

**B e g r ü n d u n g**  
**zum Bebauungsplan Uhlenhorst 10**

1. Grundlage und Verfahrensablauf

8. März 1994

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß N3/91 vom 29. Oktober 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 2205) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. September 1991 und 17. März 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 2005, 1993 Seite 578) 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. Im südlichen Teil des Plangebiets ist eine Schnellbahnlinie und im nördlichen Teil eine Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kerngebiets- und Wohnnutzung anstelle der bisher ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche (Versorgungsheim) geschaffen werden. Weiterhin soll die Bebauung an der Straße Finckenau gesichert und durch Festlegung eines Erhaltungsbereichs

nach § 172 des Baugesetzbuchs geschützt werden. Einrichtungen einer Katholisch-Apostolischen Kirchengemeinde sollen mit geringfügigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche gesichert werden. Die bisher als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Gartenanlage des Pflegeheims Oberaltenallee soll erhalten bleiben und wird durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche bestandsgemäß in den Plan übernommen.

#### 4. Angaben zum Bestand

Nordöstlich der vorhandenen Nebenzufahrt des Pflegeheimes Oberaltenallee auf dem Flurstück 5655 befindet sich eine Gartenanlage des Pflegeheims. Südwestlich der Nebenzufahrt wird die Grundstücksfläche teilweise als Gartenanlage und als Unterkunft für Asylbewerber genutzt. Das an der Oberaltenallee 40 (Flurstück 5749) vorhandene eingeschossige Gebäude sowie die dazugehörige Freifläche wird für Verkaufs- und Ausstellungszwecke von einem Autobetrieb genutzt. Im Südwesten des Flurstücks 5749 liegt ein unterirdisches Röhrenschutzbauwerk, das nicht mehr erhalten werden muß und beseitigt werden kann.

Auf den städtischen Flächen befindet sich zum Teil erhaltenswerter Baumbestand. Über das Flurstück 5655 führen Fernwärmehtransport- und -verteilungsleitungen der Hamburgischen Electricitäts-Werke.

Auf den privaten Grundstücksflächen im Eckbereich Finkenau/Oberaltenallee ist viergeschossige Wohnbebauung (Flurstück 1896) und fünfgeschossige Wohnbebauung (Flurstücke 956, 957 und 2092) vorhanden. Im Erdgeschoß des Gebäudes auf dem Flurstück 2092 befindet sich eine Gaststätte. Auf dem Flurstück 2178 ist das Kirchengebäude der Katholisch-Apostolischen

Gemeinde Barmbek mit rückwärtig angegliederten Nebengebäuden vorhanden. Auf dem Flurstück 5750 befindet sich ein auf einem Viadukt geführter Gleiskörper der Hamburger Hochbahn AG. Unter dem Viadukt sind teilweise Kraftfahrzeugstellplätze vorhanden.

## 5. Planinhalt

Auf Grund der in Hamburg bestehenden knappen Wohnraumsituation ist für die Bebauung der städtischen Grundstücksflächen zwischen dem Eckbereich Finkenau/Oberaltenallee und der vorhandenen Zufahrt zum Pflegeheim Oberaltenallee ein städtebauliches Konzept entwickelt worden, das neben einer straßenparallelen Kerngebietsbebauung auch eine vom Straßenverkehrslärm abgeschirmte Wohnnutzung mit etwa 200 überwiegend kleinen Wohneinheiten in zwei Wohngebäuden auf den hinteren Grundstücksteilen ermöglicht. Die höhenmäßige Entwicklung der geplanten Bebauung orientiert sich überwiegend an der Eckbebauung Finkenau/Oberaltenallee. Das im rückwärtigen Bereich geplante vierzehngeschossige Wohnhochhaus orientiert sich in der Höhenentwicklung an der Bebauung entlang der Hamburger Straße.

### 5.1 Reines Wohngebiet

Die im reinen Wohngebiet auf den Flurstücken 5655 und 5749 ausgewiesene überbaubare Fläche grenzt zusammen mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, der Tiefe der überbaubaren Fläche von 18 m und der jeweils festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahl den Spielraum für die hier geplante Wohnnutzung auf zwei Gebäudestandorte ein. Mit der Geschoßflächenzahl von 1,3 bzw. 2,1 liegt die bauliche Dichte über den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990

(Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479) zulässigen Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes für Wohngebiete. Diese Überschreitung ist aus folgenden Gründen vertretbar:

