

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nienstedten 20  
vom 18. Juli 2001

**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). Da das Verfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 8/97 vom 29. November 1997 (Amtl. Anz. S. 2953) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 25. November 1996 (Amtl. Anz. S. 3028) stattgefunden. Zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. Februar 1998 und 30. Dezember 1998 (Amtl. Anz. 1998 S. 500, 1999 S. 58) stattgefunden, wobei zur zweiten öffentlichen Auslegung bestimmt wurde, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden können (vgl. § 3 Absatz 3 BauGB).

Die Beteiligung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994) anerkannten Verbände ist erfolgt.

**2. Anlass der Planung**

Nachdem der Betrieb der Elbschloss-Brauerei eingestellt wurde, sollen auf dem Grundstück die planungsrechtlichen Grundlagen für Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen geschaffen werden. Das Baukonzept wurde aus dem Ergebnis eines Architektenwettbewerbs entwickelt.

**2.1 Planungskonzept**

Die Elbschloss-Brauerei war die westlichste Industrieansiedlung Hamburgs nördlich der Elbe. Sie lag im Bereich eines ehemaligen, für das 18. Jahrhundert typischen Elbhauptgrundstücks. Bis auf die denkmalgeschützten Gebäude wie die Hansen'sche Villa (Elbschlößchen), das Restaurant- und Bankettgebäude mit dem viergeschossigen Turm und die "Neue Mälzerei" der ehemaligen Elbschloss-Brauerei ist der Gebäudebestand inzwischen abgetragen worden.

Der östlich der Neuen Mälzerei bestehende Park unterliegt dem Denkmalschutzgesetz und dem Landschaftsschutz. Der großkronige Baumbestand auf den Grundstücksflächen soll im wesentlichen erhalten werden.

Entsprechend der Wohnnutzung in der direkten Umgebung soll das Gebiet überwiegend zum Wohnen und untergeordnet für gewerbliche Zwecke entwickelt werden. Entlang des westlichen Abschnitts der Christian-F.-Hansen-Straße sollen zweigeschossige Stadthäuser mit Staffelgeschoss als Sonderform ähnlich Doppelhäusern entstehen.

Innerhalb des durch das Restaurant und die Neue Mälzerei gebildeten Rahmens werden dreigeschossige Stadtvillen mit Staffelgeschoss in einer parkartigen Gartenlandschaft errichtet. Die Standorte der Stadtvillen und deren Ausrichtung haben das Ziel, Sichtbeziehungen in Richtung Elbe von jedem Haus aus zu ermöglichen.

In der direkten Nachbarschaft zum Internationalen Seegerichtshof wird an der Elbschloßstraße Kerngebiet festgesetzt, um insbesondere ergänzende Verwaltungsfunktionen zu ermöglichen.

### **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) mit seiner Vierunddreißigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und Grünflächen dar. Die Elbchaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt in dem zu ändernden Bereich im Landschaftsprogramm das Milieu „Verdichteter Stadtraum“, im östlichen Bereich das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualität sichern, parkartig“ dar. Ein parallel zur Elbchaussee verlaufender Streifen sowie Flächen östlich der Neuen Mälzerei sind als Landschaftsschutzgebiet, die Elbchaussee als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Das Artenschutzprogramm stellt in dem zu ändernden Bereich die Biotopentwicklungsräume „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) und „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ (11a) dar.

Gemäß § 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 489, 493), ist wegen Änderungen des Flächennutzungsplans das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm anzupassen.

### 3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

#### - Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nienstedten 9 vom 3. Juli 1967 (HmbGVBl. S. 243) weist für das Plangebiet Baugrundstücke für besondere private bauliche Anlagen mit der Zweckbestimmung Brauerei aus.

#### - Landschaftsschutzgebiet

Ein 38 m breiter Streifen an der Elbchaussee und die Fläche östlich der Neuen Mälzerei liegen im Landschaftsschutzgebiet und sind durch die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 21. September 1999 (HmbGVBl. S. 227), geschützt.

#### - Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich Bäume und Hecken, die der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167), unterliegen. Die Baumschutzverordnung findet im Landschaftsschutzgebiet keine Anwendung; hier gelten die besonderen Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung.

#### - Denkmalschutz

Das "Elbschlößchen" (Christian-F.-Hansen-Straße 19), die private Grünfläche östlich und nordöstlich der Neuen Mälzerei, das Gaststättengebäude im Südwesten des Grundstücks (Elbchaussee 374), der der Elbe zugewandte Terrassenbereich und die "Neue Mälzerei" (Elbchaussee 372) sind dem Denkmalschutzgesetz unterstellt.

#### - Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), geändert am 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266, 271, 286). Es besteht eine Bauhöhenbeschränkung auf 50 m über Normal Null.

#### - Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden

Auf dem Gelände der ehemaligen Elbschloss-Brauerei wurden aufgrund der gewerblichen Vornutzung Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Die Untersuchungsergebnisse sind weitgehend unauffällig. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet (siehe auch Punkt 4.13).

## **3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Wettbewerbe und Gutachten**

Im Rahmen eines 1996 durchgeführten Wettbewerbsverfahrens wurde unter acht Teilnehmern ein städtebauliches Konzept ausgewählt, das das Brauereigelände für eine Wohnbebauung mit der Zielsetzung Wohnen im Park auf dem Geesthang oberhalb des Elbufers entwickeln soll. Das Ergebnis berücksichtigt den wertvollen denkmalgeschützten Bestand und die besonderen landschaftsgestalterischen Rahmenbedingungen. Die endgültige, dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Entwurfsfassung, wurde in einer nachfolgenden Bearbeitungsstufe entwickelt.

Im Jahre 1997 wurde ein Rechtsgutachten zu dem Problem „Lärmbelastung am Elbschloss Wohnpark durch den DASA-Flugbetrieb“ erstellt, um Möglichkeiten der Konfliktbewältigung aufzuzeigen.

### **3.3 Angaben zum Bestand**

Das Gelände der ehemaligen Elbschloss-Brauerei ist der westliche Teil eines großen Landschaftsgartens, den der französische Architekt und Landschaftsarchitekt Joseph-Jacques Ramée Anfang des 19. Jahrhunderts gestaltete. Zahlreiche Bäume aus dieser Zeit sind noch vorhanden. Für den Altonaer Kaufmann Johann Heinrich Baur errichtete von 1804 bis 1806 der Baumeister Christian Frederick Hansen das sogenannte Elbschlößchen.

Auf dem westlichen Teil des Grundstücks ist der ehemals durch die Brauerei genutzte Gebäudebestand überwiegend abgetragen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Wohn- und Kerngebietsbebauungen werden bereits errichtet, das Restaurantgebäude an der Elbchaussee wird umgebaut. Lediglich mit der Umgestaltung der „Neuen Mälzerei“ wurde noch nicht begonnen.

Östlich der 1892 errichteten "Neuen Mälzerei" ist noch ein kleiner Teil des ursprünglichen Parks um das Elbschlößchen herum erhalten.

