

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Iserbrook 18

Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde  
Landschaftsplanung  
Stadthausbrücke 8, 2 Hamburg 36

Ruf  
**Archiv**

1. Grundlage und Verfahrensablauf

8. Okt. 1986

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. A5/83 vom 22. Juli 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1337) eingeleitet. Das Plangebiet mit der Bezeichnung Iserbrook 18/Osdorf 18 umfaßte die Flächen beiderseits der Isfeldstraße. Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Plangebiet geteilt; der Planbereich westlich der Isfeldstraße erhielt die Bezeichnung Iserbrook 18. Der Bereich östlich der Isfeldstraße wird mit der Bezeichnung Iserbrook 20/Osdorf 18 weitergeführt.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. Juli 1983 und 17. Dezember 1985 (Amtlicher Anzeiger 1983 Seite 1306, 1985 Seite 2434) 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. Die Isfeldstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Gutachtens soll der Bebauungsplan Iserbrook 1/Osdorf 10, der eine pyramidenförmige bis zu zwölfgeschossige Überbauung der Isfeldstraße vorsieht, im westlichen Bereich durch eine den

heutigen städtebaulichen Vorstellungen entsprechende und auf den angrenzenden Bestand eingehende zwei- und dreigeschossige Wohnbebauung ersetzt werden. Es entsteht in diesem Plangebiet ein Wohnbauprojekt, welches 170 Wohneinheiten mit 1- bis 2 1/2-Zimmer-Wohnungen beinhaltet.

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut und wird teilweise als Stellplatzfläche genutzt. Im nördlichen und im westlichen Bereich sind große alte Baumbestände als Baumreihen, zum Teil mit Alleecharakter, vorhanden.

Auf dem Flurstück 4498 sind bereits Ausschachtungsarbeiten für einen Baukörper vorgenommen worden. An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft zwischen Holtkamp und Isfeldstraße ein Siel. Die Isfeldstraße ist ein Teilstück des äußeren Straßenrings (Ring 3).

Im Bereich der geplanten Neubebauung westlich der Isfeldstraße befindet sich eine Munitionsverdachtsfläche. Die entsprechenden Bodenuntersuchungen durch die Freie und Hansestadt Hamburg sind bereits abgeschlossen und ergaben, daß keine Altlasten vorhanden sind.

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 Reines Wohngebiet

Das aus einem 1985 durchgeführten Gutachten hervorgegangene und weiterentwickelte städtebauliche Konzept ist Grundlage für die getroffenen Festsetzungen. Die Anordnung der Baukörper und die Festsetzung der Geschößzahlen sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Stadt- und Landschaftsbildes sowie der topographischen Gegebenheiten vorgenommen. Auf dem Flurstück 4498 werden die Bauflächen als reines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Geschößfläche von insgesamt 13 500 m<sup>2</sup> darf nicht überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 1). Die zentrale Zone des Neubaugebiets bilden zwei dreigeschossige Baukörperzeilen, die im städtebaulichen Zusammenhang mit der auf der Ostseite der Isfeldstraße geplanten Bebauung stehen. Südlich und nördlich davon sind zwei- und dreigeschossige Einzelbaukörper

als Übergang zur umgebenden Wohnnutzung festgesetzt. Durch die Anordnung der Baukörper sowie die Gebäudetiefen von 15 m (bei den dreigeschossigen Baukörpern 18 m) wird ein ausreichender Spielraum im Hinblick auf angestrebte Nutzungsmöglichkeiten geboten. An der Isfeldstraße ist ein zweigeschossiger Baukörper ausgewiesen, in dem die für die Wohnnutzung bestimmten Gemeinschaftsräume untergebracht werden sollen.

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Iserbrook 1/Osdorf 10 ist die Baumasse reduziert worden. Nach der Teilung des Plangebiets ergibt sich für den westlichen Teil (Flurstück 4498) eine max. Geschoßfläche von 13 500 m<sup>2</sup>. Die Anordnung der Baukörper berücksichtigt, daß Freiflächen (u.a. für einen Kinderspielplatz) von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollen. Eine Streuung der Baukörper über das gesamte Flurstück 4498 würde zwangsläufig die Vernichtung der Reste der unberührten Natur, die in diesem Bereich noch vorhanden sind, nach sich ziehen.

Unter Berücksichtigung des gesamten Flurstücks errechnet sich eine Geschoßflächenzahl von etwa 0,59. Durch die Erhaltung des Baumbestandes und die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Norden ergibt sich für die bebaubare Fläche eine Geschoßflächenzahl von etwa 0,75; auch dieser Index ist städtebaulich noch vertretbar.