- Die Anordnung der gesamten Neubebauung auf den Flurstücken 5655 und 5749 ermöglicht größere parkartige Zusammenhänge durch einen großzügigen Innenbereich in gestalterischer Zuordnung zu der öffentlich begehbaren privaten Grünfläche des Pflegeheims. Darüber hinaus wird ein hoher Anteil unversiegelter Bodenflächen erhalten; damit wird der Verlust von Bäumen begrenzt und ein offener Verbund zur Altenpflegeheimfläche hergestellt.
- Mit der Planung werden die Voraussetzungen für besondere Wohnformen mit überwiegend Ein- und Zwei-Zimmer-Appartements geschaffen, die optimal besonnt werden, von der Straßenverkehrsbelastung durch vorgelagerte Erschließungszonen gut abgeschirmt werden können und dem Wohnbedarf von Einpersonenhaushalten dienen. Das vierzehngeschossige Gebäude paßt zudem stadtbildgestalterisch in die räumliche Situation und verursacht nur eine geringe Verschattung.
- Die überbaubaren Flächen für die Gebäudestandorte sind mit einem geringen Entwicklungsspielraum festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen sind als zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), anzusehen. Danach kommt zwingenden Festsetzungen eines Bebauungsplans der Vor-

rang gegenüber der Abstandsflächenbemessung nach der Hamburgischen Bauordnung zu. Der geplante Ausbau der Häuser 8 und 9 im Pflegeheim Oberaltenallee soll durch die neuen Ausweisungen im Plangebiet Uhlenhorst 10 nicht eingeschränkt werden.

- Belange des Verkehrs sind nicht betroffen. Die erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht. Die Erschließung ist von der Oberaltenallee bzw. von der Nebenzufahrt des Pflegeheims aus gesichert.
- Die im rückwärtigen Teil des Flurstücks 5749 festgesetzte Traufhöhe (= Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der Geländeoberfläche) von 18,5 m orientiert sich an der vorhandenen maßstabgebenden Wohnbebauung Ecke Finkenau/Oberaltenallee und der Traufhöhe des geplanten Bürogebäudes im Kerngebiet. Die bei gleicher Traufhöhe festgesetzten unterschiedlichen Zahlen der Vollgeschosse im Wohngebiet und im Kerngebiet ergeben sich aus den voneinander abweichenden Geschöshöhen in Wohn- und Bürogebäuden.

Aus Lärmschutzgründen soll das vierzehngeschossige Wohngebäude unmittelbar an die Kerngebietsbebauung angebaut werden. Dementsprechend ist auf dieser Wohngebietsfläche die geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf der Fläche der siebengeschossigen Bebauung ist auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet worden, um einen Spielraum für die Gestaltung des baulichen Übergangs zwischen Wohn- und Bürogebäude offenzuhalten.

Bei Errichtung der Gebäude ist ein Mindestabstand von 12 m zu der hochliegenden Bahnanlage einzuhalten. In § 2 Nummer 2.4 ist festgesetzt, daß die zu den Innenhöfen gerichteten Außenwände der Gebäude in hellem Material herzustellen sind. Damit soll erreicht werden, daß die Innenhöfe hell gestaltet und negative Auswirkungen auf die Belichtung vorhandener und geplanter Woh-

nungen durch die Höhe der Gebäude sowie durch den teilweise sehr hohen Baumbestand weitgehend gemindert werden. Für die geplanten Wohngebäude wird mit der Festsetzung "Flachdach" die Anpassung der Baukörperform an die Randbebauung erreicht und eine zusätzliche Verschattung durch geneigte Dachflächen vermieden.

Das vierzehngeschossige Gebäude kann für einige östlich und nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Grundstücke eine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs verursachen. Deshalb ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem zukünftigen Bauträger ein einwandfreier Fernsehempfang sicherzustellen. Ein entsprechender Hinweis soll in dem Grundstücksvertrag aufgenommen werden.

In § 2 Nummer 2.1 wird festgesetzt, daß in den Wohngebieten auf den Flurstücken 5655, 5749 und 5750 Nutzungen nach § 3 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig sind. Mit der allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll insbesondere die Möglichkeit für die Einrichtung eines Kindertagesheims in den Wohngebäuden eröffnet werden.

Das siebengeschossige Wohngebäude auf Flurstück 5749 soll über einen privaten Wohnweg südöstlich des vierzehngeschossigen Gebäudes an die neu geplante öffentliche Erschließungsstraße angeschlossen werden. Um darüber hinaus jedoch von den Hauseingängen eine möglichst kurze Fußweganbindung zur Oberaltenallee herstellen zu können, ist in der Kerngebietsfläche ein Durchgang mit einer Breite von 4,5 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m mit einem Gehrecht festgesetzt, dessen genaue Lage noch geringfügig im Rahmen der weiteren Projektentwicklung verändert werden kann. In § 2 Nummer 4 ist hierzu geregelt, daß

...

das festgesetzte Gehrecht die Befugnis umfaßt, für den Anschluß der Wohnbebauung auf dem Flurstück 5749 an die Oberaltenallee einen Durchgang anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

Der auf dem Flurstück 5655 vorhandene wertvolle Baumbestand soll durch die festgesetzten Erhaltungsgebote für Einzelbäume besonders geschützt werden. Durch den Ausschluß von Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätzen und Garagen wird in einem größeren zusammenhängenden Bereich der Grünbestand gesichert. Soweit auf dieser Fläche z.B. notwendige Feuerwehrezufahrten angelegt werden müssen, sollen diese mit minimalem Versiegelungseffekt in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine) realisiert werden.

