

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Ohlsdorf 23

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsamt
Mönckebrücke 6, 2 Hamburg 36
Ru

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

25. Sept 1990

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. N 2/87 vom 4. August 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 1709) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 25. November 1987 und 17. Januar 1989 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 2430, 1989 Seite 93) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat ohne erneute öffentliche Auslegung eine Beteiligung des von der Planänderung Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

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 im Süden an das Plangebiet angrenzende Nordheimstraße/Steilshooper Allee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

...

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen auf der bisher als Gewerbegebiet festgesetzten, etwa 20 500 m² großen Fläche im Eckbereich Eichenlohweg/Steilshooper Allee die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kerngebietsnutzung geschaffen werden. Die maximale Nutzungsdichte auf dieser Fläche soll erhöht werden. Dagegen sollen die Erweiterungsmöglichkeiten der hier vorhandenen Einzelhandelsnutzung auf ein vertretbares Maß begrenzt werden.

Zwischen Kerbelweg, Hauptfriedhof Ohlsdorf und Eichenlohweg sollen die Festsetzungen in den Wohngebieten dem Bestand angepaßt sowie Dauerkleingärten gesichert werden. Die südlich der Beisserstraße vorhandene öffentliche Grünfläche wird als Parkanlage festgesetzt.

4. Angaben zum Bestand

Das Eckgrundstück Eichenlohweg/Steilshooper Allee ist überwiegend eingeschossig mit einem Verbrauchermarkt im Zusammenhang mit einer ebenerdigen Stellplatzanlage bebaut.

Das Flurstück 550 mit Zugang von der Nordheimstraße und der Beisserstraße (jeweils außerhalb des Plangebiets) sowie vom Eichenlohweg ist als öffentliche Grünfläche hergerichtet. Im nördlichen Anschluß daran sind auf den Flurstücken 552 bis 554 dreigeschossige Wohngebäude mit einer zugeordneten Stellplatzanlage auf dem Flurstück 555 vorhanden.

Die Grundstücke nördlich der Beisserstraße bis in Höhe des Salbeiwegs sind mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Auf den Flurstücken 503, 504, 505, 506 sowie 557 befinden sich zwei- und viergeschossige Wohngebäude, deren

Stellplatzanlagen auf der Nordseite der Gebäude am Kerbelweg angelegt sind. Eine größere Stellplatzanlage auf dem Flurstück 347 wird gemeinschaftlich von den Anwohnern umliegender Grundstücke genutzt.

Auf den Flurstücken 500 und 501 stehen dreigeschossige Wohngebäude. Auf dem Flurstück 502 befindet sich ein viergeschossiges Gebäude mit einer Altenwohnanlage und Stellplätzen in der Südostecke des Grundstücks sowie einer Tiefgarage im Nordwestbereich. Die Flurstücke 563, 564 und 565 sind mit jeweils einer zweigeschossigen Wohnbauzeile bebaut. Sämtliche im Bereich Kerbelweg und Beisserstraße vorhandenen mehrgeschossigen Gebäude wurden Ende der sechziger Jahre errichtet.

Das östlich an die zweigeschossigen Gebäudezeilen angrenzende Flurstück 346 wird als Kleingartenanlage genutzt. Im Plangebiet ist im größeren Umfang erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche und des östlich angrenzenden Flurstücks 555 am Eichenlohweg verläuft eine oberirdische 110 kV-Elektrizitätsleitung.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Die zwischen Beisserstraße und der Parkanlage liegenden Flurstücke 552, 553 und 554 werden dem Bestand entsprechend als dreigeschossiges reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Das angrenzende Flurstück 555 wird als nicht überbaubare Fläche in das Wohngebiet einbezogen und soll auch weiterhin die erforderlichen privaten Kraftfahrzeugstellplätze für diese Wohnbebauung aufnehmen. Die Grundstücksflächen südlich der Beisserstraße liegen zum Teil im

Bereich der vorhandenen oberirdischen 110 kV-Elektrizitätsleitung, in dem aus Sicherheitsgründen in einem Flächenstreifen von etwa jeweils 16 m beidseitig der Leitung Bauhöhen von 24 m über Normnull (NN) für Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad und Bauhöhen von 26 m über NN für Spitzdächer mit einer Dachneigung von mehr als 15 Grad einzuhalten sind. Änderungen für die vorhandenen Gebäudehöhen der dreigeschossigen Wohnhäuser ergeben sich daraus nicht, da die getroffenen Festsetzungen dem Bestand entsprechen und Erweiterungen der Gebäude nicht beabsichtigt sind.

