarte Traufhöhen ein viertes Geschoß als Mansarddach ausgebildet werden kann, soweit damit eine städtebauliche Einfügung gewährleistet wird. Die aufgehenden Wände von Erkern können über die Traufkanten geführt werden. Für die Erker ist eine Fassadenbreite von maximal 5 m zulässig. Mit diesen Regelungen soll eine differenzierte Gestaltung der Gebäude in Anlehnung an die

im Plangebiet vorherrschende historische Bebauung ermöglicht werden. Durch den Ausschluß von Staffelgeschossen (vgl. § 2 Nummer 3) soll das Gesamtbild der Gebäudegruppen durch eine einheitliche architektonische Ausformung des Dachraums mit vorwiegender Mansarddachprägung gesichert werden. Darüber hinaus soll durch die in § 2 Nummer 4 vorgeschriebene Verwendung heller Putzmaterialien für die Außenwände der einheitliche Gesamteindruck der Gebäudeensembles erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Durch die Vorschrift § 2 Nummer 8, nach der eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser, Erker, Loggien und Balkone bis zu 2 m zugelassen werden kann, wird eine differenzierte Gestaltung der Gebäude in Anlehnung an die im Plangebiet vorhandene Bebauung erreicht. Auf den mit einer Schraffur bezeichneten Vorgartenflächen sind als Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung nur Einrichtungen zur Unterbringung von Müllgefäßen zulässig (vgl. § 2 Nummer 5).

Durch den Ausschluß von Nebenanlagen soll der Erhalt der für den Stadtteil Harvestehude typischen großzügigen Durchgrünung der Straßenräume, bestehend aus dem Baumbestand der Straßenverkehrsfläche und privaten Vorgärten, gesichert werden. Einrichtungen zur Unterbringung von Müllgefäßen sind deswegen nicht erfaßt, weil sie auf dem überwiegenden Teil der Grundstücke bereits in Vorgärten vorhanden sind. Es ist planerische Absicht, die Kellergeschosse der Wohnbebauung wegen ihrer Nutzung als Tiefgaragen von Müllgefäßen freizuhalten.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Mit der Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet auf der Ostseite der Brahmsallee für das Flurstück 1548 und Teile der Flurstücke 1517 und 561 soll einerseits der derzeitigen Nutzung des Gebäudes Brahmsallee 46 als Pastoratsge-

...

bäude und andererseits dem dreiseitigen Einschluß durch Nutzungsflächen des Kindertagesheims Rechnung getragen werden. Im allgemeinen Wohngebiet werden Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Nummer 2 und Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 7). Hierdurch soll die Inanspruchnahme der Wohnbauflächen für gewerbliche Zwecke (z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, gewerbliche Betriebe) verhindert werden; gewerbliche Nutzungen sind in den Erdgeschossen der westlich angrenzenden Grindelhäuser vorhanden. Der vorgenommenen Nutzungseinschränkung steht die im Hinblick auf Bestand und angrenzende Gemeinbedarfsfläche notwendige Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht entgegen. Auch § 13 der Baunutzungsverordnung bleibt unberührt, so daß Räume für freiberuflich Tätige weiterhin zulässig sind.

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet kann im Hinblick auf eine differenzierte Gestaltung ebenfalls eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser, Erker, Loggien und Balkone bis zu 2 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 8).

### 5.3 Gemeinbedarfsfläche

Mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche soll der Flächenbedarf für die Realisierung eines Kindertagesheims und dazugehöriger Spiel- und Aufenthaltsbereiche gesichert werden.

Die Planung des Kindertagesheims sieht die Unterbringung eines Krippenteils für Kinder bis zu 3 Jahren, eines Elementarbereichs für Kinder bis zu 6 Jahren und eines Hortes für Kinder bis zu 14 Jahren vor. Insgesamt ist die Kapazität auf etwa 130 Kindertagesheimplätze ausgelegt.

...