Die Anordnung der Gebäude im südlichen Bereich schließt eine Gefährdung der Bäume aus. Ein geringfügiges Abrücken der Baukörper nach Osten kann im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Im übrigen sind hier nach der öffentlichen Auslegung die drei Einzelbaukörper von drei auf zwei Vollgeschosse reduziert worden, um eine höhenmäßige Anpassung an die auf der Westseite des Lachmannwegs vorhandenen Wohnbebauung zu erreichen. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden bei dieser die Grundzüge der Planung nicht berührenden Änderung beachtet.

## 5.2 Stellplätze

Die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze sollen primär in Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht werden. Zusätzlich ist an der Isfeldstraße eine ebenerdige Stellplatzanlage mit getrennter Zu- und Abfahrt ausgewiesen.

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, daß ein über das Angebot an Tiefgaragenstellplätzen hinausgehender Bedarf an Stellplätzen auf der vorgesehenen Fläche realisiert wird.

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt im südlichen Bereich über die Stellplatzanlage und im nördlichen Teil über die private Erschließungsfläche.

Die Dimensionierung der Stellplatzanlagen beinhaltet neben den für die Wohnbebauung notwendigen noch weitere 36 Stellplätze für die Bewohner der westlich des Plangebiets befindlichen Gebäude Lachmannweg 13a - d.

Um zusätzliche gärtnerisch anzulegende Flächen und ausreichende Wachstumsbedingungen für Sträucher zu schaffen, sind die Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen (vgl. § 2 Nummer 5).

### 5.3 Gestaltung der Wohnbebauung

Für die Wohnbebauung werden besondere Gestaltungsvorschriften festgesetzt, damit sich die Gebäude städtebaulich und gestalterisch in die Umgebung einfügen. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu 1,5 m kann zugelassen werden, um eine differenzierte Fassadengestaltung zu ermöglichen (vgl. § 2 Nummer 2). Außerdem sind im Hinblick auf eine einheitliche Gestaltung der Neubauten die sichtbaren Außenwände mit roten Mauerziegeln zu verblenden (vgl. § 2 Nummer 4) und die Dächer mit einer Neigung zwischen 30 Grad und 45 Grad auszubilden (vgl. § 2 Nummer 3). Die Bandbreite der roten Mauerziegeln umfaßt Farben von rot bis rotbraun.

#### 5.4 Erschließung / Straßenverkehrsfläche

Damit die angrenzenden vorhandenen Wohngebiete nicht mit unzumutbaren verkehrlichen Immissionen belastet werden, ist die Erschließung über eine von der Isfeldstraße ausgehende Stichstraße vorgesehen, die als verkehrsberuhigte Zone ausgestaltet werden soll. Nach der öffentlichen Auslegung ist der Plan dahingehend geändert worden, daß eine öffentliche Erschließung nicht mehr erforderlich ist, weil das Flurstück 4498 eine ausreichende Gelegenheit an der Isfeldstraße hat.

Die Isfeldstraße als Teil des äußeren Straßenrings (Ring 3 ) ist eine wichtige Verbindung. Die Straßenverkehrsflächen der Isfeldstraße sollen erhalten bleiben. Angestrebt wird jedoch ein Rückbau auf zwei Fahrspuren, wobei die nicht mehr für den Fahrverkehr benötigte Verkehrsfläche als Parkspur genutzt werden soll. Außerdem ist vorgesehen, im Zuge der Rückbaumaßnahmen die Straße alleeartig zu gestalten.

Der Lachmannweg wird zugunsten der Wohnruhe und des Baumbestandes auf 6 m Breite reduziert und soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden. Nach der öffentlichen Auslegung ist in Verlängerung des Lachmannwegs

nach Norden eine Fußwegverbindung entsprechend dem Bestand ausgewiesen worden, um das Flurstück 4185 (außerhalb des Plangebiets) anzubinden. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden bei dieser die Grundzüge der Planung nicht berührenden Änderung beachtet.

Eine Fußwegverbindung über das Flurstück 4498 wird im Bereich der zentralen Zone über einen privat-rechtlichen Vertrag gesichert.

Das 6 m breite Leitungsrecht im Süden des Plangebiets berücksichtigt ein vorhandenes Mischwassersiel zwischen der Straße Holtkamp und der Isfeldstraße. Die Sielschächte müssen jederzeit mit Sielbetriebsfahrzeugen anfahrbar sein. Die Gründungen für angrenzende bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß keine Lasten auf das Mischwassersiel übertragen werden.