Für die Gebiete nördlich der Beisserstraße wird eingeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschoßflächenzahl von 0,5 orientiert sich am Bestand und bietet den meisten Grundstücken noch einen Spielraum für geringfügige Erweiterungen. Auf der Ostseite des Salbeiweges wird eine Baulinie zur Sicherung einer klaren Blockrandbebauung festgesetzt. Hierdurch sollen die Blockinnenflächen freigehalten und die gegenwärtigen Gebäudeanordnungen an der Westseite der Grundstücke beibehalten werden.

Die Flurstücke 503 bis 506 und 557 südlich Kerbelweg werden als reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit zwingend zwei und vier Vollgeschossen ausgewiesen. Diese Festsetzungen entsprechen dem Bestand; Erweiterungsmöglichkeiten werden wegen der bereits vorhandenen hohen Ausnutzung nicht vorgesehen. Das Flurstück 347 soll weiterhin der Unterbringung eines Gemeinschaftsstellplatzes dienen. Die dieser Gemeinschaftsanlage zugeordneten Grundstücke sind entsprechend festgelegt. Weitere Stellplätze sind auf der Nordseite der viergeschossigen Gebäude vorhanden.

Auf den Flächen zwischen Kerbelweg und dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Friedhof wird dem Bestand entsprechend zwingend drei- und viergeschossiges reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Der außerhalb des Gebäudes auf dem Flurstück 502 vorhandene Kraftfahrzeugstellplatz im Ostteil sowie die Tiefgarage im Nordwestteil des Grundstücks sollen bestehen bleiben. Das hier vorhandene Stellplatz-Angebot reicht über den Bedarf der auf dem Flurstück 502 bestehenden Altenwohnanlage hinaus und soll den Bewohnern der benachbarten Wohngebäude weiterhin teilweise mit zur Verfügung stehen.

Die gesamte Umgebung der mehrgeschossigen Wohnbebauung ist nicht ausreichend mit privaten Kraftfahrzeugstellplätzen versorgt. Die Herstellung zusätzlicher oberirdischer Stellplätze läßt sich ohne erheblichen Eingriff in vorhandene Gartenflächen und ohne Störung der Wohnnutzung nicht realisieren. Um Tiefgaragen anlegen zu können, ist in § 2 Nummer 2 deren Zulässigkeit im reinen Wohngebiet auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken vorgesehen, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Um die bei den Gebäuden auf den Flurstücken 500 bis 502 außerhalb der überbaubaren Fläche vorhandenen Treppenhausvorbauten zu sichern, ist in § 2 Nummer 1 geregelt, daß eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser auf den Flurstücken 500 und 501 der Gemarkung Ohlsdorf bis zu 1,5 m und auf dem Flurstück 502 bis zu 3,5 m zugelassen werden kann.

Das Erscheinungsbild der mehrgeschossigen Bebauung nördlich des Salbeiwegs mit den vorhandenen Flachdächern ist typisch für den Geschoßwohnungsbau der sechziger Jahre und soll

...

erhalten bleiben. Um bei baulichen Veränderungen negativen Auswirkungen auf die Baumassengestaltung begegnen zu können, ist in § 2 Nummer 3 geregelt, daß auf den Flurstücken 500 bis 506 und 557 Staffelgeschosse ausgeschlossen werden und nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu sechs Grad zulässig sind. Zur Sicherung dieses Planziels ist darüber hinaus die Zahl der Vollgeschosse in diesem Bereich zwingend festgesetzt.

Die drei Gebäudezeilen auf den Flurstücken 563 bis 565 werden zweigeschossig ausgewiesen. Da auf dem Gebäude des Flurstücks 563 bereits ein Staffelgeschöß errichtet wurde, wird für alle drei Gebäudezeilen der Spielraum im Bereich der Dachzone nicht weiter eingeengt.

5.2 Kerngebiet

Im Eckbereich Eichenlohweg/Steilshooper Allee wird für das etwa 20 500 m² große, mit einem Verbrauchermarkt bebaute Grundstück Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,1 festgesetzt. Im Zusammenhang mit den im bebauten Teil des Grundstücks festgesetzten zwei Vollgeschossen und den entlang Eichenlohweg ausgewiesenen drei Vollgeschossen mit einer Bautiefe von 25 m kann langfristig eine Nutzung entwickelt werden, deren Dichte einen gestaffelten Übergang zu den östlich Eichenlohweg in Steilshoop mit einer Geschoßflächenzahl von 1,6 angestrebten Gewerbegebietsflächen darstellt. Durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung und die höhenmäßige Staffelung der Baumasse wird in Verbindung mit der nördlich und westlich angrenzenden Parkanlage ein Schutz der benachbarten Wohnbebauung zu den Steilshooper Gewerbeflächen erreicht.