Im Osten an das Plangebiet grenzt die Rudolf-Steiner-Schule (Flurstück 1214). Auf diesem Grundstück befindet sich in einem Abstand von ca. 5 bis 6 m zur Grundstücksgrenze ein Schulgebäude von etwa 90 m Länge. In der Umgebung des Plangebiets stehen gründerzeitliche Geschosswohnungsbauten und Reihen- bzw. Doppelhäuser. Nördlich entstanden neue Wohngebäude auf ehemaligen Baumschulflächen. Zwischen Quellental, Am Internationalen Gerichtshof und Christian-F.-Hansen-Straße bestimmen gründerzeitliche Einzelhäuser das städtebauliche Erscheinungsbild. Auf dem Grundstück westlich der Elbschloßstraße ist der Internationale Seegerichtshof errichtet worden.

Das Plangebiet liegt an der Geestkante zur Elbe in einer Höhe von 20 m im Norden und 11 m über Normal Null (NN) im Süden. Stellenweise bestehen steile Böschungsbereiche.

Als natürlich anstehende Bodenart wird im Landschaftsprogramm lehmiger Sand bis Lehm angegeben. Die Grundwasserflurabstände schwanken zwischen 10 – 20 m im Nordwesten und 5 - 10 m im Südosten. Sondierbohrungen liegen nicht vor. Im Bereich des benachbarten Seegerichtshofs trafen Sondierbohrungen überwiegend auf Mergelschichten. Ein bemerkenswerter Baumbestand prägt die Randbereiche der extensiv genutzten Grünfläche im östlichen Plangebiet. Auch auf den Restaurantterrassen an der Elbchaussee stehen wertvolle Bäume. Besonders hervorzuheben sind zwei Eichen westlich der „Neuen Mälzerei“, eine Eiche nordwestlich des Hauses Christian-F.-Hansen-Straße 25 und eine alte Linde nördlich des Restaurants.

An der Elbschloßstraße, der Christian-F.-Hansen-Straße und in nördlicher Fortsetzung der Bauflucht der „Neuen Mälzerei“ stehen Buchenhecken.

Alle Bäume wurden kartiert und in Tabellen und Karten nach Bedeutung und Vitalität beurteilt. Die Hauptbaumarten zählen mit Ausnahme der Robinie zum heimischen Arteninventar (Bergahorn, Spitzahorn, Rotbuche, Eiche, Linde). Nicht heimische Baumarten wie Weißtanne, Zuckerahorn, Scheinzypresse, Douglasie, Goldregen, Fichte, Schwarzkiefer, Lärche und amerikanische Eiche kommen nur vereinzelt vor.

Sichtbeziehungen auf das Elbschlößchen sind durch Gehölze gestört.

Das ehemalige Brauereigelände und der Park um das Elbschlößchen sind zur Zeit nicht öffentlich zugänglich. Überörtliche Bedeutung für die Erholungsnutzung haben der östlich zum Plangebiet gelegene Wesselhoeft-Park, der wiederangelegte Westerpark, der Quellental-Park und das Elbufer.

#### **4. Planinhalt und Abwägung**

##### **4.1 Reines Wohngebiet**

Entlang der Christian-F.-Hansen-Straße ist ein 30 m tiefer Streifen als reines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb der straßenbegleitenden, 14 m tiefen überbaubaren Fläche sollen zweigeschossige Stadthäuser mit Staffelgeschoss als Sonderform, ähnlich Doppelhäusern, errichtet werden. Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde die nördliche Baugrenze der Bebauung entlang der Christian-F.-Hansen-Straße um 2 m nach Süden verschoben, um den Erhalt der Buchenhecke zu ermöglichen.

Die planerische Zielsetzung für dieses Wohngebiet ist die Realisierung des Wettbewerbsergebnisses, das entlang der Christian-F.-Hansen-Straße jeweils zwei aneinander gebaute Baukörper vorsieht, in dessen 3 m breitem Abstand transparente Erschließungstreppen in die oberen Geschosse führen sollen. Die zunächst vorgesehene Festsetzung „nur Doppelhäuser zulässig“ musste entfallen, da diese bauliche Besonderheit nicht der Gebäudeart Doppelhäuser entspricht. Entsprechend ist auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet worden, um diesen speziellen Gebäudetyp realisieren zu können. Die Bebauung schafft die südliche räumliche Begrenzung der Straße.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich die zukünftige Bebauung an der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Christian-F.-Hansen-Straße.

#### **4.2 Allgemeines Wohngebiet**

Der mittlere Bereich des ehemaligen Brauereigeländes, südlich angrenzend an das reine Wohngebiet, ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist getroffen worden, um insbesondere neben der angestrebten Wohnnutzung z.B. auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (Seniorenresidenz, Praxen für heilberufliche Tätigkeiten usw.) planungsrechtlich zu ermöglichen.

Auf den Flächen zwischen der „Neuen Mälzerei“ und dem Restaurant sollen in einer parkähnlichen Gartenlandschaft punktförmige Wohnhäuser über einem quadratischen Gebäudegrundriss (maximal 22 m x 22 m) entstehen.

Nach dem Wettbewerbsergebnis sind dreigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss vorgesehen. Die Staffelgeschosse haben allseitig zurückweichende Fassaden im obersten Geschoss. Entsprechend wird eine dreigeschossige offene Bauweise mit Staffelgeschoss und der Hausform Einzelhäuser festgesetzt. Damit soll die Errichtung von sogenannten Stadtvillen als alleiniger Haustyp planungsrechtlich abgesichert werden.

Gebäude mit drei Vollgeschossen und eines rückgestaffelten Dachgeschosses entsprechen einer typischen villenartigen Bebauung. Dieses Quartier schafft in sich ein eigenständiges Erscheinungsbild, das sich harmonisch in die städtebauliche Umgebung zwischen „Neuer Mälzerei“ / Rudolf-Steiner-Schule und dem Seegerichtshof einfügen soll.

Die Standorte der Stadtvillen werden dem städtebaulichen Konzept des Wettbewerbsergebnisses entsprechend durch eine Baukörperausweisung festgelegt. Die Grundflächen der baulichen Anlagen werden durch eine enge Festlegung der Baugrenzen so bestimmt, dass nur ein geringer Spielraum für die Anordnung der Baukörper verbleibt. Die in § 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 20. Februar 2001 (HmbGVBl. S. 27, 31), vorgeschriebenen Abstandsflächen werden teilweise unterschritten, um Sichtbeziehungen auf die Elbe von jedem Haus zu ermöglichen. Die Festsetzungen haben gemäß § 6 Absatz 13 HBauO Vorrang gegenüber den bauordnungsrechtlichen Bemessungen der Abstandsflächen.

Das ehemalige Torhaus an der Christian-F.-Hansen-Straße soll als einziges der Zeile erhalten werden. Aus diesem Grund erhält dieses Gebäude eine eigene überbaubare Fläche. In Anlehnung an die Stadtvillen wird ebenfalls eine Dreigeschossigkeit mit Staffelgeschoss festgesetzt.

