

Freie und Hansestadt Hamburg
Stadtentwicklungsbehörde
LP/P Plankammer ZWG R 0113
Alter Steinweg 4 · 2000 Hamburg 11
Telefon 35 04-32 92/32 93
BN. 9.41-32 92/32 93

Begründung zum Bebauungsplan Allermöhe 25/ Billwerder 21/ Bergedorf 87

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 1/90 vom 6. April 1990 mit der Änderung vom 11. April 1991 (Amtlicher Anzeiger 1990 Seite 757, 1991 Seite 861) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 11. Juli 1990 und 18. April 1991 (Amtlicher Anzeiger 1990 Seite 1425, 1991 Seite 869) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert worden; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt (vgl. § 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) mit seiner 86. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, Grünflächen, Wasserflächen, Bahnanlagen, die Bundesautobahn A 25 mit einer Anschlußstelle, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für die Landwirtschaft dar. Der das westliche Plangebiet begrenzende Mittlere Landweg ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Die steigende Wohnungsnachfrage in Hamburg ist Anlaß für die Intensivierung des Wohnungsneubaus. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines weiteren Wohngebiets westlich von Neu-Allermöhe Ost in Form des Geschoßwohnungs- und des Einfamilienhausbaues mit insgesamt ca. 4500 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Flächen bieten auf Grund der infrastrukturellen Voraussetzungen (Anbindung Bundesautobahn A 25 Hamburg-Geesthacht und Schnellbahn) und den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans geeignete Voraussetzungen für eine zügige Realisierung. Zur Vorbereitung des Wohnungsbaus wurde ein städtebauliches Gutachten erstellt, dessen Inhalte den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen. Ziel der Planung und der weiteren Realisierungsschritte sind die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Stadtteils mit einem hohen Wohnwert und die Sicherstellung der besonderen Ansprüche an die baulich-räumliche Gestaltung.

4. Angaben zum Bestand

Die Flächen des Plangebiets werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und sind bis auf geringe Teilflächen im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH).

Über das Plangebiet verlaufen die Landscheide, ehemals Gemarkungsgrenze zwischen Allermöhe und Billwerder sowie Hauptentwässerungsgräben für die beidseitig angrenzenden Landflächen, der Südliche Bahngraben und der Allermöhe Pumpwerksgraben mit Verbindung zur Dove-Elbe.

Im Nordwesten des Plangebiets verläuft der Bahndamm einer ehemaligen Bahntrasse der Deutschen Bundesbahn.

Im mittleren und östlichen Bereich des Plangebiets sind zwei landwirtschaftliche Verbindungswege mit Überführungen über die Bundesautobahn A 25 Hamburg-Geesthacht vorhanden.

Östlich des Mittleren Landwegs besteht auf dem Flurstück 1455 ein eingeschossiges Wohngebäude mit Gastwirtschaft, auf dem Flurstück 2615 südlich des Bahngrabens der Lagerplatz einer Baustoffirma.

Im Einmündungsbereich der Landscheide in den Allermöher Pumpwerksgraben und im Bereich des Gewerbegebiets östlich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befinden sich Geländeänderungen, wie eine vergleichende Auswertung von Luftbildern und Grundkarten ergeben hat. Auffälligkeiten, die einer Bebauung entgegenstehen, sind daraus jedoch nicht zu erwarten.

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Blättern, wobei auf Blatt 1 der westliche Teil des Plangebiets mit den Grünflächen und auf Blatt 2 der östliche Teil mit den Bauflächen dargestellt ist. Bestandteil der Begründung ist ein „Bezeichnungsplan Neu-Allermöhe West“ im Maßstab 1:8500 (Anlage a), auf den sich die im nachfolgenden Text genannten Blockbezeichnungen mit ihren unterschiedlichen Nutzungen beziehen. Des weiteren ist als Anlage b) eine nach dem Stand vom 14. Oktober 1991 erstellte Wohnungsbilanz zum Bebauungsplan beigelegt, die nähere Angaben über die Teilflächen des „Bezeichnungsplans“ enthält.

Baulich-räumliches Konzept

Der Gebietsaufbau folgt dem durch Landschaftsraum, Fleetsystem und übergeordneten Verkehrsstraßen vorgegebenen Prinzip der linearen Entwicklung und ist auf den geplanten Schnellbahn-Haltepunkt Allermöhe bezogen. Im Einzugsbereich des Haltepunktes wird eine höhere bauliche Verdichtung (entsprechend dem Dichtemodell der Freien und Hansestadt Hamburg von 1980) angestrebt, um hier möglichst viele Wohnungen anordnen zu können. Die Verdichtung des Wohnens wird ebenfalls auf das Sekundärnetz der Buslinie ausgerichtet.

Von großer Prägnanz sind der Freiraum im Zentrum des Quartiers, das Fleet- und Straßennetz und die diagonale Fuß- und Radwegverbindung (Gründiagonale). An dieser Verbindung sind auch Schulen und Kindertagesheime angeordnet sowie ein „Bürgerhaus“ vorgesehen. Die Freiflächen der inmitten des Plangebiets liegenden Schulen bilden zusammen mit den öffentlichen Grünflächen eine großzügige Fläche, die außerhalb der Schulzeiten für verschiedene Aktivitäten der Bevölkerung nutzbar ist. So entsteht eine attraktive „grüne soziale Mitte“, die zu einem wichtigen Identifikationsmerkmal für den Stadtteil wird.

Das Plangebiet wird durch vier in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fleete gegliedert, die einen Abstand von 400 m haben. Drei in Ost-West-Richtung verlaufende Fleete schließen an das System der östlich vom Plangebiet liegenden Siedlung Neu-Allermöhe Ost (Allermöhe I) an. Das Wohnen am Wasser ist als die bevorzugte Wohnlage anzusehen, deshalb sind an den Fleetbereichen auch höhere bauliche Nutzungen vorgesehen.

Im Süden des Plangebiets sind Flächen für den Einfamilienhausbau (Reihen- und Einzelhäuser) vorgesehen. Im weniger verdichteten Bereich ist in räumlicher Zuordnung zu der inmitten des Plangebiets liegenden Schule ein größerer Sportplatz geplant.

Im Norden des Plangebiets und in unmittelbarer Nähe der Schnellbahnlinie sind Nutzungen angeordnet, die eine Schaffung von neuen Arbeitsstätten ermöglichen (Gewerbe- und Kerngebiete). Im Bahnhofsbereich soll ein Laden- und Versorgungszentrum für die Bewohner des Wohngebiets entwickelt werden, das sich bis zur „grünen Mitte“ ziehen kann.

Das Baugebiet soll in mehreren aufeinander folgenden Stufen verwirklicht werden. Im weiteren Realisierungsverfahren bilden städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerbe oder Gutachterverfahren die Grundlage für die Erarbeitung von Funktionskonzepten und Gestaltungsrahmen jeweils für Teilflächen. Hieraus ergeben sich genauere Aussagen über Gebäudeanordnung, Bauweise, Gestaltung und innere Erschließung. Eine bisher vorgesehene

Festsetzung von Baugrenzen in der Blockstruktur wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgegeben, weil die genaue Festlegung der künftigen Baugrenzen späteren Wettbewerbsergebnissen vorbehalten bleiben soll. Diese Verfahrensweise schafft die erforderlichen Spielräume zur Erarbeitung und Umsetzung der bestmöglichen Gestaltungsvorgaben für die einzelnen Bauflächen und die Verwirklichung besonderer städtebaulich-gestalterischer Qualitäten.

Westlich der geplanten Neubebauung ist die Sicherung eines „Landschaftskorridors“ als landschaftliche Verbindung zwischen der Boberger Niederung und den Elbmarschen vorgesehen. Dieser Landschaftsraum dient als Naherholungsgebiet. Die Flächen werden als Parkanlagen mit Fleeten, landwirtschaftliche Flächen, Dauerkleingärten sowie Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen ausgewiesen; außerdem ist die Ausbildung eines Sees mit Badenutzung vorgesehen.

Energetisch optimiertes Bauen

Ergänzend zu städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten sollen erstmals der Bebauungsplan und die einzelnen Bauflächen gutachterlich auf ihre energetische Funktionalität überprüft werden. Nutzung von passiver und aktiver Sonnenenergie, Optimierung der zentralen Versorgung, Vermeidung von Wärmeverlusten durch stark gegliederte Oberflächen oder zu große Windangriffsflächen sollen zu einem neuen Aspekt in der Beurteilung der Wohnqualität führen. In einigen Fällen kann dies zu Ergänzungen oder Auflagen in der städtebaulichen Planung oder Grünplanung führen, die für die jeweiligen Bauabschnitte in den Unterlagen zu den Wettbewerben oder städtebaulichen Gutachten konkretisiert werden.

Verkehrliches Konzept

In Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist für das unmittelbar an der Schnellbahn gelegene Gebiet ein neuer Haltepunkt „Allermöhe“ geplant. Hierdurch ergeben sich sehr gute Verbindungen in Richtung Bergedorf/Lohbrügge und in die Hamburger Innenstadt. Ergänzend hierzu ist eine das Gebiet durchquerende Buslinie geplant. Sie dient als Zubringer zur Schnellbahn und verbindet das neue Quartier mit den östlichen Baugebieten.

Auf Grund der Lage zwischen Bundesautobahn und Schnellbahn bieten sich nur wenige Möglichkeiten der Anbindung an das überörtliche Straßennetz. In Richtung Bergedorf/Lohbrügge wird die Verbindung über die Verlängerung des Rahel-Varnhagen-Wegs und die Kampchaussee geschaffen. Im Westen wird das Gebiet über eine neue Straßenverbindung im Verlauf der ungenutzten südlichen Bahndammtrasse an den Mittleren Landweg angeschlossen und damit die Verbindung zum Gewerbegebiet Allermöhe geschaffen. Für diese Trasse sind gutachterliche landschaftsplanerische Untersuchungen von drei Straßenvarianten zur Anbindung nach Westen durchgeführt worden:

- Nordtrasse am Südrand des Bahndammes der Bahntrasse Hamburg – Berlin.
- Mitteltrasse im Verlauf des ehemaligen Bahndammes.
- Südtrasse südlich des südlichen Bahngrabens mit Verswenkung im Westen zum Rungedamm.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Mitteltrasse berücksichtigt landschaftsplanerische Gesichtspunkte sowie verkehrliche, funktionelle und Kostengründe.

Diese Trasse beeinflusst nicht den 600 m Einzugsbereich um die Schnellbahnhaltestelle „Mittlerer Landweg“ entsprechend dem Dichtemodell der Freien und Hansestadt Hamburg von 1980 und erhält die strukturreichen Lebensräume mit „Rote-Liste-Arten“ im Bahndammdreieck (verbunden mit der Verknüpfung der Biotope nördlich des Gütergleises, die als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen der Deutschen Bundesbahn weiterhin herangezogen werden können). Die gegenwärtig in Arbeit befindliche Ausführungsplanung kann zu geringfügigen Veränderungen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche führen.

Für das Plangebiet ist im Süden ein Anschluß an die Bundesautobahn A 25 vorgesehen, über die ein Großteil des motorisierten Verkehrs auf kürzestem Weg führen soll. Hierdurch kann die Verkehrsbelastung in den angrenzenden Bereichen (Rahel-Varnhagen-Weg bis zur Kampchaussee) und auf der parallel zur Schnellbahn verlaufenden „Querspange“ (gegenüber einer Variante ohne Autobahnanschluß) deutlich verringert werden.

Durch die „Entzerrung“ (Hinführung des motorisierten Individual-Verkehrs zum direkten Autobahnanschluß und Ausrichtung des öffentlichen Personennahverkehrs auf die Schnellbahnstation) soll eine höhere städtebauliche Qualität im Gebiet — insbesondere im Bahnhofsbereich — erreicht werden.

Das innerörtliche Straßennetz

In Verbindung mit den Zielen zum räumlichen Aufbau des Quartiers wurde eine wenig hierarchisierte Netzstruktur entwickelt. Das Straßennetz besteht aus dem Wohnsammelstraßenring und dem inneren Wohnstraßennetz. Der Ring und das innere Netz sollen überwiegend als „Tempo-30-Zone“ angelegt werden. Da Quelle und Ziel der überwiegenden Verkehrsbewegungen die Wohnbebauung ist, soll über das weitgehend gleichrangige Netz der Verkehr verteilt werden. Gebietsfremder Verkehr, der eine Bündelung erfordern könnte, ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten. Im übrigen werden, da der Bebauungsplan von größeren zusammenhängenden Bauflächen ausgeht, für deren Erschließung noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich.

Die Straße wird als vielseitig nutzbarer, öffentlicher Raum angesehen, von dem aus sich das Gebiet erschließt. Angestrebt wird eine möglichst gleichrangige Nutzung von Radfahrern, Fußgängern und Autofahrern. Somit werden innerhalb der Straßenverkehrsflächen nur die für Fahrbahnen zwingend notwendigen Breiten vorgesehen; der überwiegende Teil des Straßenraumes soll den nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern und der Grüngestaltung dienen. Auch die vorgesehene Buslinie wird im Normalstraßennetz geführt. Sie benutzt im wesentlichen den Sammelstraßenring und führt entlang des mittleren Querfleetes teilweise über eigene Busspuren und Wohnstraßen.

Rad- und Fußwegenetz

Ein Rad- und Fußwegenetz führt durch die Grünverbindungen, und zwar entlang der Fleete und über die „Diagonalverbindung“, die das Bebauungsplangebiet in Nordost-Südwest-Richtung durchquert. Die Diagonale verbindet und erschließt die wichtigsten Gemeinbedarfsflächen und den Grünraum am Westrand des Baugebiets. Eine weitere wichtige Fußwegeverbindung ist vom Bahnhofsvorplatz in südlicher Richtung vorgesehen.

5.1 Reine und allgemeine Wohngebiete

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Wohngebiete ist ausgerichtet auf die Fleet- und Grünräume, die Nähe zum Schnellbahnhalteteil und das Busnetz. Der überwiegende Teil der Wohnbauflächen wurde als zwei- bis viergeschossiges reines und allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde verzichtet, um im Sinne des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Strukturkonzeptes mögliche Spielräume aufgezeigter Varianten ausschöpfen zu können bzw. die beabsichtigten Gestaltungswettbewerbe nicht einzuengen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die reinen und allgemeinen zwei- bis viergeschossigen Wohngebiete wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt, mit der die zulässige Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, II Seiten 885, 1124) ausgeschöpft wird.