Der festgesetzte (und in Ziffer 5.4 näher begründete) Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen im nicht überbaubaren Randstreifen des Kerngebiets im Grenzbereich zu dem Wohngebiet kann wegen der hier vorgesehenen Lage der Tiefgarage nur für die oberirdischen Anlagen gelten. In diesem Flächenstreifen können Tiefgaragen zugelassen werden.

Im Bereich des Flurstücks 5655 parallel westlich der ausgewiesenen Erschließungsstraße und parallel zum Bahnviadukt durch die ausgewiesene Grünfläche führend liegen Fernwärmetransport- und -verteilungsleitungen der Hamburgischen Electricitäts-Werke, die im Plan als vorhandene unterirdische Fernwärmeleitung gekennzeichnet sind. Durch die beabsichtigte Neubebauung wird voraussichtlich die Verlegung des westlich der Erschließungsstraße liegenden Leitungsteilstücks erforderlich. Auf die Verlegung und die Bestimmung der neuen Lage der Leitung soll rechtzeitig bei der Anhandgabe des Grundstücks hingewirkt werden.

Die Festsetzung von reinem Wohngebiet in fünfgeschossiger geschlossener Bauweise an der Straße Finkenau sichert die vorhandene Nutzung und die hohe Dichte auf dem Flurstück 957. Eine die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung im reinen Wohngebiet überschreitende Grundflächenzahl von 0,6 berücksichtigt die Bestandssituation mit dem vorhandenen hohen Anteil überbauter Grundstücksfläche. Die Überschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes wird für vertretbar gehalten, da sie der mit der Festlegung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 des Baugesetzbuchs beabsichtigten Erhaltung der städtebaulichen Situation entspricht. Im Hinblick auf die hohe bauliche Dichte und der Draufsicht aus dem benachbarten höheren Wohngebäude sind im Bereich der nordöstlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche Dachbegrünungsmaßnahmen auf den eingeschossigen Gebäuden vorgeschrieben (§ 2 Nummer 6).

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet in fünfgeschossiger geschlossener Bauweise im Eckbereich Finkenau/Oberaltenallee orientiert sich überwiegend am Bestand. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 überschreitet die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung bestimmte Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes; sie berücksichtigt den Bestand und dient der beabsichtigten Erhaltung der städtebaulichen Situation.

Für das Flurstück 1896, das mit einem viergeschossigen Wohngebäude aus der Nachkriegszeit bebaut ist, wird eine Traufhöhe von zwingend 18,5 m über dem Gehweg festgesetzt, die dem Eckgebäude auf dem Flurstück 2092 entspricht und auch zwingend für die im östlich anschließenden Kerngebiet vorgesehenen Bürogebäude ausgewiesen ist. Bei Ausschöpfen der festgesetzten Zahl der maximal zulässigen sieben Vollgeschosse auf dem Flur-

stück 1896 ergibt sich mit der Geschößflächenzahl von etwa 2,0 ebenfalls eine Überschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Die mit der einheitlichen Traufhöhe zu erzielende gestalterische Wirkung ist in der Rangfolge der zu beachtenden Belange vorrangig zu bewerten, so daß die Überschreitungen des baulichen Nutzungsmaßes sowohl der Grund- als auch der Geschößflächenzahl städtebaulich erforderlich und vertretbar sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht entgegen.

### 5.3 Erhaltungsbereich

In § 2 Nummer 1 ist festgesetzt, daß in dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen, und zwar auch dann, wenn nach der Baufrei stellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Mit der Festlegung eines Erhaltungsbereichs entlang der Straße Finkenau soll die Erhaltung des aus drei Wohnhäusern und einem von der vorderen Gebäudefront zurückgesetzten Kirchengebäude bestehenden städtebaulichen Ensembles aus der Zeit der Jahrhundertwende begünstigt werden. Die Fassadengestaltung der Wohnhäuser ist reich an Stilelementen der Neo-Renaissance und des Neo-Barock.

