

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 18**

#### **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 2/03 vom 20. Februar 2003 (Amtl. Anz. S. 797) mit der Bezeichnung Wohldorf-Ohlstedt 17 eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat am 26. Mai 2004, die öffentliche Auslegung des Plans vom 11. April bis 11. Mai 2005 stattgefunden (Amtl. Anz. S. 672). Nach der öffentlichen Auslegung wurde das vorliegende Plangebiet im Oktober 2005 vom Planverfahren Wohldorf-Ohlstedt 17 abgetrennt. Der Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 18 hat vom 22. Februar bis 8. März 2006 (Amtl. Anz. S. 296) und – aufgrund der Ergänzung um den Umweltbericht – vom 23. Juli bis 23. August 2007 (Amtl. Anz. S. 1642, 1643) öffentlich ausgelegen.

#### **2. Anlass und Ziele der Planung**

##### **2.1 Anlass**

In den letzten Jahren sind in einigen Bereichen von Wohldorf-Ohlstedt Mehrfamilienhäuser errichtet worden, die in Art und Umfang keinen Bezug zur vorhandenen Bebauung erkennen lassen und das Ortsbild z.T. erheblich beeinträchtigen. Diese Entwicklung wurde dadurch begünstigt, dass die bisher geltende Wohnungszahlbeschränkung des Baustufenplans von Wohldorf-Ohlstedt unwirksam ist. Durch den Bebauungsplan sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der gewachsenen städtebaulichen Strukturen des Gebiets, die überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt sind, hergestellt werden. Somit ist die Wiedereinführung einer Wohnungszahlbeschränkung die wichtigste Maßnahme.

Das Plangebiet gehörte ursprünglich zum Planverfahren Wohldorf-Ohlstedt 17. Es ist nach der öffentlichen Auslegung, die im Frühjahr 2005 stattfand, von diesem Verfahren abgetrennt worden, um die erforderliche zügige Feststellung des großen Bebauungsplans Wohldorf-Ohlstedt 17 nicht zu verzögern. Über die Änderung der Ausweisung für den Straßeneckbereich Alsterblick, Schleusenredder – Flurstücke 550, 551 und 554 – mit der neuen Bezeichnung Wohldorf-Ohlstedt 18 werden vonseiten der Grundeigentümer sowie der Nachbarn unterschiedliche Einwände geltend gemacht. Um hier zu einer angemessenen Abwägung und Lösung zu kommen, musste der geänderte Planentwurf weitere zweimal öffentlich ausgelegt werden – einmal ohne und einmal mit Umweltbericht. Die Systematik der einzelnen Festsetzungen wird aus dem Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 17 weitgehend übernommen.

## **2.2 Städtebauliche Zielvorstellung**

Der Stadtteil Wohldorf-Ohlstedt ist Teil der Hamburger Walddörfer und liegt zwischen der Alster und dem Wohldorfer Wald. Das Plangebiet gehört zu den Villenlagen des Stadtteils. Es weist überwiegend hochwertige Einfamilien- und Doppelhäuser auf großen Grundstücken auf. Wohldorf-Ohlstedt bietet mit ausgedehnten Grün- und Waldflächen einige der begehrtesten Wohnlagen mit Villenstruktur in Hamburg. Diese Qualitäten gilt es auch in diesem Bereich zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln.

Es soll reines Wohngebiet für ein- und zweigeschossige Einzelhäuser ausgewiesen werden. Zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen soll die Anzahl der Wohnungen je Grundstücksfläche beschränkt werden.

## **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) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Wohnbauflächen und teilweise Grün- und Wasserflächen dar.

#### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ mit dem Zusatz „Grünqualität sichern, waldartig“ dar. Im Bereich der Alster werden die Milieus Naturnahe Landschaft und Gewässerlandschaft dargestellt. Darüber hinaus werden die milieübergreifenden Funktionen Schutz des Landschaftsbildes, Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsachse im Landschaftsprogramm gekennzeichnet.

Das Artenschutzprogramm stellt entsprechend die Biotopentwicklungsräume Landschaftsachse Freiraumverbund, offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen wie Hecken, Knicks, Tümpel, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen einschließlich dem Alsterlauf mit naturnahen Laubwaldflächen dar.

### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.2.1 Verbindliche Bauleitplanung**

Der **Baustufenplan Wohldorf-Ohlstedt** in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist im Plangebiet besonders geschütztes Wohngebiet für ein- und zweigeschossige offene Bauweise aus. An der Nordseite des

Grundstücks Schleusenredder 6 gilt zusätzlich: Läden (Geschäftsgebiet). Als Mindestgrundstücksgrößen sind 1000 m<sup>2</sup> und 1500 m<sup>2</sup> vorgegeben.