Das Gelände zwischen Christian-F.-Hansen-Straße und dem Restaurant bzw. der „Neuen Mälzerei“ soll entsprechend seines ursprünglichen Gefälles aufgefüllt werden. Im Bereich der vorweggenehmigten Neubauten ist dies bereits erfolgt. Die Höhenentwicklung der neuen Geländeoberfläche wird durch Festsetzung der Erdgeschossfußbodenoberkanten (von 18,2 bis 19,7 m über NN) als Höchstmaß innerhalb der jeweiligen überbaubaren Fläche, bezogen auf Normal Null, vorgeschrieben. Damit werden die durch die damalige Begradigung der Brauereiflächen entstandenen Bruchkanten und Höhensprünge beseitigt.

Außerdem wird eine Grundfläche von 3.150 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei einer Grundfläche von etwa 100 m<sup>2</sup> für das ehemalige Torhaus verbleibt pro Wohngebäude (Stadtvilla) eine zulässige Grundfläche von etwa 380 m<sup>2</sup>. Mit dieser Festsetzung bleibt die Grundstücksausnutzung bei einer Grundstücksgröße von etwa 18.900 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von 0,17 deutlich unter der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), genannten Obergrenze von 0,4.

Dies ist in der durch das Wettbewerbsergebnis vorgegebenen Zielsetzung einer gering verdichteten Bebauung innerhalb eines Gartenparks begründet. Auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche des allgemeinen Wohngebiets darf die festgesetzte Grundfläche für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Nummern 1 und 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), um 100 vom Hundert überschritten werden (vergleiche § 2 Nummer 2).

Damit dürfen weitere 3.150 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden. Danach bleibt das Verhältnis von versiegelter Fläche zu Baugrundstücksgröße unterhalb der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4. Damit bleibt das Planungsziel, zwischen den Stadt villen möglichst viele freie Flächen zu schaffen, trotz Unterbauung erhalten.

Die Belegenheit des Grundstücks ist im Westen durch die Anbindung an die Elbschloßstraße und im Osten an die Christian-F.-Hansen-Straße gesichert. Eine weitere Zufahrt zur Elbschloßstraße soll zwischen den beiden nördlichen Baukörpern des Kerngebiets geschaffen werden. Das Ergebnis des Wettbewerbs sieht eine interne Erschließung mit kombinierten Fußwegen/Zufahrten vor, die zur Entsorgung des Hausmülls auch vom Müllfahrzeug befahren werden sollen.

Die unter Denkmalschutz stehende klassizistische Hansen'sche Villa (Elbschlößchen) nördlich der Neuen Mälzerei wird auch als allgemeines Wohngebiet mit einer dem Bestand entsprechenden Grundfläche von 325 m<sup>2</sup> und zwei Geschossen festgesetzt. Die Größe des Baugrundstücks ergibt sich aus dem Bedarf an notwendigen Freiflächen unter Berücksichtigung der Vorschrift des § 17 BauNVO, wonach im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von höchstens 0,4 zulässig ist. Die Form der 2,5 m breiten Erschließung des Grundstücks berücksichtigt den wertvollen Baumbestand

südlich der Christian-F.-Hansen-Straße. Eine erkennbare Grenze zwischen Baugebiet und der umgebenden privaten Grünfläche soll, z.B. durch Abpflanzungen, vermieden werden.

Das allgemeine Wohngebiet lässt für das Elbschlößchen sowohl eine Wohnnutzung als auch z.B. kulturelle Einrichtungen und Ausstellungs- bzw. Verwaltungsnutzungen zu. Zielsetzung ist eine - zumindest zeitweilige - Zugänglichkeit für die Allgemeinheit, um dieses Baudenkmal auch einem größeren Kreis der Bevölkerung zu erschließen.

### **4.3 Mischgebiet**

Die „Neue Mälzerei“ und ein etwa 70 m breiter Streifen westlich des Gebäudes sind als Mischgebiet festgesetzt worden.

Der überwiegende Teil des denkmalgeschützten Baukörpers soll als einziges Zeugnis der Industriearchitektur der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts erhalten und zu Wohnzwecken umgebaut werden. Die ursprüngliche Gebäudelänge von rund 80 m wird durch Abriss des nördlichen Gebäudeanbaus auf etwa 65 m verkürzt. Damit soll der Abstand des fünfgeschossigen Gebäudes zum Elbschlößchen vergrößert werden.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden kann die Böschung soweit verändert und abgetragen werden, dass die unteren Geschosse ausreichend belichtet werden können. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Westlich der „Neuen Mälzerei“ kann im Bereich eines bestehenden Gewölbes und der benachbarten Flächen eine unterirdische bauliche Anlage mit einer eigenständigen Hauptnutzung errichtet werden. Hierzu wurde eine Baugrenze festgesetzt, die den Bereich, in dem eine bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche zulässig ist, bestimmt. Die Grundfläche von insgesamt 5.800 m<sup>2</sup> ermöglicht neben den unterirdischen Anlagen bis zu einer Grundfläche von 4.300 m<sup>2</sup> eine 1.500 m<sup>2</sup> große überbaubare Fläche für die „Neue Mälzerei“. In diesem Bereich sind fünf Vollgeschosse zulässig. Damit ist es möglich, im Rahmen der äußeren Gebäudeabmessungen neue Nutzungen einzubauen. Die festgesetzte Geländeoberfläche von 17 m bezogen auf NN soll den Bestand der bestehenden Geländeoberfläche sichern.

Westlich der „Neuen Mälzerei“ wird ein Ausschluss von oberirdischen Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt, um die baulichen Anlagen zu begrünen und damit in die Freiraumgestaltung des anschließenden Wohngebiets einzubeziehen.

§ 2 Nummer 3 bestimmt, dass im Mischgebiet im überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilbereich Vergnügungsstätten unzulässig sind. Ausnahmen nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.

Da im Bereich der Unterbauung ausschließlich gewerbliche Nutzungen und / oder Tiefgaragen vorgesehen sind, bedarf es hier eines planungsrechtlichen Ausschlusses von Vergnügungsstätten. Für Vergnügungsstätten sind auf geeigneten Flächen in zentraler Lage ausreichend Möglichkeiten geschaffen worden. Die vorgesehenen Nutzungen könnten durch Vergnügungsstätten so beeinträchtigt werden, dass die städtebaulichen Zielsetzungen für diese Flächen nicht umgesetzt beziehungsweise verdrängt würden. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen derartige Einflüsse, die sich aus dem Betrieb selbst, aus dem Besucherverkehr oder sonstigen Nutzungsfolgen (z.B. Lärm in den Abend- und Nachstunden, vielfach „reißerisch“ aufgemachte Reklame) ergeben können, vermieden werden. Spielhallen und ähnliche Unternehmungen würden dem Erhalt bzw. der Entwicklung insbesondere von gewerblichen Nutzungen, die wohnungsnah, zukunftsorientierte Arbeitsplätze sichern sollen, zuwiderlaufen. Spielhallen und Geschäftsräume für sexuelle Darstellungen werden von ihren Betreibern in der Regel sehr personalextensiv geführt. Deshalb können höhere Mieten bzw. Pachten als von anderen Betrieben gezahlt werden. Dadurch besteht die Gefahr der Verdrängung z.B. von Einzelhandelsbetrieben durch spätere Umnutzung von Verkaufsflächen durch Spielhallen etc. Ihr Ausschluss soll den drohenden Verlust der städtebaulich angestrebten Vielfalt von gewerblichen Nutzungen verhindern.