Die Gebäudesockel sind durchweg als falsches Bossenwerk ausgeführt. Darüber befinden sich Natursteinsimse, Sopra Porte und Halbsäulen sowie Embleme. Zum Dach hin ist ein Kranzgesims ausgeführt. Beim Eckhaus Oberaltenallee/Finkenau ist die Fassade verputzt; bei den Wohnhäusern Finkenau 3 und 5 ist sie mit Klinkersteinen gemauert. Am Eckhaus sowie zum Kirchenvorplatz hin sind Blindfenster eingefügt. Während die Balkone des Eckhauses an der Oberaltenallee schmucklos sind, sind die der zwei anderen Wohnhäuser aufwendig historisierend ausgeführt. Die Konsolsteine lassen bereits in ihrem weitausholenden Schwung den heraufkommenden Jugendstil ahnen. Trotz der Stilähnlichkeit in der Fassadengestaltung sind die drei Häuser verschieden. Während sich das Eckhaus auf den Neo-Renaissance/Barock-Übergangsstil beschränkt, wirken die beiden anderen Gebäude klassizistisch strenger mit Ausnahme der Balkon-Konsolen. Zwischen diesen beiden Wohnhäusern ist eine kleine neogotische Kirche ohne Turm ca. 15 m von der Straßenfront zurückversetzt eingebunden. Die Kirche ist in einem strengen einfachen Stil gebaut mit einem beherrschenden Lanzettbogen, der sich über einem Portal erhebt, dessen Flügeltüren gerade neu im gotisierenden Stil wiederhergestellt worden sind. Diese Art der neogotischen Kirche wurde bis in die Mitte dieses Jahrhunderts von kleinen religiösen Gemeinschaften beim Kirchenbau verwendet. Trotz des Stilkontrastes bilden die beiden Wohnhäuser und die Kirche eine Einheit.

#### 5.4 Kerngebiet

Die auf der etwa 4.000 m<sup>2</sup> großen Kerngebietsfläche entlang der Oberaltenallee getroffenen Festsetzungen sollen die Grundlage für eine straßenparallele Blockrandbebauung bilden, die sich in der Höhenentwicklung am vorhandenen Wohngebäude auf dem Flurstück 2092 orientiert. Dieses wird insbesondere durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise und einer Traufhöhe von zwingend 18,5 m erreicht sowie durch die Festsetzung von zwei Staffelgeschossen, die über dem fünften Vollgeschoß deutlich von der aufgehenden vorderen Gebäudewand zurückgesetzt werden. Die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung mit der Geschoßflächenzahl von 3,0 und der Grundflächenzahl von 0,7 ermöglicht eine Baumasse, die sich zusammen mit den rückwärtig angrenzenden Wohngebäuden angemessen in das städtebauliche Erscheinungsbild einfügt und eine vom Straßenverkehrslärm weitgehend abgeschirmte Wohnsituation entstehen läßt. Die sich über eine Länge von etwa 130 m erstreckende, zum Straßenraum Oberaltenallee gerichtete Gebäudewand soll durch architektonische Maßnahmen strukturiert und gestaltet werden. In diesem Zusammenhang soll auch geprüft werden, inwieweit Begrünungsmaßnahmen an der Fassade möglich sind.

Für das Kerngebiet werden durch Gliederung nachstehende Nutzungen ausgeschlossen, um eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung auszuschließen:

- Nach § 2 Nummer 2.2 Satz 1 sind Betriebe mit erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr unzulässig. Mit Satz 2 werden im Erdgeschoß außerdem Nutzungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5, Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 sowie Nutzungen nach § 11 Absatz 3 Nummern 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Durch den Ausschluß von Betrieben mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr, von Einrichtungen wie Tankstellen, Einkaufszentren

sowie großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben wird vermieden, daß Schwierigkeiten bei der einwandfreien Abwicklung des Erschließungs- und Anlieferungsverkehrs sowie negative Auswirkungen auf das benachbarte Wohnumfeld entstehen. Mit dem Ausschluß von Wohnungen im Erdgeschoß soll die angestrebte straßenparallele Kerngebietsnutzung unterstützt werden.

- In § 2 Nummer 2.2-Satz 2 ist ferner geregelt, daß im Erdgeschoß Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen werden. Mit dem Ausschluß soll einer Verdrängung der im Erdgeschoß dieser Kerngebietsfläche städtebaulich erwünschten Nutzungen entgegengewirkt werden. Die Gefahr einer Verdrängung ist auch dadurch gegeben, daß z.B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe. Darüber hinaus wäre zu befürchten, daß durch eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebiets eintreten würde.
- Mit der Regelung in § 2 Nummer 2.2 Satz 3 werden über dem ersten Vollgeschoß Nutzungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 2 und 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Wegen der schwierigen Erschließung der Kerngebietsfläche durch die eingeschränkte Anfahrbarkeit und Anlieferung sollen die Obergeschosse vorwiegend Büronutzungen vorbehalten bleiben, die wenig Anlieferverkehr erwarten lassen. Deshalb soll durch den Ausschluß die Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sowie sonstige nicht wesentlich stö-

rende Gewerbebetriebe in den Obergeschossen des Kerngebiets vermieden werden. Durch die Beschränkung dieser Nutzungen auf das Erdgeschoß können der Umfang des Erschließungs- und Anlieferungsverkehrs im Kerngebiet insgesamt auf ein vertretbares Maß begrenzt und negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