Der **Teilbebauungsplan 759** vom 15. November 1960, in Kraft getreten am 25. November 1960 (HmbGVBl. S. 447), weist am Alsterufer „Öffentliche Park- und Grünanlagen“ und darüber hinaus „Straßenflächen“ aus.

### **3.2.2 Landschaftsschutz**

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Wohldorf/Ohlstedt vom 8. März 2005 (HmbGVBl. S. 60, 62). Das Landschaftsschutzgebiet wird gemäß dem derzeit geltenden Stand nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Ziele des Landschaftsschutzes sind die Sicherung und der Erhalt des großflächig zusammenhängenden Alstergrünzugs in seiner Bedeutung für die stadtnahe Erholung und die Biotopvernetzung in diesem Stadtteil. Die vorhandene und geplante Bebauung lässt sich an dieser Stelle mit dem Schutzziel vereinbaren.

### **3.2.3 Baumschutz**

Die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167), findet im Landschaftsschutzgebiet keine Anwendung.

Um den parkartigen Charakter einzelner Grundstücke ausreichend zu würdigen, soll in Einzelfällen vorhandenem schutzwürdigen Baumbestand Vorrang vor einer im Übrigen plangemäßen Bebauung eingeräumt werden; dies betrifft Einzelbäume und Gehölzgruppen, die das Stadt- und Landschaftsbild in besonderer Weise prägen. Grundlage hierfür ist die Landschaftsschutzverordnung.

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände Gutachten / Untersuchung**

2003 wurde ein städtebauliches Gutachten über die Baugebiete des Planverfahrens Wohldorf-Ohlstedt 17 vorgelegt. Dieses bildet eine wichtige Grundlage für die Festsetzungen in dem Bebauungsplan. Dabei wurde insbesondere die Siedlungsstruktur untersucht und es wurden Empfehlungen für die Erhaltung und für eine maßvolle Weiterentwicklung dieser Strukturen ausgesprochen.

Die Biotopkartierung des Naturschutzamtes der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt von 2003 stellt die Alster als Fließgewässer mit Uferbereichen dar.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet zeichnet sich durch hochwertige Einzelhäuser auf großen Grundstücken aus, die durch ausgedehnte Grün- und Waldflächen des Alstertals und des Wohldorfer Waldes eingerahmt werden.

Die bürgerliche Besiedelung des Stadtteils Wohldorf-Ohlstedt erfolgte seit Anfang des 20. Jahrhunderts, nachdem durch eine Terraingesellschaft die Grundlagen durch einen Bebauungsplan einschließlich der ersten Erschließungen Bredenbekstraße, Diestelstraße und Haselknick geschaffen worden waren. Die 1907 in Betrieb genommene elektrische Kleinbahn mit der Endstation Wohldorf am Schleusenredder 10 brachte den Bahnanschluss, der Wohldorf über Ohlstedt mit Volksdorf, Meiendorf und Rahlstedt verband.

Der Bau der Walddörferlinie der Hamburger Hochbahn bis Ohlstedt, die 1925 fertiggestellt wurde, führte zu einer weiter verstärkten Bautätigkeit. Somit stammt ein bedeutender Anteil heute noch bestehender und ansprechender Altbauten aus der Epoche der 1920 – 30er Jahre.

Das historische Gebäude Schleusenredder 2, ehemalige Gaststätte und Schleusenmeisterhaus von 1923 (Wiederaufbau nach Brand, davor Gaststätte seit 1876), dient heute als Wohnhaus mit 6 Wohnungen. Es wurde 1980 unter Denkmalschutz gestellt (Denkmalliste Nr. 609), so dass hierzu Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410), gelten.

In den 1980 und 90er Jahren sind einige Mehrfamilienhäuser - als Wohnanlagen oder einzeln stehend - im Stadtteil errichtet worden, die von der herkömmlichen Art der Bebauung abweichen – so z.B. Alsterblick 61-69 (südlich an das Plangebiet angrenzend).

Im Plangebiet liegen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Leitungsträger von Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation, die erhalten bleiben müssen.

## **4. Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 18 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter abwägungsrelevanter Teil der Begründung anzufertigen.