Geringfügige Überschreitungen der höchstzulässigen Grundflächenzahlen im Sinne von § 19 Absatz 4 Satz 4 der Baunutzungsverordnung können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Höchstwerte im Einzelfall unverhältnismäßig wäre und zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung führen würde. Die für die einzelnen Baublöcke festgesetzten Geschosflächen ergeben — wie Anlage b) ausweist — für diese Gebiete Geschosflächenzahlen, die überwiegend zwischen 0,7 und 1,0 liegen und damit die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen unterschreiten. Diese geringere bauliche Dichte gewährleistet für die vorgesehene Blockbebauung optimale Voraussetzungen für Belichtung, Belüftung und Durchgrünung. Mit der Anordnung der viergeschossigen Wohnbebauung entlang der Fleete und am Rand der zentralen öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) können im übrigen möglichst viele Bewohner in den Genuß einer bevorzugten Wohnlage kommen.

In den Wohngebieten mit drei- und viergeschossiger Bebauung sind Aufenthaltsräume in Dachgeschossen auf die zulässige Geschosfläche anzurechnen (§ 2 Nummer 21). Damit wird gewährleistet, daß die Nutzung von Dachgeschossen keine zusätzliche Nutzung darstellt und hinsichtlich der ausgewiesenen Gemeinbedarfsseinrichtungen (Schulen und Kindertagesheime) keine Versorgungsengpässe entstehen können.

Mit einer Festsetzung einer dreigeschossigen Wohnbebauung am Westrand des Quartiers soll die bevorzugte Wohnlage zum freien Landschaftsraum dem Geschosswohnungsbau vorbehalten bleiben und eine eindeutige Abgrenzung zu den öffentlichen Grünflächen erreicht werden. Die Siedlungskante soll durch die unmittelbar aneinandergrenzenden öffentlichen und privaten Grünflächen landschaftsgerecht eingebunden werden. Um eine städtebaulich-gestalterische Differenzierung der Geschosswohnungsgebiete und die angestrebte Mischung von Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern zu erreichen, können auf diesen Flächen auch Reihenhäuser errichtet werden, wenn sich dies aus den weiteren städtebaulichen Wettbewerbsverfahren ergeben sollte.

Mit der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten in dem nördlichen Randbereich und an der zentralen Nord-Süd-Fuß- und Radwegachse in Bahnhofsnähe soll ein Spielraum eröffnet werden, um Versorgungseinrichtungen des örtlichen Bedarfs mit unterzubringen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird überwiegend zweigeschossiges reines Wohngebiet festgesetzt. Die Anordnung dieser weniger dicht besiedelten Bereiche trägt der größeren Entfernung zum Schnellbahnhaltelpunkt und der Lage an der Bundesautobahn A 25 Hamburg-Geesthacht Rechnung.

Auf den nicht überbaubaren, an den Wasserflächen liegenden privaten Grundstücksflächen sind Mauern, Wände und sonstige bauliche Einfriedigungen sowie Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig (§ 2 Nummer 6). Die ökologische Wirksamkeit der Gewässersysteme wie auch die visuelle Einbeziehung der privaten Ufer erfordern die Freihaltung der unmittelbaren Uferbereiche von den genannten Anlagen. Um einen gestalterisch offenen Übergang von den privaten zu den öffentlichen Uferflächen zu sichern, sollen keine baulichen Abgrenzungen zum Wasser geschaffen werden.

Das Flurstück 1455 östlich Mittlerer Landweg wurde der gegenwärtigen Nutzung (Wohngebäude mit Gastwirtschaft) entsprechend als allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise ausgewiesen.

5.2 Kerngebiete

Südlich des Bahnhofsvorplatzes, auf den Flächen C 1.2 (vgl. anliegenden Bezeichnungsplan Neu-Allermöhe West) und D 2.1 und südlich der nördlichen Erschließungsstraße auf der Fläche D 1.1 sind viergeschossige Kerngebiete in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die im nordwestlichen Plangebiet liegende Fläche B 1 ist dreigeschossig bebaubar. Die Kerngebiete sollen vorrangig der Unterbringung von Büros, Verwaltungen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen dienen, zugleich soll die Bebauung der Kerngebiete auf den Flächen C 1.2 und D 1.1 zu einer Minderung der Lärmbeeinträchtigung der südlich angrenzenden Wohngebiete beitragen. Der zentrale Bereich soll sich zu einer attraktiven Ladenzone mit dem zugehörigen Restaurationsgewerbe für den örtlichen Bedarf entwickeln können. In den Kerngebieten sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig; auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, ausnahmsweise zulässig (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 2).

Durch den Ausschluß von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandels- und sonstigen Handelsbetrieben sollen Entwicklung und Versorgungsfunktion des Kernbereichs Bergedorf/Lohbrücke sowie der wohnquartiersbezogenen Nahversorgungseinrichtungen (unter Berücksichtigung der jeweiligen Einzugsbereiche) vor einer unerwünschten Umstrukturierung bzw. Abwertung geschützt werden. Die städtebauliche Verteilung zentraler Standorte ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans „Zentrale Standorte – Flächen des Einzelhandels“ und seiner Fortschreibung. Deshalb soll verhindert werden, daß eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung solcher Nutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führt. Die Ausnahmeregelung trägt dem Umstand Rechnung, daß es zur Nahversorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs (z. B. Lebensmittel) notwendig werden kann, großflächige Einzelhandelsbetriebe in der mit „(B)“ bezeichneten Kerngebietsfläche südlich des Bahnhofsvorplatzes zuzulassen, wobei sich

diese Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer baulichen Gestalt den kleinteiligen Strukturen anpassen sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Kerngebiete B 1 und D 1.1 wird durch die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl 2,0 bestimmt, während für die Kerngebiete C 1.2 und D 2.1 sich aus den festgesetzten Geschoßflächen Geschoßflächenzahlen von 1,3 und 1,0 ergeben. Die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung werden in Abstimmung mit den angrenzenden Wohngebieten nach dem städtebaulichen Strukturkonzept unterschritten. Damit wird eine sonst mögliche Dominanz des zentralen Bereichs, die hier nicht beabsichtigt ist, vermieden.

In den Kerngebieten sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig (§ 2 Nummer 3). Damit wird bei entsprechender Bedarfsentwicklung die Möglichkeit eröffnet, Wohnungen in zentraler Lage auf allen oberhalb des Erdgeschosses liegenden Geschossen bereitstellen zu können.

In den Kerngebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (§ 2 Nummer 4 Satz 1). Mit dieser Festsetzung wird die Zielsetzung verfolgt, das angestrebte Entwicklungskonzept für den Bahnhofsvorplatz mit vielfältigen Kerngebietsnutzungen, wie Ladengruppen mit unterschiedlichem Warenangebot, gastronomischen Einrichtungen und anderen Dienstleistungen für die Wohnbevölkerung nicht zu gefährden. Dieser Nutzungsausschluß zum Schutz der Kerngebiete soll wegen der städtebaulich vergleichbaren Situation an der Schnellbahnstation „Nettelburg“ auch an der einzurichtenden neuen Haltestelle „Allermöhe“ erfolgen. Eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezweige in den Kerngebieten wäre als erhebliche und nachteilige Strukturveränderung zu bewerten. Zur Versorgung der Bevölkerung in dem Einzugsbereich dieses lokalen Geschäftsbereichs ist ein entsprechendes Ladenflächenangebot erforderlich, um der Zentrumsfunktion gerecht zu werden. Das Ladenflächenangebot soll durch Addition zahlreicher Einzelläden gewährleistet werden. Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch spätere Umnutzung, insbesondere durch Spielhallen, würde einen Verlust für den Einkaufsbereich ergeben. Die Gefahr einer Verdrängung von Einrichtungen kann auch dadurch gegeben werden, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage wären, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe. 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. Darüber hinaus ist der Ausschluß auch zum Schutz der in diesen Kerngebieten möglichen Wohnungen bzw. deren Bewohnern erforderlich.

5.3 Gewerbegebiete

Die festgesetzten dreigeschossigen Gewerbegebiete zwischen der nördlichen Erschließungsstraße und dem Bahndamm stellen eine Abschirmung der südlich angrenzenden Wohnbauflächen vor den Lärmemissionen der Bahnstrecke Hamburg-Berlin dar und sollen vorrangig der Unterbringung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe in

Zentrumsnähe dienen. Deshalb ist mit der Festsetzung der Geschosßflächenzahl 2,0 das Höchstmaß der Baunutzungsverordnung nicht voll ausgeschöpft. Die Obergrenze für die Grundflächenzahl 0,8 wurde nicht eingeschränkt, um den hier anzusiedelnden Gewerbebetrieben noch genügend Entwicklungsspielraum zu eröffnen. In den Gewerbegebieten sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen und zu betreiben, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 14. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 881), zuletzt geändert am 10. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2634, 2638) für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Büro und Verwaltungsgebäude der Betriebe sowie Wohnungen für Betriebsangehörige sind entlang der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche anzuordnen; entlang dieser Straße sind in einer Tiefe von 20 m Lagerplätze und offene Produktionsbereiche unzulässig (§ 2 Nummer 2). Die Regelung zum Ausschluß von emittierenden Betrieben im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist notwendig, um angrenzende Wohngebiete vor Beeinträchtigungen weitestmöglich zu schützen. Aus Gründen einer attraktiven Stadtgestaltung, zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung und um gegenüber der Fleetzone ein möglichst gut gestaltetes Erscheinungsbild sicherzustellen sind Büro- und Verwaltungsgebäude der Betriebe entlang der Straße anzuordnen. Lagerflächen und offene Produktionsbereiche sind nur entlang des Bahndamms zulässig.

5.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Zentrum des Plangebiets ist eine Fläche für eine weiterführende Schule (siehe Fläche C 5.1 im anliegenden Bezeichnungsplan Neu-Allermöhe West) und eine Fläche für ein Kindertagesheim (C 4.2) festgesetzt. Die nördlich der Schulfläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche C 4.5 ist für ein geplantes Bürgerhaus vorgesehen; diese Fläche ist daher in der Wohnungsbilanz nicht berücksichtigt. Die planerische Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets läßt auch andere mit dem Wohncharakter zu vereinbarende Nutzungen zu. So ist vorgesehen, hier eine von der Öffentlichkeit seit langem geforderte Elternschule und die Stadtteilbibliothek im Bürgerhaus unterzubringen. Zwei weitere auf Grund des vorgesehenen Wohnungsbaus ermittelte Schulflächen für Grundschulen befinden sich im westlichen und östlichen Teil des Plangebietes (Flächen B 6.1 und D 5.2). Der westliche Grundschulstandort könnte für eine Wohnnutzung vorgesehen werden, wenn sich auf Grund der demographischen Entwicklung der Bevölkerung im Plangebiet kein Bedarf für diese Grundschule ergibt. Bis zur Klärung der endgültigen schulischen Bedarfe wird diese Teilfläche deshalb von einer Bebauung freigehalten. Die Fläche E 4.2 dient der Einrichtung einer Grund- und Gesamtschule primär für den Bedarf des östlich vom Plangebiet vorhandenen Wohngebiets.

Über das Gebiet verteilen sich insgesamt fünf weitere Kindertagesheimflächen (Flächen B 4.3, B 10.2, C 4.2, D 10.2 und E 4.5). Die Fläche B 4.3 im nordwestlichen Bereich wurde nach der öffentlichen Auslegung ausgewiesen, um eine verbesserte räumliche Zuordnung im Wohngebiet zu erreichen. Die bislang vorgesehenen vier Kindertagesheimflächen wurden entsprechend verkleinert, so daß für alle fünf Flächen die Gesamtgröße von etwa 23 700 m² nicht überschritten wird. Somit sind die Kindertagesheime und die Grundschulen auf Grund der Nähe zur Wohnbebauung stets auf kürzestem Wege zu erreichen.

Mit den Freiflächen im Mittelbereich des Plangebiets sollen Angebote für die hier wohnende Bevölkerung geschaffen werden. Insbesondere sind große Rasenflächen vorgesehen, die eine öffentliche Tennisanlage und Einrichtungen für die Leichtathletik in den Schulen ermöglichen; außerdem ist auf dem Sportplatz der Bau eines Gebäudes als Stützpunkt für Pflege und Beaufsichtigung der Anlage sowie für die sportliche Leitung vorgesehen. Die Anordnung der einzelnen Einrichtungen wird im Rahmen der Realisierung unter Berücksichtigung der Sportanlagenlärmschutzverordnung von 1991 vorgenommen, damit Störungen der angrenzenden Wohngebiete vermieden werden können. Mit diesen Einrichtungen soll der Sport- und Freizeitbedarf des Nahbereichs („Sportplatz um die Ecke“) abgedeckt werden. Für Leistungssport sind die Anlagen im Gebiet Nettelburg/Allermöhe und am Mittleren Landweg vorgesehen.

Die Unterbringung weiterer gegebenenfalls erforderlicher, kleinerer Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. sozialer Einrichtungen ist in den Wohnbauflächen möglich. Die Flächen sollen daher erst mit Wohngebäuden bebaut werden, wenn die Bedarfe auf den dafür ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen gedeckt sind. Für die Unterbringung von Jugendeinrichtungen bieten sich insbesondere die Flächen D 6, D 9, E 1 der allgemeinen Wohngebiete an, die für diese Nutzung zunächst freigehalten werden sollen. Erforderliche kirchliche Gemeinderäume/-bauten werden in den reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten untergebracht. Alteneinrichtungen sollen an zentralem Standort in der Nähe der Schnellbahnstation entstehen. Hierfür bietet sich die Fläche C 1.1 des allgemeinen Wohngebiets an.