Der auf dem Flurstück 561 vorhandene Verbrauchermarkt dient der Versorgung der Wohnbevölkerung eines sich auf die Stadtteile Ohlsdorf, Barmbek-Nord und Steilshoop erstreckenden Einzugsbereichs und soll im Kerngebiet erhalten bleiben. Die Festsetzung in § 2 Nummer 4, wonach im Kerngebiet Einzelhandelsbetriebe nur als großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 Nummern 2 und 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) bis zu einer Bruttogeschoßfläche von insgesamt maximal 8 000 m² zulässig sind, berücksichtigt die vorhandene Verbrauchermarkt-Nutzung. Die maximal zulässige Bruttogeschoßfläche für großflächige Einzelhandelsnutzungen nach § 2 Nummer 4 ist nach der öffentlichen Auslegung auf Grund einer Einwendung von 10 000 m² auf 8 000 m² gesenkt worden. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Der dabei noch verbleibende Entwicklungsspielraum von ca. 200 m² für Einzelhandelsflächen gegenüber der zur Zeit mit ca. 7 800 m² Bruttogeschoßfläche vorhandenen Einzelhandelsnutzung wird als angemessen angesehen.

Darüber hinausgehende Einzelhandelsnutzungen, insbesondere die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit kleinteiliger Ladenstruktur und einem vielfältigen Angebot an Dienstleistungsbetrieben, werden ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf das benachbarte Einkaufszentrum Steilshoop (in etwa 1 km Entfernung) weitgehend zu vermeiden. Mit der Festsetzung in § 2 Nummer 4 wird das Ziel verfolgt, das Einkaufszentrum Steilshoop in seiner Funktion zu erhalten. Dieses Zentrum ist nach dem Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" als lokales Zentrum (D1-Zentrum) eingestuft und dient der Versorgung der Bevölkerung der Großsiedlung Steilshoop. Der Erhalt dieses attraktiven, mit kleinteiligen Läden versehenen, weitgehend

ohne öffentliche Verkehrsmittel erreichbaren, Einkaufszentrums im Schwerpunkt des Wohngebiets ist für die Versorgung der in Steilshoop ansässigen Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs städtebaulich unverzichtbar. Dementsprechend werden in dem in unmittelbarer Nähe des Zentrums liegenden Kerngebiet am Eichenlohweg in Fortentwicklung des dort vorhandenen Einzelhandelsbetriebs nur großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen.

Solche Betriebe sind im Zentrum von Steilshoop aufgrund seiner baulichen Konzeption nicht unterzubringen. Somit hat sich eine Differenzierung im Angebot von Einzelhandel ergeben, die durch die Bebauungsplanausweisung gestützt wird und beiden Einkaufsbereichen im Zentrum von Steilshoop und im Kerngebiet am Eichenlohweg zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten sichert. Bei einer Zulassung von sämtlichen Formen von Einzelhandelsbetrieben über den bestehenden Verbrauchermarkt hinaus auf den fraglichen Kerngebietsflächen müßten im starken Maße negative städtebauliche Auswirkungen auf das Einkaufszentrum Steilshoop befürchtet werden, da eine auf das Kerngebiet gelenkte Kaufkraft von dem benachbarten Zentrum abgezogen würde und somit den obengenannten städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstünde.

5.3 Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich der Fußwegverbindung zwischen Salbeiweg und Eichenlohweg sind ausreichend dimensioniert und werden überwiegend dem Bestand entsprechend festgesetzt. Verkehrsengepässe, die mit dem Verbrauchermarkt im Zusammenhang stehen, beschränken sich vorwiegend auf den im Bezirk Wandsbek gelegenen Eichenlohweg. Um die Verkehrsabwicklung

...

zu verbessern, sollen auf der Westseite der Straße eine Busbucht und ein Radweg angelegt werden. Deshalb ist im Bereich der Flurstücke 561 und 550 durchgehend eine Straßenverbreiterung von 1 m festgesetzt, die sich am nördlichen Ende zur Aufnahme einer Busbucht aufweitet. Die Lage der Busbucht und der in diesem Zusammenhang zu errichtende Unterstand berücksichtigen die Zu- und Abfahrt für die Anlieferung des auf der Kerngebietsfläche vorhandenen Verbrauchermarkts. Verkehrslenkende Maßnahmen für den Eichenlohweg sind bei Bedarf durch die Straßenverkehrsbehörde vorgesehen.

