

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Eimsbüttel 31/Rotherbaum 7

Archiv

6. Juni 1986

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3 617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. E 4/82 vom 11. Mai 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 905) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 7. April 1982 und 18. Februar 1985 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 744, 1985 Seite 413) stattgefunden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt überwiegend im Gebiet des durch Verordnung vom 10. Juni 1980 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Eimsbüttel S 1 (Schanzenviertel/Weidenallee) - Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt Seite 67. Deshalb fanden mit Rücksicht auf die in Sanierungsgebieten geltenden Sonderregelungen nach § 86 Absatz 1 Satz 3 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2319) die Vorschriften über die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung.

...

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen den Hauptverkehrsstraßen Schäferkampsallee, Kleiner Schäferkamp/Altonaer Straße Wohnbauflächen dar. Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil als Gebiet umgrenzt, in denen Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich sind. An der östlichen Grenze des Plangebiets verlaufen U-Bahnlinien mit den Haltestellen Schlump und Christuskirche.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen in dem mit Beschluß vom 10. Juni 1980 als Sanierungsgebiet festgelegten Teil des Plangebiets geschaffen werden. Durch die Neubebauung in Verbindung mit der Modernisierung erhaltenswerten Baubestandes sowie der Verbesserung des Wohnumfeldes soll das Angebot an innerstädtischem Wohnraum stabilisiert und verbessert werden. Ziel ist eine behutsame Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Bürger des Stadtteils. Vorhandene gewerbliche Betriebe sollen, soweit sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind, ihre Standorte im Plangebiet behalten oder an einen im Plangebiet neu geschaffenen Gewerbestandort nördlich der Altonaer Straße verlagert werden.

Der Bebauungsplan berührt wesentliche Belange der Grünordnung. Eines der Hauptziele des Bebauungsplans liegt darin, in diesem dicht bebauten Stadtviertel den Anteil an privaten und öffentlichen Grünflächen erheblich zu stärken sowie eine Verbesserung der stadtökologischen Situation durch Begrünungsmaßnahmen zu erreichen.

4. Angaben zum Bestand

Das Gebiet wird überwiegend von vier- und fünfgeschossigen Wohngebäuden in geschlossener Bauweise aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg geprägt. Ausgenommen ist die Straßenrandbebauung an der Schäferkampsallee und am nördlichen Ende der Weidenallee, wo viergeschossige Wohngebäude aus den 50er und 60er Jahren vorherrschen. Im mittleren Abschnitt der Weidenallee steht den fünf- und teilweise sechsgeschossigen Bauten auf der westlichen Straßenseite eine dreigeschossige "Stadt-
hausreihe" aus der Jahrhundertwende gegenüber. Die Blockinnenhöfe sind dicht bebaut mit drei- und viergeschossigen Terrassenhäusern.

Unbebaute Flächen zwischen Amandastraße und Altonaer Straße werden durch Gebrauchtwagenhändler genutzt. Bis auf drei Altbauten sowie ein Wohngebäude aus den fünfziger Jahren sind hier die restlichen Wohngebäude während des Sanierungsverfahrens zum Abriß vorgesehen. Gleiches gilt für gewerblich genutzte eingeschossige Behelfsbauten am Blockrand zur Weidenallee.

Die Blockinnenfläche zwischen Fettstraße und Weidenallee sind mit ein- bis zweigeschossigen gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. An der Margaretenstraße steht ein fünfgeschossiger Gewerbebau. Südlich der Margaretenstraße und östlich der Fettstraße liegen dreigeschossige Gewerbebauten hinter der geschlossenen Wohnbebauung.

Der Block zwischen Schäferkampsallee und Kloksweg ist im Blockinnenhof ebenfalls von gewerblichen Nutzungen sowie durch eine offene Parkpalette geprägt. An der Schäferkampsallee befinden sich zwei Pensionen und ein Hotel. Im Block zwischen Agathenstraße und Kleiner Schäferkamp befindet sich das

"Künstlerhaus", welches als Einzelanlage mit Umgebung unter Denkmalschutz gestellt wurde. Die Flurstücke 2792 und 248 sind als Umgebung in die Denkmalliste eingetragen. Das "Künstlerhaus" als eines der ältesten gewerblichen Stahlbetonbauwerke Hamburgs wird von Künstlerateliers und einem Architekturbüro genutzt.