Auf den im Plan ausgewiesenen sechs Spielplatzflächen B 4.2, B 7.2, C 4.3, D 5.1, D 11.2 und E 4.6 können eingeschossige Spielhäuser bis zu einer Nutzfläche von jeweils 150 m² zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 19). Die Größe der ausgewiesenen Spielplätze erlaubt die Unterbringung dieser Spielhäuser. Hierbei handelt es sich um Einrichtungen für Kinderbetreuung auf überwiegend privater Initiative.

5.5 Besondere Anforderungen

Es ist notwendig, besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen zu stellen, um in Anlehnung an das traditionelle, für das Landschafts- und Siedlungsbild der Marsch typische Außenwand- und Dachmaterial ein in Farbgebung und Materialstruktur möglichst angeglichenes Erscheinungsbild der Siedlung zu gewährleisten. Dazu wird festgelegt, daß der überwiegende Teil der Außenwände der Gebäude nur als helle Putz- oder rotbraune Ziegelsteinfassade ausgeführt werden darf (vgl. § 3 Nummer 1). Für die Dachdeckung sind rote oder rotbraune Dachpfannen zu verwenden (§ 3 Nummer 2). Das Verhältnis der Fassadenmaterialien zueinander soll in Wettbewerbs- und Gutachterverfahren geklärt werden. Darauf aufbauend werden für Teilbereiche des Plangebiets Gestaltungsrahmen erarbeitet, die eine Hilfe zur Ermessensausübung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bilden sollen.

In den Wohngebieten mit drei- und viergeschossiger Bebauung sind nur Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von maximal 40 Grad zulässig (§ 3 Nummer 3 Satz 1). Mit dieser Festsetzung soll eine im Erscheinungsbild maßstäbliche und weitestmöglich übereinstimmende Dachform im Bereich des Geschosßwohnungsbaus gesichert werden. In den reinen Wohngebieten mit zweigeschossiger Bebauung sind die Dächer mit einer Neigung zwischen 40 Grad und

50 Grad auszubilden (§ 3 Nummer 3 Satz 2), damit soll der in Einfamilienhausgebieten übliche Ausbau von Dachgeschossen ermöglicht werden.

In den Kern- und Gewerbegebieten sind Großwerbetafeln nicht zulässig. Oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn die Einheitlichkeit der Gesamtfassade nicht beeinträchtigt wird; oberhalb der Gebäudetraufen sind Werbeanlagen unzulässig (§ 3 Nummer 4). Das Plangebiet umfaßt drei Ausfahrten für den motorisierten Verkehr und die Gewerbestraße entlang des Bahndamms (Verlängerung des Rahel-Varnhagen-Wegs). Die Erfahrung hat gezeigt, daß die Werbewirtschaft an wichtigen Straßen- und Fußwegverbindungen bevorzugt Großwerbetafeln (Werbeflächen mit einer Breite von mindestens 3,5 m und einer Höhe von mindestens 2,5 m) aufstellt. Diese Art der Werbung steht nicht mit dem gestalterischen Anspruch für das neue Wohngebiet und den Wohnbedürfnissen der Bewohner im Einklang; die Großwerbetafeln werden daher ausgeschlossen. Der Ausschluß von Großwerbetafeln erfolgte nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans. Innerhalb der zentralen Bereiche (Gewerbe- und Kerngebiete) soll die qualitativ hochwertige und ansprechende Stadtgestalt (Architektur, Gestaltung des öffentlichen Raums, Begrünungselemente usw.) nicht durch dominante Werbeanlagen verdrängt bzw. beeinträchtigt werden. Zugleich soll dem Wunsch der Gewerbetreibenden nach Selbstdarstellung in einem gestalterisch vertretbaren Maß Rechnung getragen werden, und es sollen Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen durch störende Werbung unterbunden werden. Diesem Gedanken folgen die getroffenen Festsetzungen zu den Werbeanlagen.

Nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften müssen die Abstandsflächen von Gebäuden grundsätzlich in ihrer ganzen Tiefe und Breite auf dem Grundstück liegen. Abweichend hiervon können bestimmte angrenzende Flächen (z. B. öffentliche Wege höchstens bis zur Mitte des Weges) auf die Abstandsflächen angerechnet werden. Für die an dem diagonal durch das Siedlungsgebiet verlaufenden Straßenbereich angrenzenden Wohngebiete ist in § 2 Nummer 20 nach der öffentlichen Auslegung eine besondere Regelung getroffen worden; hiernach darf die als Fußgänger- und Radfahrerbereich festgesetzte Straßenverkehrsfläche ausnahmsweise für angrenzende Wohngebiete vollständig als Abstandsfläche herangezogen werden. Dieser Fußgänger- und Radweg ist ein stadträumlich verbindendes Element zwischen den unterschiedlichen Funktionsbereichen (Wohnen, Gemeinbedarf, Fletraum, Grün, Erschließung). Die funktionelle Bedeutung des Wegs erfordert eine angemessene optisch weithin wahrnehmbare Mindestbreite des Wege- und Grünraumprofils.

Mit der ausnahmsweise zugelassenen vollständigen Anrechenbarkeit der öffentlichen Flächen des Diagonalwegs auf die Abstandsflächen wird das Ziel verfolgt, die angrenzenden Freiflächen weitestmöglich freizuhalten und „schlauchartige Einschnürungen“ durch Neubebauungen zu vermeiden. Städtebaulich wünschenswerte punktuelle Eingengungen nach Maßgabe der Wettbewerbsergebnisse werden durch die Ausnahmemöglichkeit weiterhin gewahrt.

5.6 Lärmschutz

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Verkehrslärms durch die Bundesbahnanlagen im Norden und durch die Bundesautobahn A 25 im Süden bereits vorbelastet. Außerdem werden bereichsweise Beeinträchtigungen durch die für

die beabsichtigte Bebauung erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entstehen. Zum Schutz der neuen Wohnbebauung und der Dauerkleingärten vor den Emissionen der das südliche Plangebiet begrenzenden Bundesautobahn A 25 (Marschenlinie) wird ein bepflanzter Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand bzw. eine Lärmschutzanlage auf der Grundlage einer lärmtechnischen Untersuchung von insgesamt 7 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Bundesautobahn ausgewiesen.

Im Hinblick auf die ermittelte Vorbelastung des Plangebiets durch die Bahntrasse im Norden und die Bundesautobahn im Süden sowie durch die zu erwartende Belastung der Haupterschließungsstraßen kann für die Kerngebiete und Teile der Wohngebiete eine Überschreitung der hier vertretbaren Lärmwerte nicht ausgeschlossen werden. Es ist deshalb geprüft worden, in welchem Umfang Lärmvorsorge getroffen werden kann. So ist wegen des hochliegenden Bahndamms, der geringen Entfernung zur Bundesautobahn und der aus dem städtebaulichen Strukturkonzept resultierenden Baukörperanordnung in verhältnismäßig geringem Abstand zu den Straßen ein wirksamer Lärmschutz durch die Anlage von Lärmschutzwällen/-wänden o. ä. nicht zu erreichen.

Der lärmtechnischen Untersuchung zufolge sind auf Grund der ermittelten Belastung für die mit „(A)“ bezeichneten Bereiche entlang der bügelartigen Haupterschließungsstraße, entlang der Sportplatzflächen und im weiteren Emissionsbereich der Bahnanlagen sowie für die mit „(C)“ bezeichneten Bereiche des allgemeinen Wohngebiets und der Kerngebiete südlich des verlängerten Rahel-Varnhagen-Wegs Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen worden. Dabei ist nach der öffentlichen Auslegung insbesondere auf den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen die Lärmschutzanforderung differenziert festgesetzt worden. Nach § 2 Nummer 7 muß auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der Wohngebiete für die Wohn- und Schlafräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen; soweit die Anordnung der Aufenthaltsräume 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. Diese Festsetzungen zum Lärmschutz wurden nach der öffentlichen Auslegung differenziert festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235), 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 Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen — Schallschutz — vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

5.7 Belange von Natur und Landschaft

Art und Umfang der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben sowie der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden durch ein

landschaftsplanerisches Gutachten ermittelt. Die Ergebnisse des Gutachtens stellen die aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen dar, die nötig sind, um die Beeinträchtigungen so auszugleichen, daß die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wieder hergestellt wird. Die quantitative Berechnung von Eingriff, Ausgleich und Ersatz erfolgte auf der Grundlage eines Rechenmodells zur Eingriffsregelung. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Ein weiterer Ausgleich der Eingriffsfolgen wird über die Anlage eines Parkes sowie durch Begrünungsmaßnahmen im Siedlungsbereich realisiert. Auf Grund des Charakters des Plangebietes eines landschaftsökologisch hoch zu bewertenden Lebensraumes sind die ökologischen Maßnahmen am naturräumlichen Potential der Vier- und Marschlande zu orientieren.

Das Plangebiet umfaßt beinahe ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Teil des Landschaftsraumes zwischen Bille und Dove-Elbe sind. Die Grundlagen des Naturhaushaltes Boden, Lokalklima und Luft, Wasserhaushalt sowie Tier- und Pflanzenwelt wurden landschaftsplanerisch bewertet. Das Ergebnis zeigt, daß es sich um einen Standort von hoher Schutzwürdigkeit mit nur geringen Beeinträchtigungen handelt. Das Planungsgebiet hat außerdem für Natur und Landschaft überörtliche Bedeutung als Verbindungsraum zwischen Bille und Dove-Elbe (Boberger Niederung und Vier- und Marschlande).

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden die rechtlichen Voraussetzungen für Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen geschaffen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich und nachhaltig beeinträchtigen:

- Abbau von Kleiböden,
- Aufhöhungen des Bebauungsplanbereiches mit Fremdböden um bis zu 2 m,
- Errichtung von Gebäuden,
- Errichtung von Straßen und Brückenbauwerken,
- Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung,
- Beseitigung landwirtschaftlicher Nutzflächen,
- Beseitigung von Feuchtbereichen und Gräben,
- Herstellen von Gewässern,
- Urbanisierung des heute landwirtschaftlich geprägten Landschaftsbildes.

Durch die Bebauung werden 162,7 Hektar der vorhandenen Biotop total vernichtet. Der Kleiboden wird unter den künftigen Siedlungsflächen abgebaut und für den Deichbau verwendet. Durch diese Maßnahmen wird der gesamte belebte, gewachsene Boden zerstört. Die Sandgewinnung für die Bodenaufhöhung erfolgt im Plangebiet durch die Neuschaffung eines Sees. Dadurch wird Grundwasser aufgeschlossen. Das gesamte Gewässer- und Grabensystem wird in der bestehenden Form aufgegeben und neugestaltet. In die neuen Gewässer werden zum Teil Abwässer von Straßen und Dachflächen eingeleitet.

Im Bereich Tier- und Pflanzenwelt kommt es zur weitgehenden Zerstörung des Lebensraumes. Ein Teil der vorkommenden „Rote-Liste Arten“ wird im Planbereich verdrängt. Die Wohnungsbaumaßnahme wird zu einem völlig veränderten Landschaftsbild führen.

Der Ausgleich des Eingriffs für den Bereich „Boden“ erfolgt durch städtebauliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan, wie der Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigem Bodenaufbau für Stellplätze

und Wege, Begrenzung der Versiegelung im Rahmen der zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung und Begrünung der nicht überbauten Flächen im Bauland.

In einem landschaftsplanerischen Gutachten sind u.a. die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Schichten- und Stauwassers untersucht und bewertet worden. Um einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes entgegenzuwirken, sind u.a. der weitgehende Erhalt einer mindestens 1 m starken Kleischicht, Dachbegrünung, eine Durchgrünung des Wohngebietes, Wasserrückhaltungsmöglichkeiten, eine Vorklärung des Oberflächenwassers und die Schaffung von Feuchtbereichen vorgesehen. Der Ausgleich für den Eingriff in das Oberflächenwasser erfolgt durch die Bepflanzung der Uferbereiche der Fleete im Siedlungsbereich und die Anlage von Feuchtbereichen im „Landschaftskorridor“.

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Planung wird das Gewässersystem neu gestaltet und nach gutachterlicher Prüfung werden Maßnahmen zur notwendigen Vorreinigung des Fleerwassers vor Einleitung in die Dove-Elbe getroffen. Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser sowie überschüssiges Oberflächenwasser von den privaten Grundstücken wird nach Möglichkeit den innerhalb des Straßenprofils anzulegenden Gräben und Mulden zugeführt und von dort in die Fleete geleitet. Zum Schutz des Fleerwassers werden chemische Pflanzenbehandlungsmittel verboten. Die Größe der Wasserfläche ist nach der Neugestaltung im wesentlichen unverändert, die Längen der Uferlinien werden zwangsläufig geringer, eine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist damit nicht verbunden.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch Anlage eines Parks und öffentlicher Grünflächen, die Bepflanzung des Straßenraumes sowie durch eine landschaftsverträgliche Einbindung des neuen Stadtteils durch Grün- und Wasserflächen an den Siedlungsändern und einen breiten Landschaftskorridor als Verbindung zwischen den Landschaftsräumen an Bille und Dove-Elbe ausgeglichen werden. Durch die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Landschaftspflegeflächen soll eine biotische Aufwertung von landwirtschaftlicher Fläche durch Nutzungsextensivierung, die Anlage von Feuchtbereichen, Grabenrenaturierung etc. erfolgen.

Die Landschaftspflegefläche umfaßt 58,5 Hektar, von denen 22,4 Hektar für Ausgleichsmaßnahmen der Deutschen Bundesbahn planfestgestellt bzw. als geplante Ausgleichsflächen der Deutschen Bundesbahn dargestellt sind und im Austausch für die Inanspruchnahme des Bahndammes für die Straßentrasse (Allermöhe-West - Mittlerer Landweg) benötigt werden. Dadurch verbleiben 36,1 Hektar für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die Parkanlage kann eine Verbesserung der Qualität des Naturhaushaltes bedeuten, wenn die Fläche zu etwa 50 v. H. naturnah gestaltet und der See mit flachen Uferbereichen (bis etwa 1 m Tiefe) naturnah angelegt wird. Dies beschränkt sich auf Bereiche, die nicht für die Erholung genutzt werden. Die Beeinträchtigung des Wassers über Schadstoffeintrag aus der Luft führt überdies zu einer zusätzlichen Qualitätsminderung.