Der Standort an der Brahmsallee wurde gewählt, um langfristig zu einer sinnvollen Verteilung der Kindertagesheime in den Stadtteilen Harvestehude und Rotherbaum zu gelangen. Darüber hinaus ist dieser Standort Ersatz für das Kindertagesheim Hallerstraße, das wegen der dort vorhandenen baulichen Unzulänglichkeiten, der zunehmenden Raumknappheit sowie der unzureichenden Freiflächen durch einen Neubau auf einer größeren Fläche ersetzt werden soll. Angesichts des für diese Stadtteile bestehenden Bedarfs an Tagesplätzen und der mittelfristig geplanten Aufgabe des Kindertagesheims Hallerstraße (107 Tagesplätze) ist die verfügbare städtische Fläche östlich der Brahmsallee wegen ihrer zentralen Lage besonders geeignet. Der Standort liegt ebenfalls nah zum Einzugsbereich des derzeitigen Kindertagesheims Hallerstraße. Für den Zuschnitt der Fläche wurden mehrere Varianten untersucht, von denen die vorliegende Fassung im Hinblick auf die städtebauliche Einordnung als optimale Lösung zu bewerten ist. Auch zu öffentlichen Verkehrsmitteln (sowohl zu Bushaltestellen in der Hallerstraße oder an der Straße Grindelberg als auch zur U-Bahn) ist sie wegen ihrer Entfernung von maximal 500 m als äußerst günstig einzustufen. Eine Verkehrsgefährdung der Kinder kann durch die neue Lage des Kindertagesheims ausgeschlossen werden, weil im Kreuzungsbereich Grindelallee/Hallerstraße, der Straße Beim Schlump und im Bereich der U-Bahnhaltestelle beampelte Fußgängerüberwege vorhanden sind. Alle anderen außerhalb dieses Baublocks geprüften Standorte in den Stadtteilen Harvestehude und Rotherbaum sind nicht geeignet, eine ausreichende Anzahl an Kindertagesheimplätzen bereitzustellen. Eine Bewertung der untersuchten Ersatzstandorte für das Kindertagesheim Hallerstraße ist als Anlage 1 beigefügt. Private Einrichtungen bleiben bei der Bedarfsdeckung unberücksichtigt, da langfristig eine Bestandsicherheit nicht gegeben ist und die Leistungsangebote für die Betreuung von Kindern gegenüber öffentlichen Einrichtungen abweichen.

Für das geplante Kindertagesheim an der Brahmsallee wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt, um eine angemessene städtebauliche und architektonische Lösung für eine Bebauung in Anpassung zum baugeschichtlich bedeutsamen Ensemble der Wohnbebauung aus der Gründerzeit zu finden. Der gutachterliche Bebauungsvorschlag bildet die Grundlage für die Ausweisungen im Bebauungsplan. Mit der Festsetzung einer maximal dreigeschossigen Bebauung soll eine weitgehende Schließung des Blockrandes erfolgen und der Charakter der vorhandenen "Reihenvillen" fortgesetzt werden. Die östliche Begrenzung der Abstandsfläche des achtgeschossigen Wohnhauses westlich Brahmsallee fällt annähernd mit der östlichen Straßenbegrenzungslinie zusammen. Daher wird bei Errichtung des Kindertagesheims entsprechend den planerischen Festsetzungen eine von Einwendern befürchtete Überdeckung der Abstandsflächen nicht eintreten. Im übrigen wurde auf Grund von Bedenken während der öffentlichen Auslegung die Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Flurstücke 1799 und 1800 reduziert, um vorhandene Gärten zu erhalten. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Nach § 2 Nummer 9 kann auf der Kindertagesheimfläche eine Überschreitung der westlichen Baugrenze durch erkerartige Ausbildungen bis zu 2,6 m bei einer Fassadenbreite von maximal 10 m zugelassen werden, sofern der Abstand der Erker 3 m nicht unterschreitet. Überschreitungen der südlichen Baugrenze für die Herrichtung von Treppenanlagen sind zulässig. Durch diese in geringem Umfang zulässigen Baugrenzüberschreitungen soll in Richtung Brahmsallee eine Vertikalgliederung des Gebäudes erreicht werden, die der Maßstäblichkeit der Hausbreiten der "Reihenvillen" angeglichen ist.