Auf der Rückseite der geplanten Kerngebietsbebauung, für die bis zum fünften Vollgeschoß eine maximale Bautiefe von 17 m festgesetzt ist, soll mit der Ausweisung eines 3 m tiefen eingeschossigen Anbaus sichergestellt werden, daß der hier vorgesehene Anlieferverkehr zur angrenzenden Wohnbebauung nach Süden abgeschirmt wird. Die Abwicklung der Anlieferung im Erdgeschoß wird dabei voraussichtlich eine über 3 m hinausgehende, in das Innere des Stammbaukörpers zu entwickelnde Tiefe erforderlich machen. Siehe hierzu die unverbindliche Schnittzeichnung B-B in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans.

Ein ca. 3,5 m breiter nicht überbaubarer Streifen im Anschluß an die eingeschossige Kerngebietsbebauung ist von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Damit kann die anschließende Wohnbebauung optisch von der Kerngebietsnutzung abgeschirmt werden. Allerdings soll aus Sicherheitsgründen dieser Flächenstreifen für die Feuerwehr befahrbar sein und mit einer hierfür ausreichender Befestigung hergestellt werden.

In § 2 Nummer 2.4 ist festgesetzt, daß die zu den Innenhöfen gerichteten Außenwände der Gebäude in hellem Material herzustellen sind. Damit soll eine helle Innenhofgestaltung erreicht und insbesondere negative Auswirkungen auf die Belichtung vorhandener und geplanter Wohnungen weitgehend gemindert werden.

Das im Kerngebiet festgesetzte Gehrecht mit Durchgang (vergleiche § 2 Nummer 4) soll der Sicherung einer Fußweganbindung des auf dem Flurstück 5749 geplanten siebengeschossigen Wohngebäudes dienen, die auch als Feuerwehrdurchfahrt vorgesehen ist.

#### 5.5 Stellplätze

Es ist beabsichtigt, wegen der hohen Dichte durch die Neubebauung als Ausgleich zur punktuellen Baumassenkonzentration einen möglichst hohen Anteil unversiegelter Bodenflächen zu erhalten. Das ist möglich, wenn erforderliche Tiefgaragen weitgehend innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Flächen realisiert werden. In § 2 Nummer 2.3 Satz 1 ist vorgeschrieben, daß Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind; sie dürfen in den Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden. Im Zusammenhang mit den im Wohngebiet festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 und den nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundflächen durch sogenannte Nicht-Hauptnutzungen (Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen) um 50 vom Hundert (v.H.) lassen sich somit im Bereich der neuen Wohngebietsflächen offene Vegetationsflächen von 40 v.H. bis 55 v.H. des Nettobaulandes erhalten. Im Kerngebiet setzt die Unterbringung der sich aus der hohen Dichte ergebenden Stellplätze voraus, daß die Realisierung von zweigeschossigen Tiefgaragen erforderlich wird. Hierbei wird ein zusammenhängender Garagenkomplex für das Kerngebiet und die Wohngebietsflächen angestrebt. Inwieweit wegen der günstigen Lage des Plangebiets zwischen zwei Schnellbahnhaltestellen und zur Entlastung der Verkehrserschließung der sich aus der Kerngebietsnutzung ergebende Anteil erforderlicher Stellplätze reduziert werden kann, soll im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Die Tiefgaragenzufahrt ist am Ostrand der Baugebiete

im Bereich der neuen Erschließungsstraße herzustellen, da durch die Anordnung der Wohn- und Schlafräume auf der Südwestseite des vierzehngeschossigen Wohngebäudes eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung vermieden werden soll.

In § 2 Nummer 2.3 Satz 2 ist festgesetzt, daß nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegen und mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen sind. Durch die vorgeschriebene Überdeckung und Bepflanzung auf Tiefgaragen soll eine angemessene Begrünung mit ausreichenden Wachstumsbedingungen ermöglicht werden. Insgesamt soll von dem mit einem großen Freiflächenanteil geplanten Neubaukomplex zu der südlich an das Plangebiet angrenzenden Altenpflegeheimfläche ein weitgehend von Beeinträchtigungen freier und gut gestalteter, offener Übergang entstehen. Damit kann zugleich auch eine die Freiflächengestaltung störende Anordnung von Stellplätzen unter dem U-Bahnviadukt verhindert werden.

#### 5.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche auf den Flurstücken 2178 und 5749 mit Belegenheit an der Straße Finkenau und der Zweckbestimmung "Kirche, Gemeindehaus" sollen die bestehenden Einrichtungen der Katholisch-Apostolischen Gemeinde Barmbek einschließlich einer geringfügigen Erweiterung planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der festgesetzten Gebäudehöhe von 18,5 m über Gehweg wird der von der Straßenflucht abgerückte Kirchenbaukörper zwischen den mit etwa gleicher Traufhöhe vorhandenen Wohngebäuden berücksichtigt. Im hinteren Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche soll durch die Festsetzung einer eingeschossigen überbaubaren Fläche die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung mit einem Gemeindesaal geschaffen werden.