Insgesamt ist festzustellen, daß der Verlust der Marschlandschaft und die zusätzliche Versiegelung der Bodenfläche durch den neuen Siedlungsbereich nicht vollständig auszugleichen ist. Durch die städtebauliche, landschaft-

liche und wasserwirtschaftliche Planung ist zu erwarten, daß nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind in Hinblick auf entgegenstehende andere Belange — insbesondere der öffentlichen Interessen an der Befriedigung dringenden Wohnbedarfs — sehr weitgehend gewahrt.

5.8 Begrünungsmaßnahmen, Schutz des Wasserhaushalts

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- In den Gewerbegebieten und auf den Gemeinbedarfsflächen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 8 Grad mit flächendeckender Einfachbegrünung zu versehen. Die Einfachbegrünung gilt auch für eingeschossige Vorbauten in Kerngebieten sowie für eingeschossige Garagen (§ 2 Nummer 9).
- In den ein- und zweigeschossigen Wohngebieten sind mindestens 35 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen Sträuchern und Stauden zu begrünen (§ 2 Nummer 10).
- In den drei- und viergeschossigen Wohngebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand bis zu 6 m beträgt, oder je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand mehr als 6 m beträgt (§ 2 Nummer 12).
- In den Gewerbe- und Kerngebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (§ 2 Nummer 13).
- Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (§ 2 Nummer 14).
- Die gärtnerisch anzulegenden Flächen oberhalb von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (§ 2 Nummer 15).

Die Begrünungs- und Baumpflanzungsgebote dienen der Verbesserung des Kleinklimas, der teilweisen Wiederherstellung der durch Überbauung verlorengegangenen Bodenfunktion, der Schaffung ökologisch wirksamer Grünsubstanz im Baugebiet sowie der Eingrünung der Bauwerke. Um in abschbarer Zeit eine flächendeckende Wirkung der Anpflanzung zu erzielen, werden für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Geschoßwohnungsbaus sowie für Stellplatzanlagen Baumpflanzungen festgesetzt. Bei Baumpflanzungen sind als Wurzelraum mindestens 12 m² Pflanzfläche und 1 m Pflanztiefe erforderlich, um ein Anwachsen und den Erhalt der Bäume zu sichern.

Das Gebot, Wände von Garagen und fensterlose Außenwände von Gebäuden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, wobei je 2 m Wandlänge mindestens eine Pflanze zu verwenden ist (vgl. § 2 Nummer 16), dient der Verbesserung des Kleinklimas, der Schaffung von ökologisch wirksamer Grünsubstanz sowie der Eingrünung der Bauwerke.

Auf den privaten Grundstücksflächen sowie auf den Gemeinbedarfsflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze, mit Ausnahme von Sammelstellplätzen, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (§ 2 Nummer 17). Die Festsetzungen zur Herstellungsart von Fahr- und Gehwegen sowie Stellplätzen werden getroffen, um eine natürliche Rückhaltung der Niederschläge auf möglichst großen Flächen zu erreichen und somit eine natürliche Bewässerung der Vegetationsflächen zu bewirken. Die Ausnahmeregelung für Sammelstellplätze ist getroffen worden, weil diese Stellplatzflächen öfter als andere Stellplätze frequentiert werden und somit eine höhere Bodenbelastung zu erwarten ist. Die Oberflächenentwässerung der Sammelstellplätze soll entsprechend der Straßenentwässerung erfolgen.

In den zweigeschossigen reinen Wohngebieten sind die Uferbereiche der Fleete als naturnahe Uferzonen auszubilden und mit einheimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen (§ 2 Nummer 11). Mit dieser Festsetzung soll ein naturnaher Gewässerausbau in den Wohngebieten erfolgen; Einzelheiten werden in einem landschaftspflegerischen Begleitplan im Rahmen des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 mit der Änderung vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seiten 1530, 1654, 1990 Seiten 205, 212) geregelt.

5.9 Straßenverkehrsflächen

Die für die Erschließung erforderlichen Straßenflächen werden in einer Breite von 20 m festgesetzt. Der Straßenquerschnitt soll Fahrbahnen und beidseitig angeordnete Standspuren, Baumstreifen und Gehwege aufnehmen; die genaue Aufteilung der Straßenflächen erfolgt im Rahmen der verkehrstechnischen Planung. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die südlich des Bahndamms verlaufende Straßentrasse um etwa 8 m nach Süden verlegt, um ausreichenden Spielraum für einen Ausbau des Bahndamms zur Aufnahme des künftig steigenden überregionalen Zugverkehrs Hamburg-Berlin zu sichern; das Plangebiet wurde entsprechend verkleinert.

Für die Erschließung der Wohn-, Gewerbe- und Kerngebiete sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 41, 83), zuletzt geändert am 26. Juni 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 117), festgesetzt oder für Teilbereiche nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (§ 2 Nummer 1). Diese Regelung erfolgt zur Sicherung der über das allgemeine Straßenverkehrsnetz hinausgehenden Erschließung von Bauflächen. Entsprechend der sich abzeichnenden Nutzungs- und Flächenbedarfe und deren funktionellen Anforderungen sind die zusätzlichen Erschließungsflächen herzustellen. Außerdem werden für die Erschließung der Bauflächen noch zusätzliche Fleetbrücken für Fußgänger erforderlich.

Südlich des mittleren in Ost-West-Richtung verlaufenden Fleetes wurde teilweise eine 13,5 m breite Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der Aufnahme des Busverkehrs zwischen südwestlichem und östlichem Fahrbereich.

Im Süden des Plangebiets ist eine Anbindung an einen neu herzustellenden Autobahnanschluß vorgesehen. Voraussetzung für die Realisierung ist die Sicherung der Anschluß-

stelle über ein Planfeststellungsverfahren nach dem Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 8. August 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 1715).

Der diagonal durch das Wohngebiet verlaufende Fußgänger- und Radfahrerbereich wird höhengleich an die ausgewiesenen Querstraßen angebunden und als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 16 m festgesetzt, um neben der befestigten Wegfläche eine attraktive Grüngestaltung zu ermöglichen.

Südlich der geplanten Schnellbahnhaltestelle ist östlich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fleetes eine öffentliche Wegeverbindung entlang einer angestrebten Ladenzone innerhalb der Kerngebiete und der allgemeinen Wohngebiete bis zu den südlichen Wohnbereichen erforderlich. Die für die Fußweg-Erschließung des Plangebiets notwendige Achse hat ihren Anfangsbereich am Bahnhofsvorplatz, führt in südlicher Richtung an kleinteiligen Geschäftsstrukturen vorbei und zieht sich am Ostufer des Fleetes entlang bis zu ihrem Endpunkt in der Teilfläche D 9. Diese Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan nicht dargestellt worden, da in einem Wettbewerbsverfahren die stadträumliche Qualität dieser Fußwegeverbindung geklärt werden soll.

5.10 Stellplätze

In den Innenhöfen von Geschößwohnungsbauten sind offene Stellplätze unzulässig. Tiefgaragen und geschlossene Stellplatzanlagen können zugelassen werden, wenn Wohnruhe und Gartengestaltung nicht erheblich beeinträchtigt werden (§ 2 Nummer 5). Ein großer Teil der notwendigen Stellplätze ist innerhalb des öffentlichen Straßenraumes am Fahrbahnrand vorgesehen. Der darüber hinausgehende Stellplatzbedarf ist auf den Grundstücken zu erfüllen. Im Geschößwohnungsbau sind in den Innenhöfen keine offenen Stellplatzanlagen zugelassen; die ruhigeren Innenhöfe sind den Bewohnern zur Garten- oder Freizeinnutzung vorbehalten.

Die Stellplätze innerhalb des Straßenraums sind im Maßstab 1:2000 nicht darstellbar; sie werden auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Regelung gemäß § 125 des Baugesetzbuchs (Verkleinerung der Straßenverkehrsflächen zugunsten privater Stellplätze) hergestellt. Die Ausgestaltung der Stellplätze erfordert eine privatrechtliche Regelung, in der u. a. festgelegt wird, daß die Errichtung von Schutzdächern und Garagen, Werbeanlagen sowie Pfosten und Absperrungen unzulässig ist, damit ein einheitliches Straßenbild erreicht wird.

In der Nähe der vorgesehenen Schnellbahnstation soll innerhalb der Kerngebiete oder des Gewerbegebiets ein Bauwerk für den Stellplatzbedarf der Bewohner aus dem Bebauungsplangebiet ermöglicht werden. Im Rahmen noch erforderlicher städtebaulicher Wettbewerbe soll die genaue Lage und der Umfang dieser Anlage geklärt werden. Insbesondere soll keine überregionale Anlage entstehen, weil die zukünftige Verkehrsbelastung des Rahel-Varnhagen-Wegs einschließlich seiner Verlängerung nach Westen so gering wie möglich gehalten werden soll.

5.11 Ver- und Entsorgungsflächen

Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk-Fernwärmenetz anzuschließen. In Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig (§ 2 Nummer 8). Am

nordöstlichen Rand des Plangebiets wurde die Versorgungsfläche aus dem bislang in diesem Teilbereich verbindlichen Bebauungsplan Allermöhe 21/Billwerder 15 unter Berücksichtigung des nach Westen veränderten Fleet- und Straßenanschlusses übernommen. Im Interesse einer wirtschaftlich effizienten Wärmeversorgung des gesamten Neubaubereichs Allermöhe wird der Anschluß an ein zentrales Blockheizkraftwerk, das auf der Basis der sogenannten „Kraft-Wärme-Kopplung“ arbeiten wird, vorgeschrieben. Die Errichtung eines Heizkraftwerks bringt für das Wohngebiet eine erhebliche Reduzierung an Schadstoffimmissionen gegenüber Einzelheizungen. Die Belastungen aufgrund des Heizkraftwerks auf das Wohngebiet Neu-Allermöhe Ost werden sich an den zulässigen Grenzwerten ausrichten bzw. diese unterschreiten. Im Baugenehmigungsverfahren werden entsprechende Auflagen erfolgen. Allgemein wird davon ausgegangen, daß dadurch im Vergleich beider Baugebiete von Neu-Allermöhe West wegen des zentralen Heizkraftwerks eine geringe Belastung ausgeht.

Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen sind nur in den Bereichen zulässig, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht. Damit sollen die energiepolitischen Vorgaben des Senats (möglichst Kraft-Wärme-Kopplung aus Blockheizkraftwerken) umgesetzt werden. In Verfolg dieser Zielsetzung ist hinsichtlich der Wärmeversorgung nach der öffentlichen Auslegung auf eine zunächst ausnahmsweise Zulässigkeit von Wärmepumpen verzichtet worden.

Am Nordost-Rand der mittleren Schulfläche (Block C 5.2 des Bezeichnungsplans Neu-Allermöhe West) ist für die Entsorgung der umliegenden Bauflächen eine Fläche für ein Abwasserpumpwerk festgesetzt; dieser Standort wurde nach der öffentlichen Auslegung aus abwassertechnischen Gründen neu festgesetzt.

Im Südwesten des Plangebiets wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung eine Abwasserreinigungsanlage für die Bundesautobahn ausgewiesen. Hier befindet sich ein sogenannter Reinigungsteich für die Autobahnabwässer.

Die Standorte für die Abfallbehälter werden als Gemeinschaftsstandplätze erstellt. Ausnahmen hiervon sollen im Einzelhausbereich zugelassen werden, wenn sich dies aus dem städtebaulichen Entwurf ergibt. Für eine effektive Abfallwirtschaft ist es unbedingt notwendig, bereits die Erfassung des Abfalls getrennt nach unterschiedlichen Wertstoffen und Reststoffen am Wohnort vorzunehmen. Da aber die Vielzahl der dadurch erforderlichen Gefäße nicht mehr oder nur mit erheblichen Platzschwierigkeiten direkt vor den einzelnen Hauseingängen bzw. an den einzelnen Reihen- und Einzelhäusern untergebracht werden kann, ist es erforderlich, Gemeinschaftsstandplätze für die Müllentsorgung einzurichten. Ausnahmen hiervon können sich aus den städtebaulichen Entwürfen für Einzelhausbereiche ergeben; hier ist dann eine Wertstoffeffassung im öffentlichen Raum erforderlich. Die Inanspruchnahme des öffentlichen Raums für „Depotcontainer“ kann in Neubaugebieten aus entsorgungstechnischen, städtebaulichen und stadtbildgestalterischen Gründen nur in Einzelfall hingenommen werden.

5.12 Brauchwassernutzung

Eine Brauchwassernutzung in Wohngebäuden ist erwünscht und soll bei dem Neubau der Wohngebäude nach Möglichkeit genutzt werden. Trinkwasser gehört

wegen der hohen qualitativen Anforderungen zu den immer knapper werdenden Ressourcen. Dies und die verhältnismäßig hohen Kosten der Trinkwasseraufbereitung machen den Einsatz von besonderen Einrichtungen zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs notwendig. Solche Einrichtungen stehen mit der Regenwassernutzungsanlage zur Verfügung und finden Verwendung, zum Beispiel für die Wasserspülung der Toiletten; das Niederschlagswasser hat eine für die Wasserspülung ausreichende Qualität. Insgesamt wird damit einerseits eine sparsamere Nutzung des nur bedingt erneuerbaren Trinkwassers bewirkt und andererseits eine für das Entwässerungssystem nützliche Rückhaltung erreicht.

5.13 Grünflächen

Die vier in Nord-Süd-Richtung und drei in Ost-West-Richtung verlaufenden Fleete bestimmen die gestalterisch-räumliche Gliederung der Wohngebiete. Östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fleete befinden sich jeweils durchgehende Parkanlagen, außer im zentralen Bereich. Mit der durchgehenden Wohnbebauung beidseitig der Fleet- und Grünräume sind damit optimale Voraussetzungen für das Wohnen am Wasser gegeben.

Das geplante Fuß- und Radwegennetz innerhalb der Parkanlagen steht in Verbindung mit den westlich, südlich und östlich angrenzenden Grün- und Erholungsräumen und der zentralen Parkanlage, der „grünen Mitte“.