Insgesamt stellt der Ausschluss dieser Nutzung eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

Die Erschließung wird über die vorhandene Zufahrt zur Elbchaussee sichergestellt. In diesem Bereich soll das vorhandene ortstypische Natursteinpflaster erhalten und ergänzt werden. Die Breite der Zufahrt wird gegenüber der bestehenden Situation auf etwa 6 m ver schmälert. Die Stellplätze sind im Bereich der unterbaubaren Fläche als Tiefgaragen nachzuweisen.

#### **4.4 Kerngebiet**

Westlich angrenzend an das Mischgebiet ist im Eckbereich Elbchaussee / Elbschloßstraße Kerngebiet festgesetzt worden, in dem das unter Denkmalschutz stehende Restaurant liegt. Der erhaltenswerte Baukörper ist durch eine Baugrenze festgeschrieben. Zulässig sind Gebäudehöhen von 26 m und 31 m über NN, die dem Bestand entsprechen. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe sichert eine größere Flexibilität für die Nutzung des erhaltenswerten Gebäudes als Restaurant und ermöglicht eine vier- bis fünfgeschossige Nutzung. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, der die bestehende Gebäudekubatur festschreibt und der erhaltenswerten Bäume, wird eine Grundfläche von 2.700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Ein weiteres Kerngebiet ist im nördlichen Abschnitt der Elbschloßstraße als 30 m breite straßenbegleitende Fläche festgesetzt. Hier sollen neben Büronutzung und Verwaltung auch Wohnungen möglich sein, um an diesem attraktiven Standort unterschiedliche

Nutzungen zu ermöglichen.

Dementsprechend sind auf der mit "(B)" bezeichneten Fläche des Kerngebiets Wohnungen allgemein zulässig (vergleiche § 2 Nummer 5). Innerhalb der drei, jeweils 22 m tiefen überbaubaren Flächen, sind Baukörper mit drei Vollgeschossen zulässig. Die Festsetzung von Einzelgebäuden berücksichtigt die bestehende Einzelhausstruktur im Kreuzungsbereich Baumschulenweg / Quellental / Christian-F.-Hansen-Straße bzw. an den geplanten Stadtvillen. Im Einmündungsbereich Elbschloßstraße / Am Internationalen Seegerichtshof soll der Baumbestand durch weitere Gehölze ergänzt werden. So soll der grünbetonte Charakter dieser Ecke, an der bereits Ramée eine Gehölzgruppe gepflanzt hatte, gestärkt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl von 0,6 bestimmt. Die Baukörper allein überdecken nur rund 40 vom Hundert des Baugebiets. In die höher festgesetzte Grundflächenzahl sind die notwendigen Tiefgaragenflächen und die Zuwegungen einbezogen. Die deutliche Unterschreitung der nach Baunutzungsverordnung möglichen Obergrenzen begründet sich in der besonderen Situation der gestalterischen Einbindung dieses Gebiets in die parkähnlichen Wohngrundstücke der Umgebung.

Die Baukörperausweisung sichert das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung, mögliche Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen haben gemäß § 6 Absatz 13 HBauO Vorrang gegenüber den bauordnungsrechtlichen Bemessungen der Abstandsflächen. Die Unterschreitung ist auf Grund der angrenzenden Freiflächen vertretbar.

In den Kerngebieten sind Einkaufszentren, großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach §1.1 Absatz 3 BauNVO sowie Vergnügungsstätten unzulässig (§ 2 Nummer 4). Der Ausschluss von Einkaufszentren, großflächigen Handels- und Einzelhandelseinrichtungen ist vorgenommen worden, weil diese Einrichtungen zu einer Schwächung der im Zentrenkonzept stehenden Stadtteilzentren Othmarschen und Blankenese führen würden. Ziel des Zentrenkonzeptes ist die Sicherung und maßvolle Entwicklung von Zentren, die dem Grundsatz einer gleichmäßigen, günstigen Versorgung aller Bewohner zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs dienen. Eine Ansiedlung großflächiger Handels- und Einzelhandelsbetriebe außerhalb dieser überwiegend historisch gewachsenen Zentren würde zu einer maßgebenden Gefährdung einzelner Branchen führen. Außerdem sind sie mit dem parkartigen Charakter der Bauflächen an den Geesthängen nördlich der Elbe nicht vereinbar. Schließlich sind die möglichen Auswirkungen auf den Verkehr negativ zu bewerten. Das unter Denkmalschutz stehende Gaststättengebäude ist für solche Nutzungen nicht geeignet. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, weil eine Beeinträchtigung der bestehenden und geplanten Wohnnutzung verhindert werden soll. Beeinträchtigungen können sich aus dem Betrieb selbst, aus dem Besucherverkehr oder sonstigen Begleiterscheinungen (z.B. Lärm in den Abend- und Nachtstunden, vielfach „reißerisch“ aufgemachte

Reklame) ergeben.

#### **4.5 Gestalterische Anforderungen**

Die Vorschrift in § 2 Nummer 6 lässt in den Wohngebieten und auf der mit "(B)" bezeichneten Fläche des Kerngebiets Dächer von Gebäuden bis zu einer Neigung von 20 Grad zu. Diese Festsetzung soll die Höhe der Dächer begrenzen und in den Dachgeschossen eine über die in Staffelgeschossen hinausgehende Ausnutzung ausschließen. Die Gebäudehöhe soll aus ortsbildgestalterischen Gründen auf die drei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss begrenzt werden. Ein ausgebauter Dachgeschoss kann bei der hier zulässigen Gebäudetiefe von 22 m zu hohen Aufbauten führen, die ausgeschlossen werden sollen. Die Begrenzung der Dachneigung auf 20 Grad soll insbesondere den Charakter einer parkartigen Gartenlandschaft sicherstellen, der durch eine zu große Höhenentwicklung der Stadtvillen maßgeblich gestört würde. Zudem wären infolge einer unerwünschten Höhenentwicklung der Gebäude die Sichtbeziehungen zur Elbe erschwert bzw. teilweise sogar stark eingeschränkt. Ferner sollen sich die geplanten Stadtvillen in ihrer Höhenentwicklung den örtlichen Gegebenheiten, insbesondere dem vorhandenen Gebäudebestand nördlich der Christian-F.-Hansen-Straße, anpassen und somit in das Ortsbild einfügen.

#### **4.6 Denkmalschutz**

In der Planzeichnung sind folgende unter der Denkmalliste-Nummer 1108 vom 3. Dezember 1996 (Amtl. Anz. S. 3225) eingetragene Objekte nachrichtlich übernommen worden:

- Das Gebäude Elbchaussee 374 mit Umgebung, die Mälzerei und das zum Elbschlößchen (Christian-F.-Hansen-Straße 19) gehörende Parkgelände als Umgebung. Die Eintragung vom 17. Juni 1940 des Elbschlößchens unter der Nummer 167 bleibt weiterhin bestehen.

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 16. November 1999 (HmbGVBl. S. 255).