...

Das nicht allgemein zugängliche Freigelände des Kindertagesheims wird zu unterschiedlichen Zeiten von unterschiedlichen Altersgruppen von Montag bis Freitag je nach Wetterlage zwischen etwa 9 Uhr und 16.30 Uhr genutzt werden. Um Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung durch spielende Kinder auf den Freiflächen des Kindertagesheimes möglichst gering zu halten, wurde im Blockinnenbereich eine Schutzwand mit einer Höhe von 1,8 m über Gelände festgesetzt.

Auf Grund von Bedenken, die zur öffentlichen Auslegung geäußert wurden, ist zur Abschirmung des allgemeinen Wohngebiets ebenfalls eine Schutzwand mit einer Höhe von 1,8 m über Gelände festgesetzt worden. Die vorgesehene Schutzwand zwischen dem Ballspielplatz und dem reinen Wohngebiet wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Grund von Bedenken und Anregungen im Bereich der Vorgartenfläche des Flurstücks 1801 zurückgenommen. Auf die Festsetzung dieser Schutzmaßnahme im Bereich der Vorgärten konnte im Hinblick auf eine milieugerechte Gestaltung verzichtet werden; der Knick entlang der Grenze des Flurstücks 1801 bleibt als Abschirmgrün erhalten. Die geringfügigen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die als Holzkonstruktion vorgesehenen Schutzwände sollen beidseitig bepflanzt und unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes auf einem etwa 2 m breiten Streifen entlang den Nutzungsgrenzen errichtet werden.

Nach allem werden die getroffenen Maßnahmen als ausreichend angesehen, um die Nutzung der Kindertagesheimfläche in einem der Wohnbebauung zumutbaren Umfang zu ermöglichen. Im übrigen wird die Geräuschentwicklung auf den Freiflächen ohnehin zwangsläufig gemindert durch Schlafenszeiten der Kleinkinder, durch Schul- und Schularbeitszeiten der

...



Kinder sowie durch Essenszeiten, Interessengruppenarbeiten und Unternehmungen der Kinder außerhalb des Kindertagesheimbereichs.

Bei den Unternehmungen sind zur Umwelterkundung Ausflüge in die Umgebung des Kindertagesheims mit einzelnen oder mehreren Gruppen Teil der pädagogischen Konzeption; d.h., daß in der Nähe befindliche Spielplätze oder Parks aufgesucht werden, in vorliegendem Falle vorwiegend auch der Innocentiapark. Die Freifläche des Kindertagesheims dient im Krippenbereich (Kinder bis zu 3 Jahren) auch zum Schlafen im Freien. Auch vom Betrieb des Kindertagesheims selbst her besteht ein Bedürfnis nach Ruhe. Im Hinblick auf Beeinträchtigungen von Nachbarn sind die Spiel- und Freibereiche des Kindertagesheims vergleichbar mit herkömmlichen öffentlichen Kinderspielplätzen. Von benachbarten Grundeigentümern müssen Beeinträchtigungen durch herkömmliche Spielplätze mit feststehenden Spieleinrichtungen hingenommen werden,

- weil sie zum Wohnen gehören und für eine kindliche Betätigung und Entwicklung unerläßlich sind und
- soweit die Einrichtungen einen Mißbrauch in der Nutzung durch einen nicht zugelassenen Personenkreis und in der Art der Benutzung ausschließen.

Im südlichen Teil der Kindertagesheimfläche ist im Randbereich an der Ecke Brahmsallee/Werderstraße ein Ballspielplatz festgesetzt worden. Dieser Standort ist günstig gelegen, um den Blockinnenbereich vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen zu schützen. Bei Anlage des Ballspielplatzes sind besondere Vorkehrungen zur Verkehrssicherungspflicht, zur Umfriedung nach gefährdeten Seiten sowie zur Anordnung der Zugänge zu treffen. Die entspre-

...

chenden Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt. Zum Lärmschutz siehe im übrigen Ausführungen unter Ziffer 5.5.