Im Rahmen des Bbauungsplanverfahrens ist ein spezielles Gutachten zum Thema Freizeit und Erholung in Auftrag gegeben worden, das zahlreiche Maßnahmen zur Versorgung mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten vorsieht. Unter anderem ist eine Erweiterung des Allermöher Sees und die Anlage eines neuen Sees geplant. Durch die im Rahmen der Baumaßnahmen erforderliche Kiesgewinnung wird im westlichen Teil des Plangebiets eine Fläche entstehen, die als „vorgesehene Wasserfläche“ gekennzeichnet wurde. Die Auskiesung erfolgt nur soweit das Material benötigt wird, bis zu einer maximalen Größe von 7 Hektar.

Die Übergänge zu den Grünflächen mit Badesees werden zwischen vorhandenem und geplantem Wohngebiet als Parkanlagen und Dauerkleingärten festgesetzt. Der südwestliche Endpunkt der diagonalen Fuß- und Radwegverbindung bildet den Haupteingangsbereich zur Parkanlage.

Die ausgewiesenen Fleete sind für die Be- und Entwässerung des tiefliegenden Marschengebiets erforderlich und stehen in Verbindung mit dem östlich angrenzenden Fleetsystem des vorhandenen Wohngebiets. Im Westen erfolgt der Anschluß an das Fleetsystem über den Südlichen Bahngraben und über das neu festgesetzte Verbindungsfleet nördlich des Lärmschutzwalls zur Bundesautobahn A 25 zum Allermöher Pumpwerksgaben. Die Fleete stellen sich nicht nur als technische Anlagen mit vorgesehener Minimalabmessung dar, sondern werden durch wechselnde Aufweitungen (teilweise mit senkrechten Uferbefestigungen) unterschiedlich gestaltet und sind prägendes Element für den Stadtteil.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für die Landwirtschaft unzulässig (§ 2 Nummer 18). Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln wird für unzulässig erklärt, um dem Fleetsystem möglichst unbelastetes Niederschlagswasser

zuzuführen und ein Eindringen dieser Schadstoffe in den Boden zu verhindern. Nach der Auslegung wurde das Verbot der Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel für landwirtschaftliche Flächen aufgehoben, um den tatsächlichen Verhältnissen für solche Flächen zu entsprechen.

Im übrigen können Regelungen zu Art und Umfang der notwendigen Vorreinigung des Fleetwassers vor Einleitung in die Dove-Elbe erst nach Erstellung eines Gutachtens zur ökologischen und wasserwirtschaftlichen Situation getroffen werden.

Innerhalb des Siedlungsbereichs sind insgesamt sechs Spielplätze ausgewiesen, die die Bedarfe der Bewohner des Plangebiets jeweils im Umkreis von 300 m — also wohnungsnah — abdecken. Vier Spielplätze sind räumlich den Kindertagesheimen und den Schulflächen zugeordnet.

Nördlich der Bundesautobahn A 25 und südlich des Bahndamms werden Dauerkleingärten festgesetzt. Die Anlagen sollen öffentliche Wege aufnehmen. Die Erschließung der Dauerkleingärten einschließlich der erforderlichen Brückenverbindungen und der Stellplätze wird im Zusammenhang mit der Herrichtung dieser Flächen festgelegt.

5.14 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Leitbild der Entwicklung ist die Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande, die Schaffung von Lebensräumen für gefährdete Tier- und Pflanzenarten, insbesondere Wiesenbrüter, sowie die Reduzierung der Belastungen von Boden, Luft und Wasser. Die erforderlichen Pflege- und Entwicklungsarbeiten sind in einem Landschaftspflegekonzept „Entwicklungskonzept Neu-Allermöhe West, Landschaftskorridor“ dargelegt. Das Konzept sieht überwiegend extensive Grünlandnutzung sowie die Wiedervernässung von Flächen durch Wasseranstau vor. Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln soll untersagt werden. Zu den Maßnahmen gehören die Reduzierung der Beweidungsdichte, die Verschiebung des Mahdtermins, die Ausmagerung der Feuchtbereiche sowie der Düngerverzicht. Das Grabensystem soll so verändert werden, daß vier unterschiedliche Grabentypen (trocken, trocken bis feucht, zeitweise wasserführend, ständig wasserführend) entstehen. Im südlichen Bereich werden zwei Windräder als Wasserpumpen errichtet, um den Wasserstand in den Gräben zu regulieren. Der Um- und Ausbau der Gräben ist sukzessiv innerhalb von 5 Jahren vorgesehen. Für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen ist ein Ausbauplan aufzustellen. Diese Maßnahmen sollen von den ansässigen Landwirten durchgeführt werden. Zwischen den Landwirten und der Freien und Hansestadt Hamburg werden Pachtverträge mit Bewirtschaftungsauflagen geschlossen. Zusätzliche Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sollen je nach Fortschritt der Konzeptrealisierung an die Landwirte vergeben werden. Damit wird auch die wirtschaftliche Existenz der ansässigen Betriebe gesichert. Für die Erholung soll ein Wanderweg mit zwei Naturbeobachtungsplätzen und drei Fußgängerbrücken angelegt werden.

Die als Ausgleichsflächen für Maßnahmen der Bundesbahn planfestgestellten Flächen und die Flächen, die im Tausch für die Inanspruchnahme der für Maßnahmen der Bundesbahn planfestgestellten Flächen auf dem alten Bahndamm (Straßentrasse) bereitgestellt werden müssen, sind in das Gesamtkonzept einbezogen.

Die Anbindung der landschaftlichen Schutz- und Pflegeflächen und der Parkanlage mit vorgesehener Wasserfläche einschließlich der notwendigen Brücken kann erst im weiteren Realisierungsverfahren im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungsbereichen festgelegt werden.

Der Erlenbruch innerhalb des Gewerbegebiets wird abweichend von der öffentlich ausgelegten Planfassung einer Grünfläche nunmehr als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt, um den schützenswerten Gehölzbestand nachhaltig zu sichern. Zu dessen Schutz wurden beidseitig des Wäldchens im Gewerbegebiet Bau- und Abgrenzungen in einem Abstand von 6 m festgesetzt, so daß Beeinträchtigungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen ausgeschlossen werden können.

Die Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen sind mit Ausnahme der Ausgleichsflächen der Bundesbahn vollständig im Eigentum Hamburgs. Die Umsetzung der auf diesen Flächen vorgesehenen Maßnahmen erfolgt detailliert auf der Grundlage des eingangs erwähnten Entwicklungskonzepts, so daß zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine verbindlichen textlichen Festsetzungen getroffen werden können.

5.15 Wasserflächen

Die vorhandenen Gewässer — Südlicher Bahngraben, Bahngraben nördlich Bahndamm, Allermöher Pumpwerksgraben und Landscheide — werden dem Bestand entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Südliche Bahngraben in seiner Funktion als Be- und Entwässerungsgraben soll im Bereich des Neubaugebiets durch das vorgesehene nördliche Randfleet ersetzt werden. Die Landscheide soll wegen ihrer Bedeutung als ehemalige Gemarkungsgrenze zwischen Billwerder und Allermöhe im Rahmen der Freiflächengestaltung der Baugebiete nach Möglichkeit erhalten bleiben; dies soll im Rahmen der Wettbewerbs-/ Gutachtenvorgaben als Forderung aufgenommen werden.

5.16 Hochspannungsleitung

Zwischen dem äußeren Leiter der 380 kV-Hochspannungsleitung und den Bauflächen am Ostrand des Plangebiets wird ein Abstand von 30 m berücksichtigt (Abstand Achse der Elektrizitäts-Leitung und der Baugrenze 60 m). Dieser Sicherheitsabstand dient dem Schutz der angrenzenden Schul-, Kindertagesheim- und Wohnbauflächen vor gesundheitlichen Gefahren durch die Strahlungen der Hochspannungsleitung.

5.17 Flächen für die Landwirtschaft

Am Mittleren Landweg im nordwestlichen Bereich des Plangebiets sind der Nutzung entsprechend landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

5.18 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 9, 14 und 16 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 Nummern 10 bis 13, 15, 17 und 18 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden folgende Pläne aufgehoben:

- Baustufenplan Bergedorf und Lohbrügge vom 5. Februar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37),
- Bebauungsplan Billwerder 11/Allermöhe 11 vom 24. Oktober 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 381),
- Bebauungsplan Allermöhe 21/Billwerder 15 vom 19. Mai 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 130) und
- Bebauungsplan Allermöhe 24/Billwerder 20 vom 10. Januar 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 4).

Der erforderliche Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung und für die vorgesehene Wasserfläche ist im Bebauungsplan unverbindlich gekennzeichnet. Die verbindliche Festsetzung erfolgt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit den §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16).

7. Flächen und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 271 Hektar groß. Hiervon werden benötigt für

Gemeinbedarfsflächen etwa 240 750 m²
 — Schulen etwa 169 400 m²
 — Sportflächen etwa 47 650 m²
 — Kindertagesheime etwa 23 700 m²

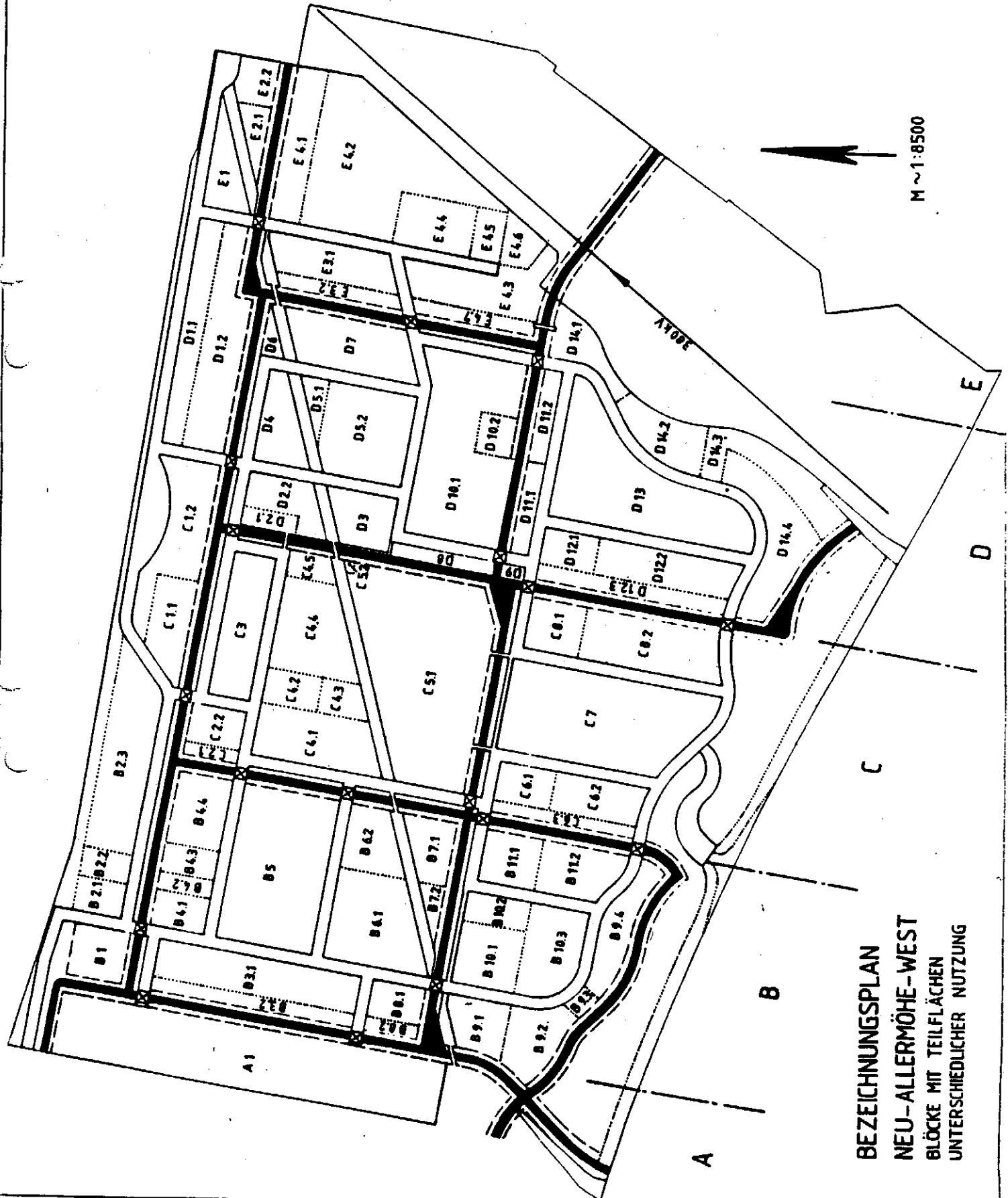
Straßen etwa 276 500 m²
 — davon vorhanden etwa 3 200 m²

Grünflächen etwa 810 000 m²
 — Parkanlage etwa 558 700 m²
 — Lärmschutzwall . etwa 51 800 m²
 — Dauerkleingärten etwa 177 000 m²
 — Spielplätze etwa 22 500 m²

Flächen für landschaftspflegerische
 Maßnahmen etwa 368 500 m²
 vorhandene Wasserflächen etwa 46 000 m²
 Versorgungsflächen etwa 8 500 m²
 Entsorgungsflächen etwa 1 300 m²

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Schulbau, den Siel-, Brücken- und Straßenbau, die Herrichtung der Fleete und Grünanlagen mit Kleingärten sowie Spielplätzen, die Herrichtung der Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen, den Bau des Autobahnanschlusses und der Lärmschutzanlagen, dem Bau des Schmutzwasserpumpwerks und der Abwasserreinigungsanlage für die Bundesautobahn, den Bau des Bürgerhauses mit Elternschule und Stadtreibibliothek, die Herrichtung der Sportanlage, der Kindertagesheime und Jugendeinrichtungen sowie den Bau der P + R-Anlage.

Anlage a)
zur Begründung des Bebauungsplans
Allermöhe 25 / Billwerder 21 /
Bergedorf 87



Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans
Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87
(s.a. Bezeichnungsplan Anlage a)



1. Grundlage und Verfahrensablauf

23. April 1996

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87 vom 9. Juni 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 110) ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489), in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 623). Die Änderungen erstrecken sich auf Blatt 2 der zeichnerischen Darstellung des verbindlichen Plans sowie seiner textlichen Vorschriften. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält die Änderung des Bebauungsplans bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß B 1/94 vom 21. August 1994 (Amtlicher Anzeiger Seite 2069) eingeleitet.