Am 23. März 2007 fand der Scoping-Termin statt. Im Rahmen des Scoping erfolgte anhand der verfügbaren Unterlagen die Unterrichtung über die Ziele, Inhalte und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Planes. Der Bebauungsplan dient der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen je Grundstücksfläche zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen (Qualifizierung des bestehenden Baurechts nach Baustufenplan). Da für das Plangebiet der Bestand weitestgehend festgeschrieben wird, kann – wie bereits nach dem bisher geltenden Planrecht – nur noch ein freies Grundstück (Schleusenredder 4, Flurstück 550) bebaut werden:

### Kenntnislücken und Schwierigkeiten

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung. Insbesondere haben sich keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse ergeben.

### Geprüfte Alternativen und Varianten

Die Alternative wäre eine weitere Reduzierung der Grundflächen- bzw. Wohnungszahlen, was derzeit jedoch auch nur Auswirkung auf das Baugrundstück an der Ecke Schleusenredder / Alsterblick hätte. Aufgrund der umgebenden Bestandsgebäude wäre dies jedoch rechtlich nicht umsetzbar.

### Null-Variante

Bei Nicht-Durchführung der beabsichtigten Planungen könnten aufgrund des Baurechts nach Baustufenplan weitere Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten errichtet werden (bei Abriss des Altbestandes bzw. auf dem freien Baugrundstück Schleusenredder / Alsterblick).

### Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Vorbelastungen für den Menschen und die menschliche Gesundheit resultieren aus dem vorhandenen Verkehr auf den Straßen Schleusenredder und Alsterblick. Gemindert werden diese Lärmbelastungen durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden (§ 2 Nummer 4).

Für den Erholungswert von hoher Bedeutung ist der bis in die Innenstadt führende Alstergrünzug, der im westlichen Plangebiet (südlich der Timmermannbrücke) bestandsgemäß als Parkanlage ausgewiesen ist. Im Osten grenzt der Wohldorfer Wald an das Plangebiet, der durch zahlreiche Wanderwege und Naturlehrpfade ebenso von hohem Wert für die Erholungsnutzung ist.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Die Alster im westlichen Bereich des Plangebiets hat mit ihren Uferrandbereichen, die teils parkartig, teils naturnah ausgebildet sind, eine wichtige Biotopverbundfunktion für Tier- und Pflanzenarten. Das unterstützt auch die Fischtreppe unterhalb der Timmermannbrücke. Die ökologische Wertigkeit des Flussufers im Bereich der Brücke ist jedoch aufgrund des hohen Nutzungsdrucks durch Spaziergänger und Paddler in den letzten Jahren geringer geworden (Verlust des § 28 - Status). Die übrigen Grünflächen des Plangebiets bestehen aus Gärten, die den üblichen Tier- und Pflanzenbestand aufweisen. Straßen begleitend stehen große Linden.

Im Osten grenzt der Wohldorfer Wald, der mit seinem weiter östlich befindlichen unter Naturschutz stehenden Teil auch als Europäisches Vogelschutz- und gemeldetes Flora-Fauna-Habitat-Gebiet einen hohen Schutzstatus hat, an das Plangebiet. Im rückwärtigen Bereich des freien Baugrundstücks an der Ecke Schleusenredder / Alsterblick sind durchgewachsene Heckenstrukturen aus Linde und Weide sowie verwilderte Rasenflächen zu finden. Zur Straße Schleusenredder wird das Grundstück zeitweise mit Autos beparkt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,2 wird die Größe der Baukörper begrenzt, so dass ein angemessener Gartenanteil auf den Grundstücken verbleibt.

### Schutzgut Boden

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich auf eiszeitlichen Sanden (Geschiebesand über Geschiebemergel) mit Torfablagerungen im Bereich Alsterblick. Schutzwürdige Böden gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), sind nicht gegeben. Es besteht auf den Wohngrundstücken ein Versiegelungsgrad von etwa 30 bis 40 Prozent. Gemindert wird die Versiegelung durch die Begrenzung der Wohnungsanzahl und damit der Stellplatzflächen sowie der Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von Fahr- und Gehwegen (§ 2 Nummer 3).

### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Wasserschutzgebietes, zählt jedoch gemäß Landschaftsprogramm-Fachkarte zu einem Gebiet mit Stauwasserkörpern. Der obere Grundwasserleiter liegt in der Tiefe von 22 m (nördlich) bis 21 m (südlich) unter Flur, die Grundwasserempfindlichkeit ist gering. Anfallendes Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, um das Grundwasser anzureichern.

Ein Bestandteil des Plangebiets ist ein Abschnitt der Alster, die in Schleswig-Holstein entspringt und bis zur Innenstadt und dort in die Elbe fließt. Oberhalb der Timmermannbrücke ist eine Schleuse vorhanden, die den Wasserstand der Alster kontrolliert. Unterhalb der Brücke ist eine Fischtreppe vorhanden. Einleitungen von den Grundstücken des Plangebiets in die Alster sind nicht bekannt.