#### **4.7 Private Grünfläche**

Die festgesetzte private Grünfläche im Bereich der Elbchaussee / Elbschloßstraße soll den milieutypischen Grüncharakter entlang der Elbchaussee ergänzen. Dementsprechend soll der Parkplatz des Restaurants zurückgebaut, das Gebäude direkt an der Elbchaussee abgerissen und der Zufahrtbereich zum Mischgebiet und zum Kerngebiet zukünftig schmaler ausgeführt werden.

Die vorhandene Grünfläche des Elbschlößchens soll als private Grünfläche auf Dauer gesichert und unter Berücksichtigung des historischen Kontextes gärtnerisch gestaltet werden. Bei der Gestaltung der Grünfläche soll das Elbschlößchen als Solitär wirksam werden und nicht durch Anpflanzungen verstellt werden.

Aus Gründen des Denkmalschutzes, der Gartendenkmalpflege sowie des Landschaftsschutzes soll die Höhe von Einfriedungen innerhalb und am Rande der privaten Grünfläche 60 cm nicht überschreiten.

Im nordöstlichen Bereich der privaten Grünfläche befinden sich von der Christian-F.-Hansen-Straße aus erschlossen Wohngebäude, die planungsrechtlich nicht gesichert werden sollen, da sie auf Dauer mit den Festsetzungen einer Grünanlage nicht vereinbar sind bzw. den Grünbereich beeinträchtigen. Für sie besteht Bestandschutz.

#### **4.8 Straßenverkehrsfläche/ Gehrechte/ Stellplätze und Garagen**

Das Gelände der ehemaligen Elbschloss-Brauerei wird im Süden, Westen und Norden von öffentlichen Verkehrsflächen umschlossen. Der Bebauungsplan übernimmt die bestehenden Straßenhöhen als Kennzeichnung, um die stark ausgeprägte Topografie (zwischen 11 m im Südosten und 20 m im Nordwesten jeweils über NN) des Plangebiets darzustellen. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden dem Bestand entsprechend im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen, lediglich die östliche Straßenbegrenzungslinie der Elbschloßstraße wird um 3 m nach Osten verschoben, um entlang der Fahrbahn etwa 21 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung einrichten zu können und den Gehweg um 1 m zu verbreitern.

Das festgesetzte 2,5 m breite Gehrecht über die private Grünfläche soll einen Fußweg von der Elbchaussee zur Rudolf-Steiner-Schule aufnehmen und entlang der Elbchaussee den vorhandenen schmalen Fußweg ergänzen. Das Gehrecht entlang der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb der privaten Grünfläche sichert der Allgemeinheit eine Durchquerungsmöglichkeit von der Christian-F.-Hansen-Straße zur Elbchaussee und ergänzt das vorhandene Wegenetz. Südlich des Elbschlößchens quert das Gehrecht die private Grünfläche führt auf den Weg im benachbarten allgemeinen Wohngebiet, der die Wohnungen in der „Neuen Mälzerei“ fußläufig an die Christian-F.-Hansen-Straße anbindet. Diese Wegeführung wurde gewählt, weil das im Bestand geschützte Wohngebäude östlich des Elbschlößchens mit dem dichten Bewuchs eine direkte Wegebeziehung nach Norden auf die Christian-F.-Hansen-Straße unmöglich macht. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Gehwege anzulegen und zu unterhalten; geringfügige Abweichungen können zugelassen werden (vergleiche § 2 Nummer 8).

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig (vergleiche § 2 Nummer 1 Satz 1). Durch die unterirdische Anordnung von Stellplätzen ist eine großzügige Einbindung der Freiflächen in die parkähnliche Landschaft gewährleistet.

Für das Kerngebiet und das Mischgebiet an der Elbchaussee wurden oberirdische Stellplätze ausgeschlossen, um die wertvolle Buchenhecke im Bereich der Bauflucht des Brauereigebäudes auf Grund der hohen Anzahl von notwendigen Grundstückszufahrten nicht in ihrem Bestand zu gefährden. Darüber hinaus würde der parkartige

Charakter durch oberirdische Stellplätze maßgeblich leiden. Die Anordnung der Tiefgaragen erfolgt in den Bereichen, die von Bebauungen freigehalten werden sollen. Eine Anordnung unterhalb der vorhandenen Gebäude ist nicht möglich, da hierzu die vorhandenen Grundflächen und die Zufahrtregelungen nicht ausreichend bemessen wären.

Innerhalb des Kerngebiets entlang der Elbschloßstraße sind die Stellplätze aufgrund des relativ engen Grundstückszuschnitts überwiegend unterhalb der Gebäude nur in Tiefgaragen unterzubringen. Eine Anordnung von oberirdischen Stellplätzen würde zu einem nicht vertretbarem Verlust an unversiegelter Fläche führen und stünde damit nicht in Einklang mit den östlich angrenzenden parkähnlich gestalteten Freiflächen des allgemeinen Wohngebiets.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, um die Freiflächen in die parkähnliche Gestaltung des Grundstücks einzubeziehen. Zusätzlich sind im allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude zwei oberirdische Stellplätze für den Besucherverkehr zulässig (vergleiche § 2 Nummer 1 Satz 2). Diese Vorschrift ermöglicht neben Tiefgaragen auch jeweils zwei ebenerdige Stellplätze direkt am Gebäude - z.B. für Besucher oder Kurzparker - anzulegen. Damit wird die Zahl der sichtbar auf dem Grundstück abgestellten Fahrzeuge auf ein vertretbares Maß begrenzt und der Gartencharakter des Grundstücks gesichert. Von dieser Regelung ausgenommen ist das allgemeine Wohngebiet im Bereich der Hansen'schen Villa (Elbschlößchen), da die Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind und entsprechend angelegt werden können.

Im reinen Wohngebiet entlang der Christian-F.-Hansen-Straße sind die Stellplätze aufgrund des relativ engen Grundstückszuschnitts überwiegend unterhalb der Gebäude unterzubringen. Eine oberirdische Anordnung der Stellplätze würde den Freiflächencharakter der parkähnlichen Landschaft maßgeblich stören und die Freiflächen, die den Wohngebieten unmittelbar zugeordnet sind, auf ein nicht vertretbares Maß verringern.

## **4.9 Lärmschutz**

### **4.9.1 Straßenverkehrslärm**

An Werktagen ist von einer durchschnittlichen Kfz-Verkehrsbelastung von ca. 28.000 KFZ pro Tag mit einem LKW-Anteil von 3 % auszugehen; diese Werte wurden im Rahmen einer Verkehrszählung (1999) ermittelt.

Es ist davon auszugehen, dass erst ab einem Abstand von ca. 100 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Elbchaussee, der in Hamburg anzustrebende Orientierungswert an den der Elbchaussee zugewandten Fassaden unterschritten wird. Es wurde untersucht, ob die hieraus resultierenden Lärmbelastungen durch aktive Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden können. Topographie und gestalterische Gesichtspunkte lassen

dies nicht zu.