Das 5 m breite Leitungsrecht im Zentrumsbereich soll die Herstellung und Unterhaltung eines Regenwassersiels vom Lachmannweg bis zur Isfeldstraße gewährleisten (vgl. § 2 Nummer 8). Ein Überlauf in das Regenwassersiel in der Isfeldstraße wird erforderlich, um Spitzenabflüsse aufnehmen zu können. Das gesamte Abwasser von der Neubebauung ist grundsätzlich den vorhandenen Schmutz- und Regenwassersielen in der Isfeldstraße zuzuleiten, weil die in den benachbarten Straßen liegende Mischwassersiele das vermehrt anfallende Abwasser nicht mehr schadlos aufnehmen können. Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Leitungsrecht durchgehend ausgewiesen. Diese geringfügige Änderung wurde unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen.

Im zentralen Bereich ist ein Teich vorgesehen, in den das Niederschlagswasser der umliegenden Gebäude eingeleitet werden soll. Die Begrenzung des Teiches ist im Plan als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet. Es ist

beabsichtigt, die Fläche der Teichanlage in die Grüngestaltung der Freiräume mit einzubeziehen. Die hier zunächst enthaltene Kennzeichnung einer vorgesehenen Oberflächenentwässerung wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgegeben, weil diese nicht mehr geplant ist. Auch diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

### 5.5 Lärmschutz

Auf Grund der verkehrlichen Belastung (rund 5 000 Kraftfahrzeuge/Tag) auf der Isfeldstraße ist ein Immissionschutz für das angrenzende reine Wohngebiet notwendig. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel Lärmschutzwälle oder -wände, entlang der Straße wegen der hier vorhandenen Straßenbäume sowie aus städtebaulichen Gründen nicht möglich sind, müssen passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden getroffen werden. Nach § 2 Nummer 6 sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 22 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) nicht berührt, nach welcher bei Errichtung, wesentlicher Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in jedem Fall ein ausreichender Schallschutz für alle Gebäudeseiten vorzunehmen ist; in Fällen von besonders starkem Straßenverkehrslärm können für Aufenthaltsräume weitergehende Schallschutzmaßnahmen gefordert werden. Für die im Baugenehmigungsver-

...

fahren zu stellenden Anforderungen sind die als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109) maßgebend.

#### 5.6 Grünflächen

Im nördlichen Teil des Plangebiets wird ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. Die Ausweisung trägt dazu bei, ein in den Stadtteilen Sülldorf und Iserbrook bestehendes Defizit zu verringern. Der Standort ist im Hinblick auf die Zuordnung zur Wohnbebauung und die Zugänglichkeit über Fußwegverbindungen besonders günstig. Insbesondere kann auf dieser Fläche durch Festlegung eines Erhaltungsgebotes für Bäume und Sträucher der dichte Gehölzbestand auf Dauer erhalten werden. Zugleich ergibt sich aus dieser besonderen Sicherung eine räumliche Trennung zum Wohngebiet, so daß die vom Spielplatz ausgehenden Lärmbelastigungen weitgehend vermieden werden können. Die Lage an der verkehrlich stark belasteten Isfeldstraße erfordert hinsichtlich der Anlage von Spielflächen und der Zugänglichkeit des Platzes besondere Sicherheitsvorkehrungen.

#### 5.7 Schutz der Bäume

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume 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).

Die wertvollen Baumreihen, Alleen und Sträucher tragen im besonderen zur Identität des Wohnquartiers sowie zum Wohnwert bei. Sie sollen auf Dauer erhalten werden und



sind daher mit Erhaltungsgeboten besonders geschützt. Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen; im Kronenbereich dieser Bäume sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Regelung ist notwendig, um Schädigungen der zu erhaltenden Bäume, die zu einer Minderung des Wachstums oder zum Absterben führen können, auszuschließen.

#### 5.8 Zuordnungen der Grünfestsetzungen

Die Festsetzung in § 2 Nummer 7 Satz 1 sowie die Festsetzung des Erhaltungsgebotes für Bäume und Sträucher erfolgt in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 9 Absatz 4 des Bundesbaugesetzes. Die Festsetzungen in § 2 Nummer 5 und Nummer 7 Satz 2 erfolgen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Bebauungsplan Iserbrook 1/Osdorf 10 vom 10. Juli 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 131)
- Baustufenplan Iserbrook/Sülldorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)
- Fluchtlinienplan Dockenhuden 18 vom 6. November 1906
- Fluchtlinienplan Dockenhuden 13 vom 14. März 1910.

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 29 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 5 700 m<sup>2</sup> und für einen öffentlichen Kinderspielplatz etwa 4900 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans muß die Fläche für den Kinderspielplatz noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Fläche ist unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Sielbau sowie die Herrichtung des Kinderspielplatzes entstehen.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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