### Schutzgut Klima / Luft

Beim Lokalklima und der Luft sind Grundbelastungen aufgrund des Verkehrs vorhanden. Sie werden jedoch durch die Kaltluftschneisen des Alstergrünzuges und des im Osten an das Plangebiet angrenzenden Wohldorfer Waldes als gering eingeschätzt.

### Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Das Landschafts- bzw. Stadtbild ist geprägt durch eine für die Walddörfer typische Einfamilienhausstruktur mit altem Baumbestand an den Straßen (Linden) und großen Gärten sowie durch die Parkanlage mit dem breiten Alsterlauf. Das historische Gebäude Schleusenredder 2, die Timmermannbrücke sowie stellenweise Steinmauern als Grundstücksbegrenzung zeugen von ehemals dörflichem Charakter.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das historische Gebäude Schleusenredder 2 steht unter Denkmalschutz und genießt Bestandsschutz.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen der am Bestand bzw. am bisher geltenden Planrecht orientierten Planung als neutral zu bewerten. Es ist mit keiner Verschlechterung der Schutzgüter zu rechnen.

### Monitoring

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) so-

wie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche und nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisation auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

## 5. Planinhalte und Abwägung

### 5.1 Reines Wohngebiet

Die vorhandenen Baugrundstücke werden als reine Wohngebiete festgesetzt. Dabei soll die vorhandene Siedlungsstruktur mit hohem Grünanteil erhalten und eine behutsame Weiterentwicklung unter Würdigung des Bestandes ermöglicht werden. Eine weitere Umstrukturierung durch Maßstab sprengende Mehrfamilienhäuser (wie Alsterblick 61-69) soll verhindert werden, um den gewachsenen Charakter dieses Quartiers als gehobenes Einfamilienhausgebiet zu schützen. Auf die Beschreibung der besonderen städtebaulichen Qualitäten des Plangebiets in den Absätzen 2.1, 2.2, 3.2.3 und 3.4 wird hingewiesen. Die Festsetzungen des Plans werden in der folgenden Aufzählung begründet und stellen die Grundlagen dar:

1. Es werden durchgehend nur **Einzelhäuser** zugelassen. Reihen- und Doppelhäuser sind in Wohldorf-Ohlstedt untypisch. Es gibt lediglich vereinzelt doppelhausartige Häuser. Der prägende Haustyp ist das Einzelhaus mit einer Wohnung.
2. Die gemäß Baustufenplan bisher geltende **zweigeschossige offene Bauweise** wird im Bebauungsplan übernommen. Die rückwärtigen Grundstücke, Alsterblick 75, 77 werden bestandsgemäß **eingeschossig** ausgewiesen. Dadurch behält die zweigeschossige Ausweisung am Blockrand die ihr zustehende städtebauliche Dominanz.
3. Regelhaft werden in den Einfamilienhausgebieten in vorderer Baureihe **2 Wohneinheiten in Wohngebäuden je angefangene 2500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als Höchstmaß** festgesetzt, in rückwärtiger Lage wird die Wohnungszahl in Wohngebäuden auf 1 Wohnung je angefangene 2500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche begrenzt, um den jeweiligen Gebietscharakter zu sichern und um eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen.
4. Das bestehende Mehrfamilienhaus **Schleusenredder 2** mit 6 Wohnungen je angefangene 2500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird bestandsgemäß in der Bebauungsplan-ausweisung berücksichtigt.
5. Die bebaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen**, die in § 2 Nummern 1 und 2 beschrieben sind, festgesetzt:

In den Wohngebieten werden die vordere Baugrenze in einem Abstand von 10 m und die hintere Baugrenze in einem Abstand von 28 m zur Straßengrenze festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden. Damit werden die Maßstäbe der näheren Umgebung in diesem Villengebiet berücksichtigt.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohngebiete westlich Alsterblick sind Wohngebäude nur auf den mit (A) bezeichneten Flächen zulässig. Die zulässige Bautiefe (von der Erschließungsstraße aus betrachtet) beträgt hier ebenfalls 18 m,

was dem ortsüblichen Bebauungsmaßstab entspricht. Die rückwärtige Bebauung muss einen Mindestabstand zur hinteren Grundstücksgrenze von 10 m einhalten, um den Landschaftsraum des Alstertals gem. Flächennutzungsplan angemessen zu berücksichtigen.