Die im Süden an das Plangebiet angrenzende stark befahrene Nordheimstraße / Steilshooper Allee ist im Netz der Hamburger Hauptverkehrsstraßen enthalten.

5.4 Grünflächen

Das Flurstück 550 nördlich des Verbrauchermarkts wird als Parkanlage ausgewiesen und stellt einen Teil der das Kerngebiet nördlich und westlich umgebenden öffentlichen Grünfläche dar, die der Bevölkerung Erholungsmöglichkeiten bieten soll und außerdem eine Abschirmfunktion zwischen dem Kerngebiet und dem reinen Wohngebiet übernimmt.

Das städtische Flurstück 346 am Eichenlohweg wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" ausgewiesen, um die hier vorhandenen Kleingärten in ihrem Bestand zu sichern.

5.5 Begrünungsmaßnahmen

In § 2 Nummer 5 ist festgesetzt, daß auf Stellplatzanlagen im Kerngebiet je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand mehr als 6 m beträgt. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Mit dieser Festsetzung wird hinsichtlich des Verhältnisses Stellplatz : Baum von den sonst üblichen Regelungen 4 : 1 abgewichen, weil eine größere Anzahl von Bäumen aufgrund der angestrebten baulichen Dichte nicht realisierbar ist. Insgesamt wird mit der Begrünung auf den Stellplätzen angestrebt, daß neben der Bereicherung des Stadtbildes auch eine Auflockerung sowie eine Abschirmung der großflächigen Stellplatzanlage erreicht wird. Darüber hinaus wird durch Schattenwurf und Verdunstungskälte für klimatischen Ausgleich gesorgt sowie durch Schadstoffabsorption und Staubbindung ein Beitrag zur Luftreinhaltung geliefert.

Unter § 2 Nummer 6 ist vorgeschrieben, daß für Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) aufweisen, bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen sind. Durch diese Vorschrift soll der Gehölzbestand in seiner wesentlichen Substanz gesichert werden.

In § 2 Nummer 7 ist festgesetzt, daß im Kerngebiet 10 % der Grundstücksfläche als offene Vegetationsflächen anzulegen sind. Mit dieser Regelung soll ein ausreichender Anteil offener Bodenflächen für die Versickerung von Regenwasser gesichert und der durch zu starke Bodenversiegelung eintretende ökologische Nachteil verringert werden. Der Umfang

an offener Vegetationsfläche läßt sich im Zusammenhang mit einer auf die Ausnutzung der festgesetzten Geschoßflächenzahl gerichteten Bebauung des Grundstücks realisieren.

Die Festsetzungen in § 2 Nummern 5 und 7 erfolgen in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die Festsetzung in § 2 Nummer 6 erfolgt allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

5.6 Oberflächenentwässerung

Soweit die Grundstücks- und Untergrundverhältnisse es zulassen, soll das anfallende Regenwasser (z.B. von Dachflächen) auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Mit einer solchen Maßnahme können der Grundwasserhaushalt verbessert und vorhandene Mischwassersiele entlastet werden. Hierüber muß in einem wasserrechtlichen Verfahren gesondert entschieden werden.

5.7 Altlasten

Zwischen Beisserstraße, Kerbelweg, Friedhof Ohlsdorf und Eichenlohweg befinden sich Altlastflächen der sogenannten C-Kategorie (Munitionsverdacht). Vor einer Bebauung oder größeren Eingriffen in den Untergrund müssen die Flächen vom Kampfmittelräumdienst der Baubehörde abgesucht werden. Erdarbeiten, die die normale Bearbeitungstiefe von Gartenarbeiten o.ä. überschreiten, sind dem Bezirksbeauftragten für Flächensanierung vorher anzuzeigen.

5.8 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetze in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 28. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1221, 1243). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5.9 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Hecken. Für sie gelten die 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).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Ohlsdorf 15 vom 14. Dezember 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 256) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 84 850 m² groß. Hiervon werden für

Straßen etwa 8 600 m² (davon neu etwa 350 m²) und für Parkanlagen etwa 2 200 m² benötigt. Die neu für Straßen benötigten Flächen sind unbebaut.

Bei der Verwirklichung des Plans werden der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Straßenverbreiterung am Eichenlohweg und durch die Herstellung der Busbucht entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