#### 5.4 Stellplätze

Die Belastung öffentlicher Straßenverkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr im Bereich der Grindelhochhäuser resultiert aus den nach altem Baurecht geringeren Stellplatzanforderungen. Ein Ausgleich des Fehlbedarfs an Stellplätzen kann im Einzelfall nur auf Grund der Hamburgischen Bauordnung von 1986 für die betreffenden Grundstücke erfolgen. Für das im Eckbereich Brahmsallee/Werderstraße bislang überwiegend vom Bezirksamt Eimsbüttel als provisorische Stellplatzfläche genutzte Gelände kann derzeit kein Ersatz geschaffen werden.

Im reinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen als Tiefgaragen zulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Damit soll verhindert werden, daß die für den Stadtteil Harvestehude typischen gärtnerisch gestalteten Blockrand- und Blockinnenbereiche für die Schaffung privater Stellplatzflächen umgewandelt werden. Der gleichen Zielsetzung dient die Vorschrift, nach der Zu- und Abfahrten für Tiefgaragen in Vorgärten bis zu maximal 3 m Breite zulässig sind.

Die für das Kindertagesheim benötigten Stellplätze sollen auf dem westlichen Teil der Flurstücke 350 und 1516 vorgesehen werden. **Dies ist vertretbar, weil sich hier nach Süden das allgemeine Wohngebiet anschließt.**

#### 5.5 Lärmschutz

Im Zusammenhang mit der Ausweisung des Kindertagesheims an der Brahmsallee wurde eine differenzierte lärmtechnische Untersuchung für die Bewertung und Verträglichkeit der zukünftig zu erwartenden Lärmsituation durch spielende

Kinder im Freien auf den Spiel- und Aufenthaltsbereichen gegenüber der vorhandenen Wohnhausbebauung im Sinne von § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durchgeführt. Da für Spiel- und Freizeitlärm keine verbindlichen Richtwerte existieren, die der städtebaulichen Planung zugrunde gelegt werden können, sind für die Beurteilung die konkreten Gegebenheiten der örtlichen Situation maßgeblich.

Es sind an zwei Kindertagesheimen in vergleichbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung Lärmmessungen (Ermittlung flächenbezogener Schalleistungspegel) durchgeführt worden, deren Ergebnisse mit rechnerischen Untersuchungen von Lärmimmissionen der Spiel- und Aufenthaltsbereiche des geplanten Kindertagesheims an der Brahmsallee verglichen wurden.

Die Ausbreitungsberechnungen erfolgten nach dem Stand der Technik (VDI 2720 Entwurf<sup>1)</sup>, VDI 2714<sup>2)</sup>. Zur Beurteilung wurden die VDI-Richtlinien 2058 Blatt 1" Arbeitslärm in der Nachbarschaft" herangezogen. Neben den Vergleichen der Mittelungspegel mit den Immissionsrichtwerten nach VDI 2058 erfolgte eine Bestimmung der Takt-Maximal-Pegel (5 sec.) und Summenhäufigkeitspegel. Desgleichen wurde die Vorbelastung gemessen.

Die zu erwartenden Lärmemissionen wurden an fünf Standorten im Blockinnenbereich und an einem Standort außerhalb des Plangebiets an der Brahmsallee ermittelt.

Zusammenfassend ist als Untersuchungsergebnis festzustellen:

Die ermittelten Immissionswerte (Mittelungspegel) werden die Immissionsrichtwerte an den ausgewählten Empfängerpunkten nicht überschreiten - ausgenommen die Nordwest-Ecke Werderstraße 27, wo 58 bis 59,3 dB(A) erreicht werden. Hier aber ist die Vorbelastung

---

1) Schallschutz durch Abschirmung  
2) Schallausbreitung im Freien

durch den Straßenverkehr und die Benutzung der Stellplatzanlage bereits heute mit 54 dB(A) wesentlich größer als der Immissionsrichtwert nach VDI 2058 von 50 dB(A).