Da die Bebauungsplan-Änderung der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 2 Absatz 7 BauGB-MaßnahmenG durchgeführt. Daher wurde von einer Bürgerbeteiligung nach § 3 des Baugesetzbuchs abgesehen. Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 13 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Änderungen der Planung haben sich daraus nicht ergeben.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Wohnbauflächen, ge-

mischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, Grünflächen, Bahnanlagen und die Bundesautobahn A 25 mit einer Anschlußstelle dar.

3. Anlaß und Ziele der Planänderung

Der Bebauungsplan Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87 vom 9. Juni 1992 stellt für das Wohnungsbauvorhaben Neuallermöhe-West einen wichtigen Beitrag zur Erfüllung des Wohnungsbauprogramms des Senats dar. Seine Regelungsdichte wurde gering gewählt, um Flexibilität für die Ausgestaltung und Konkretisierung durch Wettbewerbe und weitere Funktionspläne zu gewährleisten. Daher legt er lediglich die grundlegenden Strukturen fest. Es handelt sich im wesentlichen um Erschließungselemente, Bauflächen, Festsetzungen zur Nutzungsverteilung, Obergrenzen für Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie für Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen. Damit konnten bereits zu einem äußerst frühen Zeitpunkt der städtebaulichen Planung Erschließungsarbeiten begonnen werden.

Anlaß der Änderung ist es, die Ergebnisse der durch Wettbewerbe und Funktionsplanungen konkretisierten städtebaulichen Planungen in rechtsverbindlicher Form in dem Bebauungsplan umzusetzen und die bauliche Realisierung plankonform zu ermöglichen. Hierzu gehört auch, die auf Grund der städtebaulichen Überarbeitung erreichte Anhebung von 450 000 m² auf 514 800 m² Bruttogeschossfläche im Plan abzusichern. Daraus ergibt sich eine Steigerung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum 1992 festgestellten Bebauungsplan um ca. 1 215 auf jetzt insgesamt ca. 5 715 Wohneinheiten.

4. Planinhalt

Bestandteil der Begründung ist ein „Bezeichnungsplan Erschließung Neu-Allermöhe-West“ im Maßstab 1 : 6 500 (Anlage a), auf den sich die im nachfolgenden Text genannten Bezeichnungen für Bauflächen und Teilflächen mit ihren unterschiedlichen Nutzungen sowie für Erschließungen beziehen. Der 1992 dem Bebauungsplan beigegebene Bezeichnungsplan wird dadurch ersetzt.

Die Begründung bezieht sich ausschließlich auf die geänderten Festsetzungen. Die städtebaulichen Konzepte für die Baufläche B 5.1 der Teilfläche 5a sowie für die Teilflächen 6, 7a und 7b befinden sich zur Zeit noch in Erarbeitung; Er-

gebnisse hieraus können zum jetzigen Zeitpunkt nicht im vollen Umfang berücksichtigt werden. Diese Flächen behalten deshalb überwiegend ihre alten Ausweisungen bei. Vermutlich wird für die genannten Flächen zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Änderung des Bebauungsplans erforderlich werden.

Auf Grund der veränderten Leitbilder - als Ergebnis der verfeinerten städtebaulichen Planung - werden in drei- bis fünfgeschossigen Wohngebieten im wesentlichen Baukörperausweisungen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan bestimmten Baukörper bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen sind als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 27. September 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221) zu betrachten. Aus diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung.

Die Vorschrift des § 2 Nummer 20 wurde entbehrlich, weil für die angrenzenden Baugrundstücke Baukörperausweisungen vorgesehen sind.

Der Bebauungsplan Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87 vom 9. Juni 1992 sah für die Wohngebiete flächenhafte Ausweisungen mit Angabe der in den einzelnen Baublöcken insgesamt zulässigen Geschoßflächen vor. Diese Ausweisungen sollten in dem weiteren Realisierungsverfahren, hinsichtlich Gebäudeanordnung, Bauweise, Gestaltung und innere Erschließung konkretisiert werden. Auf Grund der städtebaulichen Funktionsplanung erfolgt eine entsprechende Änderung des o.g. Bebauungsplans und somit auch eine Festsetzung der Geschoßflächenzahlen. Eine solche Festsetzung sichert eine gleichmäßige Dichte der durch Teilung entstandenen und entstehenden Flurstücke. In den Teilflächen 6, 7a und 7b ist wegen der noch nicht detaillierten Funktionsplanung keine Änderung der im Bebauungsplan von 1992 festgesetzten Geschoßflächen erfolgt.

Auf Grund der vorliegenden städtebaulichen Funktionsplanung wird die vorgesehene Gebäudeanordnung in den Wohngebieten durch Festsetzung von Baugrenzen und Geschoßzahlen als maximal zulässiger Höchstwert gesichert.

Auf eine Festlegung der Geländeoberfläche wurde im Bebauungsplan verzichtet; die festgelegte Geländehöhe nach § 2 Absatz 6 der Hamburgischen Bauordnung wird im Baugenehmigungsverfahren bestimmt.

4.1 Reines und allgemeines Wohngebiet

Im Bereich der Teilflächen 7a und 7b östlich und westlich des Sportplatzes wird anstelle des reinen Wohngebiets allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Änderung wurde notwendig, um eine Anpassung an die Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1588, 1790) zu vollziehen. Somit können auf Grund der geringeren Nutzungsempfindlichkeit des allgemeinen Wohngebiets Beschränkungen für das planerische Konzept und den Betrieb der Sportanlage als Folge von Lärmemissionen vermieden werden.

Die gemäß § 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), zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird in den östlich an die zentrale Schulfläche angrenzenden Bereichen überschritten, um dem in der Begründung zum Bebauungsplan von 1992 dargelegten Leitbild des verdichteten Wohnungsbaus in enger Zuordnung zu landschaftlich geprägten Räumen zu genügen.

Durch die Änderung des § 2 Nummer 5 werden in den Innenhöfen von Geschosßwohnungsbauten offene Stellplatzanlagen nicht mehr ausgeschlossen. Sie können künftig zugelassen werden, wenn Wohnruhe und Gartengestaltung nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 2.3). Diese Änderung ist notwendig um den erhöhten Stellplatzbedarf infolge der baulichen Verdichtung zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die bauliche Verdichtung durch höhere Geschosßwohnungsbauten bis zu fünf Vollgeschossen werden die textlichen Festsetzungen in § 2 Nummern 12 und 20 (neu) mit der Bezeichnung „drei- und viergeschossigen“ durch die Bezeichnung „drei- bis fünfgeschossigen“ ersetzt (vgl. § 2 Nummern 2.4 und 2.6).

Zur Ausbildung einer deutlichen Siedlungskante im Westen gegenüber der Parkanlage auf Blatt 1 wird in der Teilfläche 5c anstelle einer dreigeschossigen Bauweise eine drei- bis fünfgeschossige Bauweise ermöglicht. Die Grundflächenzahl von 0,4 ist unverändert geblieben.

In der Mitte des Wohngebietes (Baufläche B 5.1) soll eine zusätzliche Grünfläche geplant werden, die voraussichtlich von der Öffentlichkeit genutzt werden kann. Diese Fläche ist durch Baugrenzen als nicht überbaubare Grundstücksflä-

che mit einem Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt.

Im nördlichen Plangebiet, auf der Baufläche E 2.1, westlich der geplanten Pumpstation ist der Bau eines Jugendclubs vorgesehen. Die Wohnbaufläche ist wegen des geringeren Flächenbedarfs der Pumpstation geringfügig nach Osten vergrößert worden.

Auf der Teilfläche 5b sind die Bauflächen mit Ausnahme der Baufläche B 11 durch eine Feinerschließung zwischen den unveränderten Haupteerschließungsstraßen aufgeteilt worden. Auf dieser Baufläche wird dreigeschossiger Geschosswohnungsbau in Baukörperausweisung bei unveränderter Grundstücksubebauung gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 ausgewiesen. Die feinerschlossenen Bauflächen werden mit Flächenausweisung als zweigeschossiges reines Wohngebiet für Einfamilienhäuser bei unveränderter Grundstücksubebauung gegenüber dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 ausgewiesen.

Die in dem Kurvenbereich der Haupteerschließungsstraße WS 28 vorgesehenen Dauerkleingärten entfallen zugunsten zweigeschossigen Wohngebiets. Auf der Teilfläche 5a sind bei unverändertem Haupteerschließungsnetz auf der Grundlage der städtebaulichen Funktionspläne die Flächenausweisungen mit Ausnahme der Baufläche B 5.1 in Baukörperausweisungen geändert. Die Abgrenzung zwischen Bauflächen und öffentlichen Grünflächen ist in Teilbereichen verändert worden; insgesamt ergibt sich eine Vergrößerung der Bauflächen. Die Grundstücksubebauung im Vergleich zum Bebauungsplan von 1992 ist unverändert.

Auf der Teilfläche 4 wurde das Haupteerschließungsstraßennetz im zentralen Bereich auf Grund der städtebaulichen Funktionsplanung verändert; dabei konnten die Straßenverkehrsflächen insgesamt reduziert werden. Dieses kommt den Bauflächen zugute. Auf Grund der städtebaulichen Funktionsplanung sind bei unveränderter Ausnutzung der Grundstücke Baukörperausweisungen vorgenommen worden. Die Abgrenzung zwischen Bauflächen und öffentlichen Grünflächen hat sich geringfügig geändert.

Auf den Teilflächen 1, 2b und 3 sind auf Grund der städtebaulichen Funktionsplanung Veränderungen in der Führung des Haupteerschließungsstraßennetzes und der Abgrenzung zwischen Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen vorgenommen worden, so daß sich dadurch eine Vergrößerung der Bauflächen ergibt. Insgesamt werden Baukörperausweisungen vorgenommen, die Grundstücksubebauungen gegenüber dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 sind im wesentlichen unverändert geblieben. Die Bauflächen in-

nerhalb des Haupteerschließungsstraßennetzes werden durch eine Feinerschließung auf der Grundlage der städtebaulichen Funktionsplanung unterteilt. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden teilweise private Stellplätze für die dazugehörigen Wohn- und Kerngebiete festgesetzt. Dies bedeutet, daß derartige Stellplatzflächen bei der Ermittlung der zulässigen Grund- bzw. Geschößflächen einbezogen werden.

Die auf der Teilfläche 1 ursprünglich als Gemeinbedarf ausgewiesenen zwei Kindertagesheimflächen (Bauflächen E 4.5 und D 10.4) sind nunmehr als sogenannte Kombi-Lösungen im allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Die Standorte sind im wesentlichen unverändert.

Für die Wohnbebauung nördlich der Schule (Teilfläche S 2) wird auf Grund der städtebaulichen Funktionsplanung eine drei- und viergeschossige Baukörperausweisung ausgewiesen. Die Grundstücksnutzung ist gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 im wesentlichen unverändert geblieben.

Gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 sind die Geschößflächenzahlen auf allen Wohnungsbaufflächen erhöht worden. In den Gebieten für den Geschößwohnungsbau wird überwiegend die Obergrenze der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen Geschößflächenzahl von 1,2 erreicht.

Auf den Bauflächen D 2.1 (teilweise), D 9 und D 8.2 sind Geschößflächenzahlen von 1,5 bzw. 1,6 vorgesehen. Die Überschreitung der nach § 17 Absatz 1 zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung ist gerechtfertigt, weil entlang des Reiherfleets eine städtebauliche Akzentuierung der Bebauung durch Stadtvillen mit höherer Geschößzahl vorgesehen ist. Die Lagegunst am Wasser soll einer größeren Zahl von Wohnungen zugute kommen und unmittelbar an die westlich davon befindlichen öffentlichen Grünflächen mit Fleeten anschließen. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

In den für Einfamilienhäuser vorgesehenen zweigeschossigen reinen Wohngebieten wird die Geschößflächenzahl von 0,8 nicht überschritten; der Bebauungsplan von 1992 sah eine Geschößflächenzahl von etwa 0,5 vor. Die Erhöhung der Geschößflächenzahl ergibt sich aus der Überarbeitung der städtebaulichen Planung, die eine Anhebung der Geschößfläche zum Ziel hat.

4.2 Kerngebiet

Der Zuschnitt der Kerngebiete südlich des künftigen Bahnhofszugangs ist im Zusammenhang mit einer veränderten Führung der Haupteerschließungsstraßen auf Grund der städtebaulichen Funktionsplanung weitgehend umgestaltet und geringfügig zugunsten von Wohnbebauung reduziert worden.

Die Flächenausweisung wurde unverändert beibehalten und soll durch eine städtebauliche Detailplanung ausgefüllt werden. Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine kompakte Bebauung im zentralen Bahnhofsbereich zu sichern. Als Ausgleich für die Flächeneinschränkung im Bahnhofsbereich ist das Kerngebiet auf der Baufläche D 1.4 gegenüber dem gültigen Bebauungsplan nach Süden erweitert worden. Auf Grund der städtebaulichen Funktionsplanung wurde die Flächenausweisung in eine Baukörperausweisung bei im wesentlichen unveränderter Grundstücksüberbauung gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 geändert.

§ 2 Nummer 4 Satz 2 zweiter Halbsatz erhält folgende Fassung:

„auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Anwohner des Gebiets dienen, ausnahmsweise zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 2.2).

Gegenüber dem gültigen Bebauungsplan regelt diese Fassung die unveränderte Zulässigkeit solcher Betriebe auf zwei Flächen, die durch eine Straßenverkehrsfläche getrennt sind, jedoch im räumlichen Zusammenhang stehen.

4.3 Gewerbegebiet

Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich ergangenen Rechtsprechung wird von einer textlichen Regelung zu Lärmeinwirkungen durch Betriebe in den Gewerbegebieten abgesehen, dem entsprechend wird § 2 Nummer 2 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans von 1992 gestrichen (vgl. § 2 Nummer 1), weil das Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage dafür bietet und sie somit unzulässig war. Nunmehr wird lediglich in der Begründung darauf hingewiesen, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 14. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 881), zuletzt geändert am 19. Juli 1995 (Bundesgesetzblatt I Seite 930), für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Auf Grund der zentralen Lage der Gebiete und ihrer guten Erschließung soll eine hohe

Ausnutzung der Flächen gesichert werden, deshalb ist die Geschößzahl als zwingend festgesetzt worden.