In § 2 Nummer 6 ist vorgeschrieben, daß auf der Gemeinbedarfsfläche (Kirche, Gemeindehaus) die Dachflächen von eingeschossigen Gebäuden mit einer extensiven Begrünung auf einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen sind. Mit dieser Vorschrift kann erreicht werden, daß in der Nachbarschaft zu Wohngrundstücken an der Straße Finkenau und dem geplanten nordöstlich angrenzenden siebengeschossigen Wohngebäude der im Blockinnenbereich entstehende Baukörper in seinem Erscheinungsbild besser in das städtebauliche Umfeld integriert wird. Darüber hinaus dienen Dachbegrünungsmaßnahmen dem Erhalt oder der Verbesserung der ökologischen Bedingungen und der Verbesserung der Draufsicht aus angrenzenden höheren Gebäuden.

Die Grundflächenzahl von 0,5 orientiert sich an den vorhandenen überbauten Grundstücksflächen und berücksichtigt dabei sowohl die beabsichtigte bauliche Erweiterung als auch die Erhaltung eines angemessenen Anteils offener Bodenflächen. Neben dem Hauptzugang zum Kirchengebäude soll die Gemeinbedarfsfläche noch einen weiteren Anschluß von der Straße Finkenau über das Flurstück 5750 erhalten. Zwischen dem Bahnviadukt und dem Wohngebäude auf dem Flurstück 957 ist ein Zugang zum rückwärtigen Teil des Kirchengrundstücks vorgesehen. Die Unterbringung der sich aus der Nutzungserweiterung ergebenden Stellplätze soll im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Die im südlichen Anschluß an die neu geplante Straßenkehre unter dem Bahnviadukt ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche sichert eine Nebenzufahrt zum Pflegeheim Oberaltenallee.

#### 5.7 Straßenverkehrsflächen, Erschließung

Die am Nordwestrand des Plangebiets bestandsgemäß ausgewiesene Oberaltenallee ist ein Teil der Bundesstraße B 434 und stellt eine wichtige Straßenverbindung zwischen der Hamburger Innenstadt und den Randgemeinden Hamburgs in Schleswig-Holstein dar. Ebenso ist die Straße Finkenau als Erschließungsstraße dem Bestand entsprechend übernommen.

Für die Verkehrserschließung der neu zu bebauenden Wohn- und Kerngebietsflächen ist eine Erschließungsstraße vorgesehen, die etwa im Bereich der bisherigen, südwestlich des Flurstücks 5655 liegenden Privatstraße angeordnet werden soll und die Erhaltung der vorhandenen doppelten Lindenreihe berücksichtigt. Dabei ist etwa folgende Unterteilung der mit einer Breite von insgesamt 16 m ausgewiesenen und mit einer Kehre für Müllfahrzeuge, Möbelwagen usw. versehenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche beabsichtigt:

Ausgehend von der auf dem vorhandenen östlichen Fahrbahnrand festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, die einen ausreichenden Abstand von der östlichen Lindenreihe hat, soll eine 5,5 m breite Fahrbahn, ein 8,5 m breiter Grünstreifen, in dem die westlichen Lindenreihe erhalten bleibt, und ein 2 m breiter Fußweg angelegt werden (siehe unverbindliche Schnittzeichnung A-A in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans). Die Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage, zur eingeschossigen überdachten Anlieferungszone im rückwärtigen Bereich der Kerngebietsfläche und zur Feuerwehrdurchfahrt zwischen der Kerngebietsbebauung und dem 14-geschossigen Wohngebäude werden in Abhängigkeit von den Baumstandorten der westlichen Lindenreihe

festgelegt. Im Baugenehmigungsverfahren müssen bei Fortfall einzelner Bäume Ersatzmaßnahmen bestimmt werden. Um eine verkehrsgerechte Einmündung zur Oberaltenallee zu schaffen, soll die Fahrbahn der Erschließungsstraße auf einer Länge von etwa 20 m auf 6,5 m verbreitert werden. Die Fahrbahnbreite ist auf der gesamten Länge der Erschließungsstraße so auszubilden, daß auch Lastverkehr abgewickelt werden kann. Zur Vermeidung verkehrlicher Engpässe in der Erschließungsstraße soll für Ausnahmefälle (Notfall, Möbeltransport usw.) der private Wohnweg zum siebengeschossigen Wohngebäude befahren werden können und eine Ausfahrmöglichkeit zur Oberaltenallee durch einen in der Kerngebietsfläche ausgewiesenen Durchgang vorgesehen werden, der auch als Feuerwehrdurchfahrt dient.