Der Spiel- und Freizeitlärm wird mit 58 bis 59,3 dB(A) zwar über diesem Immissionsrichtwert liegen, wobei aber anzumerken ist, daß das Rufen von Kindern und Kinderspiellärm subjektiv anders zu beurteilen ist als die hier zum Vergleich herangezogenen Werte der o.a. Richtlinie. Eine Konzeption für eine andersgestaltete Freiflächennutzung im Kindertagesheimbereich ist nicht absehbar; hinzu kommt, daß für die Obergeschosse Werderstraße 27 aktiver Lärmschutz durch die 1,8 m hohe Mauer nicht mehr wirksam wird.

Der sich an der Nordwest-Ecke des Gebäudes Werderstraße 27 ergebende Emissionswert von 59,3 dB(A) ist im Rahmen der Gesamtabwägung vertretbar, zumal die Vorbelastung durch die derzeitige Stellplatzanlage künftig entfällt und sich auf Grund der beabsichtigten Baukörperstellung des Kindertagesheims zusätzlich eine Minderung des Verkehrslärms von der Brahmsallee ergibt und der Spiel- und Freizeitbereich des Kindertagesheims nur von Montag bis Freitag je nach Wetterlage zwischen etwa 9 Uhr bis 16.30 Uhr genutzt wird und somit nachts sowie an den Wochenenden kein Kinderspiellärm auftritt.

Auf ein Verschwenken des Baukörpers wurde im Hinblick auf die historisch bedeutsame Bausubstanz des Blockrandbereichs und die aus städtebaulichen Gründen angestrebte Schließung des Blockrandes verzichtet.

Im Rahmen der Abwägung waren außerdem von Bedeutung:

- Eine Erhöhung der Schutzwand kann für höher angeordnete Fenster keinen Lärmschutz bieten und hätte den Nachteil, daß die östlich der Schutzwand liegenden Gartenflächen verschattet würden. ....

- Eine flächenmäßige Vergrößerung des Kindertagesheimgrundstücks scheidet aus, da nur eine begrenzte Fläche zur Verfügung steht und durch eine Erweiterung zwar eine Verlagerung des Emissionsstandortes möglich wäre, aber hierdurch keine Minderung des Kinderlärms erfolgen würde.
- Eine andere Aufteilung der Freiflächen ist nicht sinnvoll, da bei einer Verlagerung des Ballspielplatzes an einen anderen Standort wesentlich mehr Gebäude, Garten- und Freiflächen lärmbelastet wären.

#### 5.6 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

#### 5.7 Bodenbelastungen

Im Rahmen eines systematischen Bodenanalyseprogramms wurden in unmittelbarer Nähe des Plangebietes erhöhte Schwermetallbelastungen festgestellt. Aus diesem Grund wurden plangebietsbezogene kleinräumige Bodenuntersuchungen durchgeführt, um gesicherte Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen zu erhalten. Zu diesem Zweck - und zur Abgrenzung der räumlichen Ausdehnung der Bodenverunreinigung - wurden insgesamt drei Untersuchungen in den Jahren 1985 und 1987 durchgeführt. Hierbei wurde ein stark kontaminierter Bereich im nördlichen Teil des Plangebiets festgestellt. Die ermittelten Schwermetallelementskonzentrationen (insbesondere Blei, daneben auch noch Cadmium und Kupfer) erfüllen die Kriterien für Flächen,

...

deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aus diesem Grund sind vor Realisierung von baulichen Nutzungen Bodensanierungsmaßnahmen vom Bauträger durchzuführen, die im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren detailliert zu regeln sind.

#### 5.8 Erhaltung baulicher Anlagen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Harvestehude vom 26. April 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 66), wonach zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Harvestehude-Rotherbaum vom 6. September 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 294) aufgehoben.

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 25.277 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 5.370 m<sup>2</sup> und für Gemeinbedarfsflächen (Kindertagesheim einschl. Ballspielplatz) etwa 4.550 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen Kosten für den Erwerb der noch nicht im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindlichen Flächen (etwa 400 m<sup>2</sup>), diese Flächen sind unbebaut. Außerdem entstehen Kosten für den Bau des Kindertagesheims, für die Anlage der Freiflächen und Herrichtung einschließlich Begrünung der Schutzwand.

...