4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

4.4.1 Kindertagesheime

Die als Gemeinbedarfsflächen festgesetzten Flächen für Kindertagesheime reduzieren sich gegenüber dem Bebauungsplan von 1992, da Kindertagesheime zum Teil innerhalb von Wohnbauflächen verwirklicht werden sollen. Die im Bebauungsplan reduzierte Flächenfestsetzung hat somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Anzahl der Kindertagesheimplätze. Auf den Gemeinbedarfsflächen für Kindertagesheime sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig.

- Das im nördlichen Bereich der Teilfläche 5a gelegene Kindertagesheim wurde auf Grund der Funktionsplanung im Zuschnitt verändert und im Hinblick auf den Flächenbedarf geringfügig nach Westen verschoben. Die Verwirklichung benachbarter Nutzungen steht dem nicht entgegen.
- Die Fläche für das Kindertagesheim wird in den nordwestlichen Bereich der Teilfläche 5b verlegt.
- Die Kindertagesheimfläche in der Parkanlage („grüne soziale Mitte“) nördlich der „Diagonalen“ wurde im Süden zugunsten des Spielplatzes verkleinert und im gleichen Umfang nach Osten zu Lasten der Parkanlage vergrößert, deren Funktionsfähigkeit und Aufgabe hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
- Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesheim) im südwestlichen Bereich der Teilfläche 1 (Baufläche D 10.4) entfällt, da hier ein Kindertagesheim mit 156 Plätzen im Erdgeschoß eines ansonsten überwiegend für Wohnnutzungen vorgesehenen viergeschossigen Gebäudes verwirklicht werden soll (sog. Kombinationslösung); dementsprechend wird für diese Fläche allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Rahmen einer weiteren „Kombinationslösung“ wird die als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesheim“ ausgewiesene Teilfläche (Baufläche E 4.5) nunmehr als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschößflächenzahl von 1,2 und einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Innerhalb der zweigeschossigen Baukörper soll ein Kindertagesheim mit 144 Plätzen realisiert werden.

Die neue Fassung von § 2 Nummer 21 regelt auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets die Zulässigkeit von Kindertagesheimen (vgl. § 2 Nummer 2.7). Die Freiflächen für diese Kindertagesheime werden auf den nicht überbaubaren Flächen der allgemeinen Wohngebiete in ausreichender Größe so angelegt, daß Störungen der Wohnruhe der benachbarten Wohnungen weitgehend vermieden werden. Die Wohngebäude liegen abgesetzt von den Freiflächen für die Kinder.

4.4.2 Schulen

Die Schulfläche an der östlichen Plangebietsgrenze wird auf Grund der Funktionsplanung im südlichen Bereich der Teilflächen S 1 geringfügig verkleinert. Gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 wurde auf sämtlichen Schulflächen eine Zulässigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird eine eindeutige und im Plangebiet einheitliche Regelung über die bauliche Höhenentwicklung getroffen.

Die einheitliche Höhenentwicklung der Schulen soll dazu beitragen, den neuen Stadtteil städtebaulich-gestalterisch zu prägen und damit seinen Bewohnern die Möglichkeit zur Identifikation zu bieten.

4.4.3 Bürgerhaus

Der Bebauungsplan von 1992 setzt im Zentrum des Plangebiets östlich der zentralen Parkanlage ein allgemeines Wohngebiet fest. Neben einem Bürgerhaus war hier die Errichtung einer Stadtteilbibliothek und einer Elternschule vorgesehen. Eine gutachterliche Untersuchung vom April 1993 ergab, daß die vorgesehene Fläche ausschließlich von dem größeren Bürgerhaus beansprucht werden muß. Folglich wird diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wurde in Anlehnung an die bauliche Umgebung mit 0,4 festgesetzt. Seine dreigeschossige Bauweise entspricht den dreigeschossigen Schulgebäuden und viergeschossigen Wohnhäusern die die Parkanlage räumlich begrenzen.

4.4.4 Gemeindehaus

Das Gemeindehaus (evangelisch-lutherische Kirche) soll im Zusammenhang mit dem Kindertagesheim gebaut werden. Als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs wurde ein Standort an der Hauptfußwegeverbindung im Bereich der

Kreuzung mit dem Felix-Jud-Ring gewählt (Baufläche B 10.1-2); damit soll eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtteil gewährleistet werden.

4.5 Abwasserpumpwerk

Die Fläche für das Abwasserpumpwerk wurde aus technischen Gründen von der südlichen Seite der „Diagonalen“ auf die nördliche verlegt.

4.6 Pumpstation

Auf der Versorgungsfläche (Baufläche E 2.2) ist die Zweckbestimmung von „Heizkraftwerk“ in „Pumpstation“ geändert worden. Auf Grund des geringeren Flächenbedarfs wurde im Westen eine Teilfläche dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen. Als Höhenbegrenzung wird eine Gebäudehöhe von 5 m über Normalnull festgesetzt.

4.7 Gestalterische Anforderungen

Die sehr detaillierten Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans von 1992 wurden teilweise zurückgenommen, weil zum einen in der Vergangenheit Probleme hinsichtlich ihrer Umsetzung auftraten, zum anderen wird zwischenzeitlich eine größere Vielfalt in der Farb- und Materialausführung der Fassaden und Dächer gewünscht, um sich von dem Baugebiet Neuallermöhe-Ost zu unterscheiden, dem ein Leitbild mit sehr engen gestalterischen Grenzen zugrunde lag. Dementsprechend wurden die gestalterischen Festsetzungen in § 3 wie folgt geändert:

- Nummer 1 erhält folgende Fassung:

„1. Der überwiegende Teil der Außenwände eines jeden Gebäudes darf nur als Ziegelstein- oder helle Putzfassade, auch in Kombination beider Materialien, ausgeführt werden“ (vgl. § 2 Nummer 3.1).

Entsprechend dem veränderten gestalterischen Leitbild wird auf die Farbvorgabe für die Ziegelfassaden und die Dacheindeckungen verzichtet.

- Nummer 2 wird gestrichen (vgl. § 2 Nummer 3.2).

Die Vorschrift über die ausschließliche Verwendung roter Dachpfannen ist im Hinblick auf die vorstehend beschriebene veränderte gestalterische Zielsetzung entbehrlich.

- Die bisherigen Nummern 3 und 4 werden Nummer 2 und 3. Die neue Nummer 2 erhält folgende Fassung:

„2. Im Geschößwohnungsbau sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 23 Grad zulässig; bei Staffelgeschossen, die nicht mehr als zwei Drittel der Grundflächen der darunterliegenden Geschosse haben, ist eine Dachneigung bis zu 15 Grad zulässig. In den reinen Wohngebieten sind die Dächer der ein- und zweigeschossigen Gebäude mit einer Neigung bis zu 50 Grad auszubilden; bei eingeschossigen Wohngebäuden sind Krüppelwalm- und Walmdächer unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 3.3).

Das städtebauliche Erscheinungsbild soll Ausdruck einer Siedlungsidentität sein, die insbesondere mit einer ausgewogenen Dachlandschaft erreicht wird. Angestrebt wird eine Dachlandschaft, deren Harmonie durch eine allzu große Vielfalt von Dachneigungen und -formen sowie durch ausgebaute Dachgeschosse nicht beeinträchtigt wird. Gewährleistet wird dieses Ziel im weithin sichtbaren Geschößwohnungsbau durch eine Dachneigung, deren maximaler Winkel einen Ausbau von Dachgeschossen verhindert. In Wohngebieten mit drei- und mehrgeschossigen Bauweisen sind daher nur Dächer mit einer Neigung bis 23 Grad zulässig. Anstelle derartiger Dächer sind gleichfalls Staffelgeschosse mit nicht mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und einer Dachneigung bis 15 Grad zulässig.

Um Dachformen in den Einfamilienhausgebieten auszuschließen, die im ländlichen Wohnungsbau auftreten und dem zu Grunde gelegten Leitbild einer städtischen Siedlung widersprechen, sind in den reinen Wohngebieten mit ein- und zweigeschossiger Bauweise Dächer mit einer Neigung bis 50 Grad auszubilden, außerdem sind aus dem gleichen Grund in dem reinen Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise Krüppelwalm- und Walmdächer unzulässig.

4.8 Straßenverkehrsflächen

Als Konsequenz der städtebaulichen Wettbewerbe und der Funktionsplanüberarbeitungen werden Teile von Straßenverkehrsflächen vereinzelt als Baugebiete festgesetzt. Hauptsächlich betroffen ist der nähere Zentrumsbereich. Demge-

genüber werden in anderen Teilbereichen für die weitere Erschließung zusätzliche Verkehrsflächen erforderlich. Auf das Erfordernis weiterer Erschließungsstraßen wurde bereits in der Begründung des Bebauungsplans von 1992 hingewiesen.

Entstanden ist nun ein abgestuftes Erschließungssystem. Die Breiten der Straßen werden ihren Aufgaben entsprechend differenzierter festgesetzt.

Wohnsammelstraßen (WS) dienen vorrangig der Ableitung der Anliegerstraßenverkehre, besitzen aber daneben auch vereinzelte Erschließungsfunktionen. Ihre Breiten variieren zwischen 19 m und 23,5 m in Abhängigkeit von der Querschnittsgestaltung mit unterschiedlich breiten Entwässerungsgräben oder Gehwegen sowie auf Grund ggf. angeordneter Stellplätze. Soweit Busse die Wohnsammelstraßen befahren, beträgt die Fahrbahnbreite 6,5 m, so daß Begegnungsverkehre störungsfrei ablaufen können. Dagegen sind die Wohnsammelstraßen WS 2.4 bis WS 2.8 (Felix-Jud-Ring südlich des Fährbuernfleets) mit 6 m Fahrbahnbreite ausgelegt. In Anliegerstraßen ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgesehen; ihre Breiten variieren von 13,8 m bis 17,8 m. Die Anliegerstraßen Feinerschließungen (ASF) ergänzen das Anliegerstraßennetz; es ist überörtlich von geringer Bedeutung. Vervollständigt wird das Straßensystem durch Wohnhöfe (W) von 6 m Breite ohne Entwässerungsmulde (W 2 bis 5 in der Teilfläche 1) sowie durch befahrbare Wohnwege (BW) von 7 m Breite. Auf Grund des Wettbewerbsergebnisses für die Teilfläche 5 werden die zur Teilfläche 5c gehörenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Anliegerstraßen Feinerschließungen mit den Bezeichnungen ASF 14, 15 und 16 mit je 19 m Breite vorgesehen. Die Anliegerstraßen AS 17 und AS 25 werden gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 von Norden bzw. Süden weiter in die Mitte der zu erschließenden Bauflächen verschoben. Zur weiteren Feinerschließung wird die neue Straße ASF 13 (Konrad-Veix-Stieg) östlich der Schulflächen S 4 festgesetzt; als Verlängerung in nördlicher Richtung der Anliegerstraße Feinerschließung ASF 12 (Konrad-Veix-Stieg).

In den zweigeschossigen Wohngebieten der Teilfläche 5b werden zur Erschließung der Einfamilienhäuser Wohnhöfe und befahrbare Wohnwege festgesetzt.

Die Breiten der Anliegerstraßen AS 7 (Marie-Henning-Weg) und AS 9 (Herbert-Pardo-Weg) beiderseits des Sportplatzes reduzieren sich um 2,5 m auf 15,3 m, da die Gehwege den Sportplatzflächen zugeteilt werden.

Der Anschluß an die Bundesautobahn A 25 wird auf Grund der fachtechnischen Feinplanung geringfügig verändert.

Auf Grund des Wettbewerbsergebnisses der Teilflächen 2a und weiterer Änderungen wird die parallel zur Bahnlinie verlaufende Straße WS 1.2 (Walter-Rudolphi-Weg) südwestlich des Bahnhofsbereichs in ihrem Verlauf nach Süden verlegt. Deshalb entfällt im Bereich der Teilflächen 2a und 4 die im ursprünglichen Plan festgesetzte Straße südlich des Allermöher Bahnfleets und westlich des Reiherfleets. Daraus resultiert zusätzlich der neue Anschluß nach Süden, der durch zwei neue Anliegerstraßen Feinerschließungen (ASF 7 - Elisabeth-Rose-Stieg und ASF 8 - Paul-Bunge-Stieg) festgesetzt wird. Beide Straßen werden mittels einer Fußgängerbrücke über das vorgesehene Fleet verbunden.

Infolge der städtebaulichen Planungen werden weitere Straßen für die innere Erschließung wie folgt benötigt:

- Die Anliegerstraße AS 15 (Otto-Grot-Straße) wird in östlicher Richtung bis zum Stellbrinkweg verlängert.
- Die neue Anliegerstraße Feinerschließung ASF 5 (Von-Hacht-Weg) dient der Erschließung der Wohngebiete zwischen Reiherfleet und der Schule (S 3).
- Die in der Teilfläche 2b gelegene Rundbebauung der Bauflächen D 10.2 wird durch die Anliegerstraße Feinerschließung ASF 6 (Margarete-Mrosek-Bogen) aus westlicher und nördlicher Richtung erschlossen.
- Östlich der Rundbebauung der Bauflächen D 10.2 werden die Anliegerstraßen Feinerschließungen ASF 2, 3 (Wilhelmine-Hundert-Weg) und 4 (Ernst-Tichauer-Weg) neu festgesetzt.
- Zur Erschließung der Bauflächen E 4.6, E 5.1, E 5.2, E 5.3 beiderseits der Von-Halem-Straße werden befahrbare Wohnwege festgesetzt. Zur Feinerschließung der Wohnbauflächen östlich des Von-Moltke-Bogens werden ebenfalls befahrbare Wohnwege festgesetzt.
- Nördlich der Schule (S 1) wird die Anliegerstraße Feinerschließung ASF 1 (Von-Haefen-Straße), die der Erschließung der nördlich angrenzenden Wohngebiete dient, festgesetzt.
- Im nördlichen Bereich der Teilfläche 3 werden für die Erschließung der Bauflächen D 1.5, D 1.6, D 1.7 und D 1.8 drei Anliegerstraßen Feinerschließungen ASF 9, 10, 11 als Stichstraßen festgesetzt.