Gehwegüberfahrten von der Oberaltenallee auf die Kerngebietsfläche sollen zur Aufrechterhaltung des Verkehrsflusses auf der Bundesstraße ausgeschlossen werden. Zum internen Ablauf des Anlieferungsverkehrs wird davon ausgegangen, daß zur Vermeidung von Wendevorgängen eine Überfahrtstelle an der Oberaltenallee benötigt wird; deshalb ist der Ausschluß von Gehwegüberfahrten auf eine Länge von etwa 80 m vor der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße begrenzt. In dem westlich angrenzenden Teilbereich der Oberaltenallee soll die Überfahrtstelle nur als Ausfahrt aus der Kerngebietsfläche realisiert werden können.

#### 5.8 Grünflächen/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die ausgewiesene private Grünfläche soll den vorhandenen wertvollen Grünbestand sichern und in erster Linie der Erholung der Bewohner des Pflegeheimes Oberaltenallee dienen, aber auch für die Bevölkerung zugänglich sein. Ein Fußweg verbindet die

Grünfläche mit der Oberaltenallee und dem Einkaufszentrum Hamburger Straße im Norden und mit dem zentralen Bereich des Pflegeheims im Süden. Am Westrand sind Erhaltungsgebote für Einzelbäume zur Sicherung einer Lindenreihe festgesetzt.

In § 2 Nummer 8 ist festgesetzt, daß die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als offene Vegetationsflächen herzurichten und mit einheimischen Gehölzen zu begrünen sind. Damit sollen ein angemessener Anteil offener Bodenflächen für die Versickerung von Regenwasser gesichert und die durch zu starke Bodenversiegelung eintretenden nachteiligen ökologischen Auswirkungen verringert werden. Nach § 2 Nummer 5 sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Damit wird eine Verbesserung der Versickerungsmöglichkeiten in den Baugebieten erreicht.

#### 5.9 Lärmschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch den Fahrverkehr auf der Oberaltenallee/Hamburger Straße und durch die U-Bahn stark lärmvorbelastet. Die im Dezember 1991 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung hat dazu folgendes ergeben:

Durch die geplante Neubebauung wird die Belastung für die vorhandene Bebauung nicht erhöht. Durch die geschlossene Bebauung direkt an der Oberaltenallee wird der Straßenverkehrslärm stark abgeschirmt. Im Innenhof der Gebäude Finkenau ergibt sich eine Pegelminderung von 10,7 dB(A) im Erdgeschoß und von 8 dB(A) im vierten Vollgeschoß. Die Beurteilungspegel liegen dann unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. Für die Gebäude an der Straße Finkenau wurde aufgrund des geringen Abstandes zur Straßenmitte eine Lärmbelastung von 61 dB(A) am Tag und

54 dB(A) in der Nacht gemessen. Zu diesem Pegel kommen die Anteile der Oberaltenallee, der Hamburger Straße und der U-Bahn hinzu, so daß die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 1036) für Wohngebiete - 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht - überschritten werden. Die geschlossene Bebauung an der Oberaltenallee ist am Tag zur Straßenseite mit 70 bis 72 dB(A) und zur U-Bahnseite mit 49 bis 59 dB(A) belastet. Da für eine Kerngebietsnutzung nur die Tageswerte herangezogen werden, wird der Orientierungswert von 65 dB(A) der DIN 18005 für Kerngebiete nur bis zu 7 dB(A) überschritten.

Für das geplante siebengeschossige Wohngebäude liegen die Nachtwerte zwischen 42 und 47 dB(A) an der Nordseite und 45 bis 54 dB(A) an der Südseite. Die Differenz resultiert aus der schrägen Gebäudestellung. Für das geplante 14-geschossige Wohngebäude liegen die Nachtwerte zwischen 51 und 55 dB(A) auf der Nordostseite; an der Südwestseite wurden 44 bis 52 dB(A) gemessen.

Bei Beachtung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse ergibt sich, daß für die Gebäude an der Straße Finkenau bei einer Umgestaltung der Gebäude auf den Flurstücken 2092 und 956 die Schlaf- und Wohnräume zum Innenhof gelegt werden sollten. Für die geschlossene Bebauung an der Oberaltenallee können durch eine entsprechende bauliche Ausführung nach den Vorschriften der Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) die maßgeblichen Innenschallpegel für Arbeitsräume eingehalten werden. Auch für das geplante siebengeschossige Wohngebäude garantiert die Ausführung nach den Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - für beide Seiten die Einhaltung der Innenraumpegel; nur durch