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Anlage 1 (zu Ziffer 5.3 der Begründung zum Bebauungsplan Harvestehude 9)

BEWERTUNG DER ERSATZSTANDORTE ZUM KINDERTAGESHEIM HALLERSTRASSE

Stand 9/87 Blatt 1

STANDORTE	EINZUGSBEREICH	PLANUNGSRECHT / DERZEIT. NUTZUNG	VORH. STÄDT. EINRICHTUNG IM EINZUGSBEREICH	QUERUNG HAUPT- VERKEHRSSTRASSEN	RÄUMLICHKEITEN / FREIFLÄCHEN	VERFÜGBARKEIT
ISV-Gelände	in Randlage	Baustufenplan Flächen mit be- sonderer Nutzung Sportplatz/Reit- bahn	Kindertagesheim Feldbrunnenstraße	Grindelallee/ Rothenbaum- chaussee	Räumlichkeiten wie Hallerstraße/ keine nutzbare Freifläche	Planungsziele unbestimmt
ehemaliges Polizeirevier Feldbrunnenstraße	außerhalb der zu versorgenden Stadtteile	Baustufenplan W 3 g Wohnen	Kindertagesheim Feldbrunnenstraße	Grindelallee/ Rothenbaum- chaussee	Räumlichkeiten wie Hallerstraße/ keine nutzbare Freifläche	Grundstück ver- äußert mit Ver- trag vom 11.4.1986
ehemalig. Polizeirevier Oberstraße	außerhalb der zu versorgenden Stadtteile	Baustufenplan W 3 g steht derzeit Leer/geplant Büronutzung	Grindelallee/ Rothenbaum- chaussee	Räumlichkeiten wie Hallerstraße/ keine nutzbaren Freiflächen	Grundstück ver- äußert mit Ver- trag vom 8.7.1987	
reifflächigen NDR im Mittelweg	außerhalb der zu versorgenden Stadtteile	Baustufenplan Flächen mit bes. Nutzung M 3 g	Grindelallee/ Rothenbaum- chaussee	NDR-Freiflächen genutzt durch Stellplätze/ alter Baumbestand	nicht verfügbar	
Spielplatz Ecke Oberstraße/ Brahmsallee	wie Standort Brahmsallee	Baustufenplan öffentl. Grünan- lage, öffentl. Spielplatz Frei- flächenbedarf nur durch Einbe- ziehung zusätzl. Abstandsflächen des Grindelhoch- hauses Oberstraße	Grindelberg/ Grindelallee		Liegenschafts- fläche	



BEWERTUNG DER ERSATZSTANDORTE ZUM KINDERTAGESHEIM HALLERSTRASSE

Blatt 2

STANDORTE	EINZUGSBEREICH	PLANUNGSRECHT / DERZEIT.NUTZUNG	VORHAND. STÄDT. EINRICHTUNG IM EINZUGSBEREICH	QUERUNG HAUPT- VERKEHRSSTRASSEN	RÄUMLICHKEITEN / FREIFLÄCHEN	VERFÜGBARKEIT
Freifläche Bereich Ober- straße	wie Standort Brahmsallee	Baustufenplan öffentl. Grünanlage		Grindelallee/ Grindelberg	Abstandsfläche Oberstraße Grindelhoch- haus 2 Anbin- dung an histor. Blockrandbebau- ung Oberstr.2 nicht möglich/ alter Baumbe- stand	Liegenschafts- fläche
Sockel-Glas- Geschöß Oberstraße 14	wie Standort Brahmsallee	Baustufenplan Flächen mit besonderer Nut- zung/öffentl. Grünanlagen			funktional nicht geeignet	SAGA-Gebäude
KAIFU-Fläche	außerhalb der zu versorgenden Stadtteile	Baustufenplan Grünfläche	Provisorium Kindertagesheim Weidenstieg			
sonstige verfü- bare u. nutzbare Flächen im Be- reich Isebek- kanal/Bogenstr. sind nicht be- kannt						

nicht genutzte  
Schulfläche

Schulgebäude  
sind in den Orts-  
teilen 308,309,  
311-313 nicht  
verfügbar