- Die nördlich des Sportplatzes gelegene Verbindung der Anliegerstraßen AS 28 (Wilhelm-Osterhold-Stieg) und AS 29 (Adolf-Köster-Damm) sollen dem Busverkehr vorbehalten sein.
- Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden teilweise private Stellplätze für die dazugehörigen Wohn- und Kerngebiete festgesetzt.

4.9 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Nördlich der Haupteerschließungsstraße im Bereich des Bahnhofzugangs ist eine Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger, Radfahrer und öffentlichen Personennahverkehr“ ausgewiesen worden. Für diese Flächen wird die Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens erforderlich, da sie im Zusammenhang mit dem Bau des S-Bahnhofs angelegt werden sollen. Wegen der Geringfügigkeit der Überschneidung der Geltungsbereiche von Planfeststellungsverfahren und Bebauungsplan ist eine Änderung der Plangebietsgrenze des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Die „Diagonale“, die dem Fußgänger- und Radfahrweg gewidmet werden soll, wird im Zusammenhang mit den Planungen zum westlichen Stadtteilpark im Bereich zwischen westlicher Plangebietsgrenze und dem Entenfleet gegenüber dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 verlängert. Als fußläufige Verbindung zwischen Bahnhof und Zentrum werden in den Baufeldern C 1.2 und D 2.1 zwei neue Verbindungsflächen geschaffen und als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ festgesetzt.

4.10 Grünflächen

Zum Teil erheblich verändert wurden die Festsetzungen bezüglich der Grün- und Freiflächen. Öffentliche Uferbereiche werden an einigen Stellen in private Bauflächen umgewandelt. Diese Umwandlung wird vorgenommen, weil die Gestaltung der betroffenen begrünten Uferbereiche von privaten Bauträgern übernommen wird; jeweils ein öffentlicher Weg an den Fleeten bleibt erhalten.

Quantitative Flächenausstattung für Freizeit und Erholung (Parkanlagen)

Im Vergleich zum Bebauungsplan von 1992 entfallen ca. 8,8 Hektar (ha) öffentliche Grünflächen, davon ca. 7 ha am Fleet, die in reines Wohngebiet umgewandelt werden und künftig z. T. als private Grünflächen genutzt werden.

Durch die Verdichtung entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Grünflächen. Im Bebauungsplan von 1992 sind ca. 56,6 ha öffentliche Grünflächen inklusive Wasserflächen festgesetzt; durch die Änderung verbleiben 44,09 ha. Von diesen Flächen werden ca. 20 ha Wasserflächen plus 3 ha nicht nutzbarer Parkanlagen (Fleetböschungen) veranschlagt, so verbleiben 24,8 ha erholungswirksam anrechenbare Flächen. Der quantitative Bedarf an Grünflächen ist somit hinreichend gedeckt.

Qualitative Flächenausstattung für Freizeit und Erholung (Parkanlagen)

Ebenso bedeutsam wie die Quantität ist für die Freizeit und Erholung die Qualität der Grün- und Freiflächenausstattung. Es wurden für das Plangebiet folgende Freiraumprinzipien zu Grunde gelegt:

- Der Landschaftskorridor bildet die Verbindung des Naturraumes Bille / Boberger Düne zum Landschaftsraum Vier- und Marschlande und ermöglicht für die Bewohner das Erleben eines größeren zusammenhängenden naturräumlichen Erlebnisses. Diese Flächen sind auf Blatt 1 des Bebauungsplans Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87 festgesetzt und werden nicht verändert.
- Die neue Parkanlage mit vielfältigem Nutzungsangebot ermöglicht siedlungsnaher Erholung; sie wird neben dem Hauptzugang am südlichen Ende der „Diagonalen“ über mehrere andere Zugänge gut erschlossen.
- Die zentrale Parkanlage nördlich der Schule (S 2) soll als „grüne soziale Mitte“ des Quartiers gestaltet werden und Treffpunkt für die Bewohner des Stadtteils sein.
- Sportplätze können außerhalb der Schulzeiten überwiegend öffentlich genutzt werden, für Spiel- und Freizeit Zwecke der Bevölkerung.
- Die begrünte Diagonale bildet die überörtliche Verbindung des Gebiets und verknüpft intern Schulen, Kindertagesheim, Bürgerhaus und den öffentlichen Park.
- Mehrere kleinere, gestaltete Parkanlagen innerhalb der Wohnstandorte sind im Einzugsbereich von maximal 400 m zu erreichen.
- Spielplätze liegen im Einzugsbereich von maximal 300 m; sie sollen nach unterschiedlichen Themen gestaltet werden.

- Den Erdgeschoßwohnungen werden Terrassen oder Gärten zugeteilt.
- Mindestens eine Fleetseite ist öffentlich zugänglich.
- Der Straßenraum besitzt Freiraumqualität mittels durchgehender Grünstreifen mit Bäumen.

Unter Berücksichtigung dieser Freiraumanforderungen ist auch die qualitative Ausstattung der Grün- und Freiräume ausreichend gesichert.

4.10.1 Parkanlagen

Auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse kommt es gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 zu folgenden Änderungen:

- Die östlich des Entenfleets gelegenen Flächen werden nicht mehr als öffentliche Grünflächen, sondern als Wohnbauflächen festgesetzt. Die Flächen werden nicht überbaut und sind als Freiflächen durch die Bewohner nutzbar. Im Bereich des Reiherfleets stehen die Gebäude teilweise am Fleetufer; die Zugänglichkeit der Ufer durch die Bewohner wird dadurch nur geringfügig eingeschränkt. Eine zusätzliche Parkanlage (Baufläche B 3.2) soll einen flächenmäßigen Teilausgleich gewährleisten.
- Am Westufer des Kiebitzfleets und in Teilbereichen des Nordufers des Fährbuernfleets werden die Parkanlagen reduziert. Ein flächenmäßiger Teilausgleich dafür erfolgt östlich der Anliegerstraße Feinerschließung ASF 12 (Konrad-Veix-Stieg) durch die Festsetzungen einer neuen Parkanlage auf der Baufläche B 5.2.
- Südlich des Bürgerhauses (Baufläche C 4.5) findet eine Änderung des Flächenzuschnitts der Parkanlage in Abstimmung mit der Planung des Bürgerhauses statt. Die Freiflächenplanung der „grünen sozialen Mitte“ und der Außenanlagen des Bürgerhauses sehen einen fließenden Übergang beider Bereiche vor.
- Südlich der Anliegerstraße AS 15 (Otto-Grot-Straße) wird ein schmaler Grundstücksstreifen in der Anliegerstraße Feinerschließung als Parkanlage festgesetzt; hier soll eine Bocciabahn entstehen.

4.10.2 Spielplätze

Im nördlichen Bereich der Teilfläche 5a (Baufläche B 4.2) wird der geplante Spielplatz verkleinert und parallel zum vorgesehenen Fleet gelegt. Dafür wird die Spielplatzfläche im Bereich der „Grünen Mitte“ (Baufläche C 4.3) im Norden zu Lasten der Parkanlage vergrößert.

Der Spielplatz an der südöstlichen Plangebietsgrenze der Teilfläche 1 erhält auf Grund der Funktionsplanung einen neuen Zuschnitt.

4.10.3 Sportplätze

Zur Deckung des Vereinssportbedarfs wird anstelle eines Teils der ursprünglich vorgesehenen Dauerkleingärten die Festsetzung einer Sportanlage erforderlich. Sie befindet sich innerhalb des Grüngürtels entlang der Bundesautobahn und ist für den örtlichen wie überörtlichen Verkehr günstig zu erreichen.

Die Sportanlage dient der Deckung von Spitzenbedarfen. Bei Abflachen der Bedarfe soll sie später, nach erfolgter Änderung des Bebauungsplans wieder als Fläche für Dauerkleingärten genutzt werden können. Die ausreichende Versorgung des Neubaugebiets mit Dauerkleingärten bleibt durch eine Reduzierung der Parzellengrößen gewährleistet. Auch die nachfolgend erläuterte Veränderung des Lärmschutzwalls bleibt davon unberührt.

Die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche „Sportplatz“ in Grünfläche auf der Baufläche C 7 erfolgte, weil der Sportplatz nicht nur für schulische Zwecke, sondern auch für den allgemeinen Sportbetrieb zur Verfügung stehen soll.

4.10.4 Lärmschutzwall

Die Festsetzung des Lärmschutzwalls im Bebauungsplan von 1992 beruhte auf einer groben Abschätzung zum Lärmschutz. Auf Grund der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung wird der Schutzwall von 24 m auf 39 m verbreitert und von 7 m auf 8,2 m über der Bundesautobahn erhöht. Die im Bebauungsplan von 1992 vorgesehene Kombination von Lärmschutzwall und -wand wurde wegen der besseren Einbindung in das Landschaftsbild zugunsten eines Lärmschutzwalles aufgegeben. Entsprechend reduzieren sich die bisherigen Flächen für Dauerkleingärten.

4.10.5 Dauerkleingärten

Ein Teil der Dauerkleingärten zwischen Kiebitzfleet und der Wohnsammelstraße WS 28 (Felix-Jud-Ring) im Bereich der Teilfläche 5b wird nunmehr als reines Wohngebiet festgesetzt. Hier waren ursprünglich Stellplätze für die Dauerkleingärten vorgesehen; da der Benutzerkreis der Gartenanlage sich jedoch weitgehend aus Pächtern zusammensetzt, die im Plangebiet in fußläufiger Entfernung ihren Wohnsitz haben, kann auf einen Großteil dieser Stellplätze verzichtet werden.

Im Hinblick auf die planungsrechtlich einheitliche Ausweisung von Dauerkleingärten wird gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 „Private Grünfläche Dauerkleingärten“ festgesetzt.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Ausgleichsproblematik wurde im geltenden Bebauungsplan von 1992 vor dem Inkrafttreten des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes behandelt. Der Ausgleich wurde durch Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Blatt 1 festgesetzt, wobei bei der Bilanzierung ein Defizit verblieb. Die Änderung des Bebauungsplans führt zu einer Erhöhung der Bruttogeschoßfläche und damit der Wohnungszahl von ca. 4 500 auf ca. 5 715 Wohneinheiten. Diese Veränderungen bewirken jedoch keine gravierenden Änderungen des Freiraumkonzeptes. Die damalige Eingriffsermittlung im geltenden Bebauungsplan von 1992 erfolgte nach qualitativen Merkmalen, da die heute anzuwendende Bilanzierung nach Wertverlustpunkten zum Zeitpunkt seiner Feststellung noch nicht eingeführt war. In diesem Bebauungsplanverfahren wird das gleiche Verfahren aus Gründen der Vergleichbarkeit angewendet. Eine höhere Verdichtung, das Ergänzen von Bauflächen und das Heranrücken der Bebauung an die Fleece bewirkt eine höhere Bodenversiegelung durch Baukörper und Verkehrsflächen. Dadurch wird die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz weiterhin negativ belastet, das bedeutet allerdings nur eine geringfügige Verschiebung zum Nachteil von Natur und Landschaft. Im Bebauungsplan von 1992 sind ca. 64 ha Wohnbaugebiete festgesetzt. Das neue Plangebiet weist ca. 1,82 ha Flächen zusätzlich aus.

Der zusätzliche Eingriff wird durch folgende Maßnahmen gemindert:

Die teilweise Durchführung von Dachbegrünung auf Garagen, einschließlich Carports führt zu einer Erhöhung des Grünvolumens in den Wohnbaugebieten.

Die Uferbereiche der Fleete werden teilweise privat unterhalten, daraus ergibt sich keine Veränderung in der Eingriffsbilanzierung gegenüber dem Bebauungsplan von 1992, der eine öffentliche Unterhaltung dieser Flächen vorsah. Durch die Verlegung der westlichen Straßenanbindung nach Norden werden Trockenrasenbestände auf dem alten Bahndamm geschont. Im Bereich der „Diagonale“ wird der Anteil der unversiegelten Flächen von 35 vom Hundert (v.H.) auf 65 v.H. erhöht, das kommt dem Grundwasserhaushalt zugute.

Durch diese Konzeptionen wird der zusätzliche Eingriff nahezu kompensiert. Darüber hinaus ist eine höhere Bebauungsdichte innerhalb der besiedelten Fläche einer Großstadt und im Einzugsbereich einer Schnellbahnstation grundsätzlich auch ein landschaftsplanerisches Ziel, weil hiermit ein sparsamer Flächenverbrauch im Außengebiet einhergeht.

6. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 1 630 000 m² groß. Hiervon entfallen etwa 179 150 m² auf Gemeinbedarfsflächen, etwa 270 120 m² auf Straßenverkehrsflächen, etwa 440 930 m² auf Grünflächen, etwa 5 300 m² auf Versorgungsflächen und etwa 200 m² auf Entsorgungsflächen.

Insgesamt wurde auf Grund der Planänderungen die Summe der Gemeinbedarfs- und Grünflächen zu Gunsten von Wohnbauflächen und Straßen reduziert. Ausnahmen davon stellen nur die Flächen für den Lärmschutzwall und das Bürgerhaus dar; diese wurden erweitert bzw. neu festgesetzt. Auf das Erfordernis zusätzlicher Straßenverkehrsflächen wurde bereits im Bebauungsplan von 1992 hingewiesen.

Durch die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87 sind in einigen Bereichen gegenüber dem festgestellten Bebauungsplan von 1992 Einsparungen beim Grunderwerb für Gemeinbedarfsflächen und für Grünflächen zu erwarten.

Bezeichnungsplan Erschließung Neu-Allermöhe-West

WS	Wohnsammelstraße
AS	Anliegerstraße
ASF	Anliegerstraße Feinerschließung
W	Wohnhof
BW	befahrbarer Wohnweg
FB	Fußgängerbereich
K 6..	Straßenbrücke
K 7..	Fußgängerbrücke
ST	Staubauwerk
A - E	Baublockbezeichnung
z.B. 5a	Teilflächen
z.B. 85.1	Bauflächen

Anlage a zur Begründung
zur Änderung des Bebauungsplans
Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87