Deshalb wurde in § 2 Nummer 7 bestimmt, dass entlang der Elbchaussee innerhalb eines 100 m breiten Streifens, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, im Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume und im Misch- und Kerngebiet die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäuden zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der im Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäuden 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 HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

#### **4.9.2 Fluglärm**

Auf dem gegenüberliegenden Elbufer liegt das Werksgelände einer Flugwerft, auf dem Flugzeuge montiert und in Betrieb genommen werden. Vom Werksgelände gehen durch den Probelauf, sowie durch Start und Landungen von Flugzeugen, Lärmeinwirkungen aus. Die Elbe bietet nur eingeschränkt eine ins Gewicht fallende Lärminderung. Außerdem beeinträchtigt der von der Elbchaussee ausgehende Verkehrslärm die südlichen Flächen des Plangebiets. Die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gebotenen Anforderungen an die Planung führen zu einer Staffelung der Art der Nutzung. Die Schutzbedürftigkeit der Nutzung nimmt nach Süden schrittweise ab. Deshalb wurde reines Wohngebiet zur Christian-F.-Hansen-Straße (entsprechend der nördlich auf der anderen Seite der Straße bestehenden Nutzung), allgemeines Wohngebiet im mittleren Bereich und Mischgebiet bzw. Kerngebiet im Süden parallel zur Elbchaussee festgesetzt.

Im Rahmen der Abwägung wurden auch die Auswirkungen der betrieblichen Erweiterung des südlich der Elbe gelegenen Flugzeugwerkes untersucht. Hierbei wurde die lärmtechnisch bedeutsamere Variante unterstellt, dass die zugelieferten Flugzeugteile nicht auf dem Seeweg, sondern auf dem Luftweg erfolgen. Weiterhin wurde auch die erforderliche Verlängerung der Start- und Landebahn berücksichtigt.

Unter der Voraussetzung, dass der geltende Beurteilungsmaßstab des aktuellen luftverkehrsrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses, der die Einhaltung eines Dauerschallpegels von 55 dB(A) für Wohnbaugebiete vorsieht, ein begründbarer

Bewertungsmaßstab auch für die Abwägung gesundheitlicher Belange der verbindlichen Bauleitplanung darstellt, bestehen keine Bedenken gegen die geplante Wohnbebauung.

Von dem auf der südlichen Elbe, in ca. 1.000 m bis 2.000 m Entfernung liegenden Werksgelände der Luftwerft, geht Fluglärm aus. Die Fluglärmwirkung auf das Plangebiet wurde 1998 gutachterlich untersucht. Die nach derzeitiger Kenntnis zukünftig 2684 m lange Startbahn ist von Südwesten nach Nordosten ausgerichtet.

Auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschluss vom 8. Mai 2000 zur Erweiterung des DA-Geländes für den A3XX sind 35 Flugbewegungen pro Tag in dem Zeitraum von 6-22 Uhr an 6 Tagen pro Woche möglich. 2 % der Flugbewegungen dürfen auch außerhalb der angegebenen Zeiten absolviert werden. Auf Grundlage dieser Rahmenbedingungen liegt das Plangebiet weitgehend außerhalb des Dauerschallpegels von 55 dB(A). Lediglich der äußerste südöstliche Plangebietsrand wird noch von dem Dauerschallpegel von 55 dB(A) tangiert. Die in Fuhlsbüttel startenden Flugzeuge fliegen in einem durchschnittlichen Abstand von 1.700 m am Gelände vorbei. Sie erzeugen einen energieäquivalenten Dauerschallpegel von maximal 55 dB (A). Damit spielen die Überflüge sowohl von in Fuhlsbüttel als auch Finkenwerder startenden und landenden Flugzeugen für die Wohnausweisung keine wesentliche Rolle.

Auf den durch die Luftwerft genutzten Flächen auf der anderen Elbseite sind planungsrechtlich Nutzungen mit Immissionswerten wie in einem GI-Gebiet zulässig. Um eine mögliche GI-Nutzung fachplanerisch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, wurden die von einem Industriegebiet ausgehenden Lärmimmissionen rechnerisch ermittelt. Dabei ist von einem Lärmpegel von maximal 70 dB (A) an der Grundstücksgrenze des Industriegebiets ausgegangen worden. Daraus errechnet sich ein auf das Plangebiet einwirkender Immissionspegel, der kleiner als 50 dB (A) ist.

Eine Nutzung des Luftwertgeländes mit Immissionswerten wie in einem GI-Gebiet würde im Plangebiet nur während der Nachtzeit geringe Lärmpegelerhöhungen von 1 bis 2 dB (A) zur Folge haben. Diese werden für die Bewohner keine nachteiligen Folgen haben, da für die Gebäude aufgrund des Verkehrslärms bereits passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben sind und diese dann auch vor den geringfügig höheren Lärmpegeln schützen würden.

#### **4.10 Vorgesehene Oberflächenentwässerung sowie Schutz des Bodens und des Grundwassers**

Das anfallende Oberflächenwasser soll soweit wie möglich auf den Grundstücken zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Der anstehende Boden hat allerdings durch Mergelschichten eine nur geringe Aufnahmefähigkeit. Im Rahmen der Neubebauung wird die künstliche Einebnung der Fläche durch Sandauffüllung dem

ehemals natürlichen Gefälle von Nordwest nach Südost angepasst, dies ist teilweise bereits erfolgt. Für die Aufschüttung soll ein Material mit einem Hohlraumvolumen von 25 % verwendet werden. Es ist davon auszugehen, dass damit in der Aufschüttung genügend Rückhaltevolumen geschaffen wird, um das anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. In der Aufschüttung erfolgt eine Speicherung und eine räumliche Verteilung sowie eine zeitliche Verzögerung des Wasserabflusses über den anstehenden Untergrund. Über Versickerung, Verdunstung und Verbrauch durch Pflanzen wird das Wasser abgeführt. Anfallendes Überschusswasser soll am südlichen Rand der Fläche als Notüberlauf in das bestehende private Entwässerungsrohr Richtung Elbe abgegeben werden.

Gemäß § 2 Nummer 9 sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig. Bodenversiegelungen unterbrechen die natürlichen Austauschvorgänge Luft-Boden-Wasser und beeinträchtigen die natürlichen Bodenfunktionen. Durch wasser- und luftdurchlässige Bauweise wird die versiegelnde Wirkung der befestigten Flächen gemindert. Das Niederschlagswasser wird auch von diesen Flächen dem Grundwasser zugeführt.

#### **4.11 Baum- und Landschaftsschutz**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 21. September 1999 (HmbGVBl. S. 227). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets stehen in Einklang mit den Zielsetzungen der Landschaftsschutzverordnung. Der infolge der Zufahrtregelungen zu den Tiefgaragenplätzen erforderliche Bodenaushub innerhalb des Landschaftsschutzgebiets führt zwar zu einer genehmigungsbedürftigen Entnahme und einer anschließenden Einbringung von Bodenbestandteilen. Diese baulichen Maßnahmen sind jedoch mit den Regelungen der Landschaftsschutzverordnung vereinbar, da durch Verfüllung und Auffüllung des Bodens die Versickerbarkeit des Grundwassers sowie die natürliche Bodenfunktion wiederhergestellt worden ist. Im übrigen steht die Landschaftsschutzverordnung den vorgesehenen Ausweisungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

Die zu erhaltenden Einzelbäume und Gehölzflächen bedürfen eines über die Landschaftsschutz- bzw. Baumschutzverordnung hinausgehenden Erhaltungsgebots, da sie aufgrund ihrer markanten Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild besitzen. Bei dem Verlust eines solchen Baumes ist an gleicher Stelle ein entsprechender Ersatz nachzupflanzen.