eine andere nicht in das städtebauliche Erscheinungsbild einzuordnende Gebäudestellung könnte eine Reduktion der Pegel an der Südwestseite erreicht werden. Für das geplante 14-geschos-  
sige Wohngebäude garantieren die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - die Einhaltung der geforderten Innenraumpegel. Unabhängig von den vorstehenden Regelungen ist im Rahmen der planerischen Abwägung geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung geeignet sind, um zu einem unter Berücksichtigung dieser Vorbelastungen zumutbaren und erträglichen Lärmwert zu gelangen. Dazu wurde festgestellt, daß weder die Aufgabe der Oberaltenallee aufgrund ihrer überörtlichen verkehrlichen Bedeutung möglich ist noch daß aktive Lärmschutzmaßnahmen (etwa die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) entlang der Straßen wegen der in diesem räumlich begrenzten Abschnitt nicht verfügbaren Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung zu vertreten sind. Demnach kommen nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden in Betracht. In § 2 Nummer 3 wird daher festgesetzt, daß in den Wohngebieten durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung zu stellende bauordnungsrechtliche Forderung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.  
Mit einem Tageswert von 50 bis 52 dB(A) für die private Grünfläche wird der Orientierungswert der DIN 18005 geringfügig überschritten.

#### 5.10 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Vorschriften nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-1), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Soweit für Bäume außerhalb von überbaubaren Flächen zur dauerhaften Sicherung des Gehölzbestandes ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, handelt es sich um Kastanien, Rubinien, Ahorne und Birken sowie um eine Lindenreihe. Dazu ist in § 2 Nummer 7 vorgeschrieben, daß für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen großkronigen Arten, die einen Stammumfang von mindestens 20 cm (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) aufweisen müssen, vorzunehmen sind. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.

#### 5.11 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 6 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in § 2 Nummer 2.3 Satz 2, Nummer 5, 7 und 8 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Kerngebietsausweisung ermöglicht die Errichtung eines geschlossenen Gebäuderiegels parallel zur Oberaltenallee. Bei Realisierung der Festsetzungen entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann. Ebenso wenig besteht in diesem dicht besiedelten innerstädtischen Gebiet die Möglichkeit, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen an anderer nahegelegener Stelle vorzusehen oder planerisch zu sichern. Hier muß in der nach § 1 Absatz 6 des Baugesetzbuchs vorgenommenen Gesamtabwägung aller Belange der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung eines geschlossenen Blockrandes entlang einer stark befahrenen Straße bei gleichzeitiger Schaffung von dahinterliegenden verkehrsberuhigten Wohnbereichen der Vorrang gegeben werden. Die Bebauung auf einer bislang planungsrechtlich als nicht überbaubar ausgewiesenen Fläche ist unter Berücksichtigung von Größe und Zuschnitt des Plangebiets vertretbar, weil der Eingriff auf einer verhältnismäßig geringfügigen Fläche (= rd. 4.000 m<sup>2</sup> Kerngebiet) in einem städtebaulich sinnvollen Verhältnis zur Versiegelung von Bodenflächen steht. Im übrigen sieht auch die großräumige Darstellung im Flächennutzungsplan an dieser Stelle Wohnbauflächen vor; der Umfang der Kerngebietsnutzung liegt unterhalb des "Schwellenwertes", der eine Änderung des Flächennutzungsplans erfordert. Soweit in dem vorerwähnten Wohngebiet die Ausweisung von zwei Wohngebäuden mit sieben bzw. 14 Geschossen vorgesehen ist, soll der durch diese Planung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft auf den Grundstücken selbst durch Bepflanzung und Herrichtung der unbebauten Flächen nach den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemindert werden. Durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Einzelbäume und von nicht überbaubaren, zu bepflanzenden Flächen sowie den Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf Teilflächen wird die Beeinträchtigung gemindert.

Die hinzukommende geringe Erweiterung der kirchlichen Gemeinbedarfsnutzung erfolgt auf der Fläche, die bisher schon als Baufläche für das Versorgungsheim Oberaltenallee festgesetzt war. Die nunmehr gegebene Inanspruchnahme der Grundfläche durch das Bauvorhaben ist geringfügig und wird durch die Festsetzung begrünter Dachflächen gemindert (vgl. § 2 Nummer 6).

Die Gartenanlage des Pflegeheims ist bereits vorhanden und wird als private Grünfläche ausgewiesen. Den Baumbestand sichern teilweise die Erhaltungsgebote und im übrigen die Baumschutzverordnung.

Diese Planung stellt eine Verbesserung gegenüber den Ausweisungen des bislang verbindlichen Bebauungsplans dar, der hier Gemeinbedarfsflächen vorsah.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Uhlenhorst 8 vom 14. Mai 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 87) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 28.500 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 4.900 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1.690 m<sup>2</sup>). Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind unbebaut.

Bei der Verwirklichung des Plans werden der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Erwerb und die Herrichtung von Straßenverkehrsflächen sowie durch Sielbaumaßnahmen entstehen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