6. Die Bebauungsdichte wird durchgehend mit der **Grundflächenzahl (GRZ)** als Höchstmaß von **0,2** ausgewiesen. Dieser Wert ermöglicht ausreichend große Bebauungsspielräume bei gleichzeitiger Sicherung angemessen hoher Grünflächenanteile in den Wohngebieten.
7. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in **wasser- und luftdurchlässigem Aufbau** herzustellen, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu optimieren (siehe **§ 2 Nummer 3**).

## 5.2 Grünflächen

Die vorhandene öffentliche Parkanlage am Alsterlauf wird im Bebauungsplan übernommen und entsprechend ausgewiesen.

## 5.3 Erschließung

Auf die Ausweisung von Verkehrsflächen wird verzichtet, weil hierzu keine wesentlichen Ausbaubedarfe vorliegen. Sollten sich Bedarfe an zusätzlichen Straßenverkehrsflächen in Zukunft ergeben, die neues Planrecht erforderlich machen, so ist dies durch ein entsprechendes Verfahren zu schaffen.

## 5.4 Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt im Plangebiet zurzeit im Wesentlichen über Regenwassersiele. Es ist abzusehen, dass die Aufnahmekapazitäten des genannten Entwässerungssystems in absehbarer Zeit erschöpft sein werden. Die im Plangebiet festgesetzten geringen Bebauungsdichten allein führen nicht zu einer ausreichenden Entwässerungssituation. Deshalb sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. **§ 2 Nummer 3**). Hierdurch wird das durch eine weitere Bebauung der Grundstücksflächen abzuleitende Oberflächenwasser reduziert, um Siele und Oberflächengewässer zu entlasten.

## 5.5 Lärmschutz

Da mit dem Bebauungsplan keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, sondern lediglich die bereits bestehenden Baugebiete neu festgesetzt werden, ist eine Überprüfung der lärmtechnischen Situation nicht erforderlich. Gleichwohl wird aufgrund des vorhandenen Verkehrsaufkommens in **§ 2 Nummer 4** folgende Vorgabe zu passiven Lärmschutzmaßnahmen getroffen: In den Wohngebieten sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu-

zuordnen. Soweit diese Anordnung nicht möglich ist, soll für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Durch diese Planaussage wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 166), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend. Durch eine geeignete Grundrissgestaltung sowie passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden gegen Außenlärm soll der erforderliche Schutz erreicht werden.

## **6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Die Baugrundstücke des Plangebiets sind im bisher geltenden Baustufenplan als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Daher werden mit der Umsetzung der Inhalte dieses Bebauungsplans keine Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Somit ist nach § 1a des Baugesetzbuchs kein Ausgleich erforderlich.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **8. Aufhebung bestehender Pläne**

Für die Änderungsbereiche im Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Dieses gilt für den Baustufenplan Wohldorf-Ohlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) sowie den Teilbebauungsplan 759 vom 15. November 1960 (HmbGVBl. S. 447). Für die nicht überplanten Bereiche bleibt der Teilbebauungsplan 759 bestehen.

## **9. Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 1,7 ha groß. Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB für den Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 18

### Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist der Begründung und dem Umweltbericht zu entnehmen.

### Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Auf Grund der lärmtechnischen Einschätzung wurden für die Wohngebiete an den Straßen Schleusenredder und Alsterblick textliche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Für den Erholungswert von hoher Bedeutung ist der bis in die Innenstadt führende Alstergrünzug, der im westlichen Plangebiet (südlich der Timmermannbrücke) bestandsgemäß als Parkanlage ausgewiesen ist.

### Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass es für die bestehenden Straßenverkehrsflächen Nachbesserungsbedarf gibt. Die Einmündung der Straße Alsterblick in den Schleusenredder benötigt auf der Westseite für eine Eckabschrägung zusätzliche Flächen. Da in diesem Bebauungsplan jedoch keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden, kann dieser Belang hier nicht geklärt werden.

Aufgrund der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Wohldorf-Ohlstedt 17, aus dem das Verfahren Wohldorf-Ohlstedt 18 hervorgegangen ist, wurde für die drei Grundstücke westlich Alsterblick (Flurstücke 550, 551 und 554) die Festsetzung zur maximal zulässigen Wohnungszahl geändert.

### Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Der Bebauungsplan sichert die Voraussetzungen für den Erhalt der gewachsenen städtebaulichen Strukturen des Gebiets, die überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt sind. Ein Verzicht auf die Planaufstellung hätte keine positiven Auswirkungen auf die Umweltbelange. Im Plangebiet hätte auf Grundlage des Bau- und Nutzungsplans deutlich dichter gebaut werden können. Die Beschränkung der Wohnungszahl wäre nicht anwendbar.