Nördlich des reinen Wohngebiets an der Verschwenkung der Christian-F.-Hansen-Straße ist ein Baum neu anzupflanzen. Er soll an dieser exponierten Stelle als Blickfang im Straßenraum und gliederndes, räumliches Element wirken.

Im Eckbereich Elbschloßstraße / Am Internationalen Seegerichtshof ist auf der Kerngebietsfläche eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Die Anpflanzung soll im Zusammenhang mit den zwei mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäumen zu einer Durchgrünung des Straßeneckbereichs beitragen. In östlicher Richtung werden zwei weitere auf dem reinen Wohngebiet befindliche Einzelbäume wegen ihrer raumwirksamen, milieutypische Eingrünung mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Das Erscheinungsbild des Wohnparks soll durch grüne Grundstückseinfriedungen gefördert werden. Deshalb sollen zur Trennung unterschiedlicher Nutzungsbereiche und zur Gliederung der Freiflächen Hecken als Einfriedung verwendet werden. Dies stärkt den parkartigen Charakter der Gesamtanlage. Heimische Arten besitzen wertvolle Lebensraumfunktionen für Tiere (insbesondere Insekten, Vögel, Kleinsäuger).

Im Kreuzungsbereich Elbschloßstraße / Elbchaussee sind fünf Bäume anzupflanzen. In diesem exponierten Bereich soll die Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes eine raumwirksame, milieutypische Eingrünung schaffen und den Grüncharakter der innerhalb des Landschaftsschutzgebiets gelegenen privaten Grünfläche stärken. Die Baumstellungen wurden so gewählt, dass Sichtbeziehungen auf das denkmalgeschützte Restaurant und von dort in Richtung Elbe weiterhin möglich bleiben.

Im Zufahrtbereich von der Elbchaussee zu den Tiefgaragen ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in 7 m Breite festgesetzt worden, um den westlich und östlich dieser Fläche vorhandenen Grüncharakter, der durch eine Vielzahl von zu erhaltenen Einzelbäumen geprägt ist, aufzunehmen, um somit die Grundstücksflächen straßenseitig mit Grünzonen zu umfassen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist ein Pflanzgebot festgesetzt worden, um den räumlichen Übergang von der Gartenfläche zum Schulgelände auf dem Nachbargrundstück mit neu anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Hierzu gehören vor allem die Bäume an den Straßen, die zur Eingrünung des Baugebiets bei-

tragen und eine entsprechende Außenwirksamkeit entfalten. Die Eiche und die Linde im Bereich des allgemeinen Wohngebiets werden bedeutende Gliederungsfunktionen übernehmen. Die Hecke an der Christian-F.-Hansen-Straße fasst das Baugebiet im Norden ein und ist zu erhalten, deshalb ist sie als 1 m breite Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert worden. Die Hecke erfüllt eine wichtige ökologische Funktion. Sie bereichert den Naturhaushalt, weil sie Tierarten aufgrund der dichten Vegetation Schutz und damit Lebensraum bietet. Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Christian-F.-Hansen-Straße sind je Grundstück bis zu 1,5 m breite notwendige Unterbrechungen für fußläufige Zugänge zulässig. (vergleiche § 2 Nummer 13). Diese Unterbrechungen ermöglichen den Zugang zu den einzelnen Hauseingängen.

Nach Osten soll diese Hecke durch Neuanpflanzung ergänzt werden, um den Abschluss des Grundstücks zum Straßenraum einheitlich zu gestalten. Im Westen wurde auf die Ergänzung der Bepflanzung verzichtet, da in diesem Bereich die Tiefgaragenzufahrt für das reine Wohngebiet vorgesehen ist.

Nördlich des Elbschlößchens im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Christian-F.-Hansen-Straße (Flurstück 744) befinden sich erhaltenswerte Bäume, die dem Schutz der Landschaftsschutzverordnung unterliegen. Darüber hinaus werden diese gebietsprägenden Einzelbäume durch die Festsetzungen von Erhaltungsgeboten besonders geschützt. Die fünf Bäume (Eichen) haben einen Stammdurchmesser zwischen 80 cm und 115 cm und sind etwa 200 Jahre alt. Die Bäume gehören in den Kontext der ursprünglichen Gartengestaltung dieses Bereichs und dokumentieren die alten räumlichen Strukturen. Ihnen kommt in Beziehung zum Park eine bedeutende Funktion zu. Ihr äußeres Erscheinungsbild ist raum- und landschaftsprägend, was die besondere Schutzwürdigkeit begründet.

#### **4.12 Begrünungsmaßnahmen**

§ 2 Nummer 10 schreibt vor, dass im reinen Wohngebiet für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Im Mischgebiet, in den Kerngebieten und den allgemeinen Wohngebieten ist für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens stabilisiert das Kleinklima. Großkronige Bäume prägen das Landschaftsbild und tragen zu einer räumlichen Gliederung und Förderung des parkartigen Charakters der Freiflächen bei. Im reinen Wohngebiet ist zur besseren Handhabung (Zuordnung der Pflanzmaßnahmen zu den Einzelparzellen) alternativ die Pflanzung von kleinkronigen Bäumen möglich. Mit der Neuanpflanzung wird der Bezug zum Elbschlößchen mit seinem Parkbereich wiederhergestellt, der historische Kontext gewahrt. Die Freiflächen der Baugebiete sollen im

Sinne eines historischen Landschaftsgartens gestaltet und bepflanzt werden.

Die Vorschrift § 2 Nummer 11 bestimmt, dass auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets und im allgemeinen Wohngebiet parallel zur Elbschloßstraße eine Baumreihe mit einem Pflanzabstand von 12 m zu pflanzen ist.

Dem Baumbestand auf der Westseite der Straße soll eine durch Grün gestaltete östliche Straßenraumkante gegenübergestellt werden.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden; großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen (vergleiche § 2 Nummer 12).

Aus Gründen des Artenschutzes sind heimische Gehölzarten zu verwenden, da sie sich in besonderer Weise als Lebensraum für Tiere eignen. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht eine häufig sehr enge Verflechtung. So können sich z.B. viele heimische Insektenarten nur auf bestimmten Pflanzenarten entwickeln. Zwischen nicht heimischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt sind diese Beziehungen eingeschränkt oder gar nicht vorhanden. Um ein ausreichendes Grünvolumen und den Anwuchs am neuen Standort zu garantieren, ist die Festlegung von Mindestqualitätsmerkmalen für Ersatz- und Neuanpflanzungen erforderlich. Standortgerechte Gehölze bieten beste Voraussetzungen für eine aufwandsarme Pflege, einen dauerhaften Erhalt gebietstypischer Ausprägungen unterschiedlicher Arten und tragen zu einer schnellen Durchgrünung des Gebiets bei. Das Anlegen einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> trägt dazu bei, dass der Boden offenporig und leicht durchwurzelbar bleibt, wodurch die Standortbedingungen für die Bäume verbessert werden. Zudem nimmt der Boden das anfallende Niederschlagswasser zur Versorgung der Bäume auf.

Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vergleiche § 2 Nummer 14). Beeinträchtigungen der Lebensbedingungen durch ein verändertes Bodenprofil, beengte Wurzelräume, unterbrochene Nährstoffkreisläufe sowie bauliche Hindernisse sollen verhindert werden. Auf diese Weise sollen den Bäumen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, die ihre Lebensfähigkeit langfristig sichert. Die Baumscheiben von mindestens 12 m<sup>2</sup> Fläche müssen gegen ein Überfahren geschützt werden.

Die mit Erhaltungsgeboten versehenen Bäume sind wichtig für die Landschafts- und Freiraumplanung. Sie bilden den grünen, ökologisch und räumlich wirksamen Rahmen des Baugebiets.

§ 2 Nummer 15 bestimmt, dass im Mischgebiet und in den Kerngebieten Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind; je 2 m Wandlänge ist mindes-

tens eine Pflanze zu verwenden. Davon ausgenommen sind denkmalgeschützte Anlagen.

Aufgrund ihres monotonen, großflächigen Erscheinungsbildes stören fensterloser Fassaden meist empfindlich das Stadt- und Landschaftsbild einer Wohnsiedlung. Um ein harmonisches Einfügen in das für das Plangebiet angestrebte parkähnlich geprägte Stadt- und Landschaftsbild zu gewährleisten und um weitere Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, ist ein hoher Anteil zu begrünender vertikaler Flächen erforderlich. Die Fassadenbegrünung dient zudem als Trittstein für verschiedene Tierarten, die somit leichter von einem Lebensraum zum anderen gelangen können.

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen; für anzupflanzende Bäume muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vergleiche § 2 Nummer 16).

Eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm soll eine ausreichende Wurzeltiefe für dauerhafte Begrünungen mit kleineren Gehölzen ermöglichen. In Bereichen, wo Bäume angepflanzt werden, muss das Bodenvolumen mindestens 12 m<sup>3</sup>, also mindestens 1 m Erdüberdeckung auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> betragen, um eine ausreichende Wasserversorgung und Standfestigkeit zu gewährleisten.

Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung von Regenwasser, der Oberflächenabfluss wird reduziert. Darüber hinaus wird durch die verminderte Aufheizung und vermehrte Staubbindung das Kleinklima günstig beeinflusst.

#### **4.13 Fachinformationssystem Boden**

Auf dem Gelände der ehemaligen Eibschloss-Brauerei wurden aufgrund der gewerblichen Vornutzung Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden insgesamt neun Bohrungen bis in eine maximale Tiefe von 6 m unterhalb der Geländeoberkante niedergebracht und ausgesuchte Proben auf die Parameter Schwermetalle, Arsen, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische Kohlenwasserstoffe (PAK) analysiert.

Die Untersuchungsergebnisse sind weitgehend unauffällig. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet.

Lokal begrenzt wurde an einem Untersuchungspunkt eine geringe Verunreinigung mit MKW festgestellt. An einem weiteren Untersuchungspunkt liegt der PAK-Gehalt des Bodens geringfügig über dem Hamburger Prüfwert für Spielplätze. Im Rahmen der vorgesehenen Baumaßnahmen ist verunreinigtes Bodenmaterial gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Die vorgesehenen Ausweisungen stehen nicht in Frage. Die Bereiche wurden im Plan nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Bereich sensibler

Nutzungen wie Spielplätze und Freiflächen unbelastetes Bodenmaterial an der Oberfläche ansteht.

#### **4.14 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), geändert am 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266, 271, 286). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

### **5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan ermöglicht auf dem Grundstück der ehemaligen Elbschloß-Brauerei, das im großen Umfang bebaut war, eine neue bauliche Nutzung. Die östlich angrenzenden Parkflächen bleiben unverändert. Der für das Plangebiet geltende Bebauungsplan Nienstedten 9 vom 3. Juli 1967 weist für das ehemalige Brauereigrundstück „Baugrundstücke für besondere private bauliche Anlagen mit der Zweckbestimmung Brauerei“ aus. Daraus ergibt sich, dass Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, die mit diesem Bebauungsplan getroffen werden soll, erfolgt sind oder zulässig waren und somit die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung kommt (§ 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB).

Unabhängig von diesen rechtlichen Erfordernissen sind in einem grünordnerischen Fachbeitrag zur Verbesserung der Bodenfunktion und des Landschaftsbildes Maßnahmen entwickelt worden, die Eingang in das städtebauliche Konzept gefunden haben, das den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegt.

#### **5.1 Bodenfunktion**

Bei der Anlage von Tiefgaragen und Kellern wird teilweise natürlich anstehender Boden beansprucht. Der bebaute Bereich der ehemaligen Brauerei ist mit bis zu 2 m mächtigen Boden - im Durchschnitt ca. 60 cm – aufgefüllt worden, um das ursprüngliche Geländegefälle wieder herzustellen.

Folgende Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der Bodenfunktion führen, sind vorgesehen:

- Nutzung des aufgeschütteten hohlraumreichen Bodens als Versickerungsfläche und Zwischenspeicher (Rückhaltung, Grundwasseranreicherung, Vegetationssicherung),
- Entsiegelung der von der Brauerei genutzten Flächen und Begrenzung der Erschließung für die Neubebauung auf das unbedingt notwendige Maß,
- Verwendung wasserdurchlässiger und luftdurchlässiger Materialien für alle befestig-

- ten Wegeflächen auf den Bauflächen,
- Soweit möglich, sollen Tiefgaragen unter den Gebäuden angeordnet werden.

## 5.2 **Landschaftsbild**

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird ein Baum im Zufahrtsbereich der Christian-F.-Hansen-Straße beseitigt. Weiterhin werden die Baumgruppen südlich des Gewölbes und der Tiefgarage des Mischgebiets sowie die Hecke und die jüngeren Bäume an der Elbschloßstraße infolge der beabsichtigten Bebauung gefällt. Durch die neue Bebauung geht die Sichtbeziehung aus dem Bereich der Elbschloßstraße auf die Elbe verloren.

Folgende Maßnahmen, die zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes führen, sind vorgesehen:

- Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote für Gehölze, parkartige Ein- und Durchgrünung des neuen Baugebiets, insbesondere die Schaffung eines außenwirksamen, raumbildenden grünen Rahmens
- Erhalt von Bäumen, die für den räumlich wirksamen Rahmen des Baugebiets von Bedeutung sind
- Neupflanzung von Bäumen entlang der Elbschloßstraße und der Christian-F.-Hansen-Straße aus heimischen Laubgehölzen
- Baumpflanzungen im Baugebiet, mit denen eine parkartige Gestaltung der Freiflächen erreicht werden soll.

Der Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfahren durch die Planung insgesamt eine Verbesserung.

## 6. **Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## 7. **Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Nienstedten 9 vom 3. Juli 1967 (HmbGVBl. S. 243) aufgehoben.

## 8. **Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 59.000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 5.100 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 370 m<sup>2</sup>).

Für die Realisierung des Bebauungsplans werden etwa 370 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche unentgeltlich an die Freie und Hansestadt Hamburg übergeben.

Kosten werden durch Straßenbaumaßnahmen entstehen.