Auf beiden Seiten der Weidenallee ist fast durchgängig im Erdgeschoß Ladennutzung vorhanden, so daß die Weidenallee eine zentrale Funktion in der Versorgung des Schanzenviertels übernimmt. Die Ladennutzung setzt sich auf der nordwestlichen Seite des Kleinen Schäferkamps fort. Weitere Ladennutzungen befinden sich in der Bellealliancestraße und in der Margarettenstraße.

Übergeordnete Straßenverbindungen sind die Schäferkampsallee, der Straßenzug Altonaer Straße - Kleiner Schäferkamp und mit geringerer Bedeutung die Weidenallee. Über die Schnellbahnhaltstellen Schlump, Sternschanze und Christuskirche und Buslinien ist das Plangebiet an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Öffentliche Spielplätze bestehen an der Amandastraße und an der Schäferstraße; private Kinderspielplätze sind kaum vorhanden. In geringem Umfang gibt es private Grünflächen, etwa als Wohnungsgärten und einer Mietergartenanlage.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage eines städtebaulichen Gutachtens entwickelt worden. Außerdem wurde ein Freiflächenkonzept parallel zum Erneuerungskonzept aufgestellt. Das Gutachten im Rahmen des Stadterneuerungsverfahrens erfaßt eine etwas kleinere Fläche als das Gebiet des Bebauungsplans. Die Flächen mit ihren Belegenheiten zur Fettstraße, zur Bellealliancestraße, zur Schäferkampsallee und dem nördlichen Ab-

schnitt der Weidenallee liegen außerhalb des Sanierungsgebiets. Die städtebauliche Planung ist in hohem Maße durch die Berücksichtigung erhaltenswerten Altbaubestands bestimmt worden. Für Instandsetzungen und Modernisierungen von Gebäuden sind unter Beachtung der planerischen Leitvorstellungen die Darstellungen des Erneuerungskonzepts für das Sanierungsgebiet maßgeblich.

5.2 Bebauungsstruktur

Der Bebauungsplan setzt eine geschlossene Blockrandbebauung fest, um die historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen zu erhalten. Dadurch werden vom Straßenlärm abgeschirmte, ruhige Blockkinnenhöfe erhalten. Da es sich um ein innerstädtisches Wohngebiet handelt, ist eine vier- und höhergeschossige Bebauung trotz der häufig nur geringen Abstandsflächen gerechtfertigt. Die in § 6 Absatz 3 Nummern 1 und 2 der Hamburgischen Bauordnung bestimmten Abstandsflächen werden insbesondere bei den straßenparallel verlaufenden Baukörperausweisungen unterschritten. Ein hieraus für die Bewohner gegebener Nachteil wird durch die Anlage größerer und von Verkehrsbewegungen freier Blockkinnenhöfe ausgeglichen, so daß insgesamt ein gegenüber der bestehenden Situation besser nutzbares Wohnumfeld in ruhiger Wohnlage entstehen kann.

Auf den großen Blockkinnenflächen sind zur Erhaltung modernisierungsfähiger Wohnungen und zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum Wohnzeilen ausgewiesen. Nach den vorhandenen Abstandsflächen oder in Orientierung an bestehender Terrassenbebauung sind die Wohngebäude in den Innenhöfen drei- oder viergeschossig ausgewiesen. Bestehende rückwärtige Bausubstanz kann jedoch nicht in allen Fällen auf überbaubaren Flächen gesichert werden, da langfristig die Bebauungsdichte der Blockkinnenflächen reduziert werden soll, um sie durch Begrünung und wohnungsbezogene Kinderspielplätze und Freiflächen nutzbar zu machen. Dies gilt insbesondere für die mit geringen Tiefen zugeschnittenen Flurstücke an der Fettstraße. Die privaten Freiflächen sind weitgehend versiegelt und oft als Stellplatzflächen genutzt worden. Im wohnungsnahen

Bereich entsteht dadurch und durch die dichte Bebauung ein akuter Mangel an nutzbaren und begrünten Freiflächen. Deshalb sollen im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen und der mit ihnen verbundenen Finanzierungsmöglichkeiten die Blockinnenflächen in ihrer Nutzbarkeit durch Einrichtungen wie Wohn-, Mietergärten und Kleinkinderspielbereiche sowie gemeinschaftlich zu nutzende Freizeitanlagen verbessert werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen (§ 2 Nummer 10) durch Balkone und Loggien bis zu 2 m durch Erker und Treppenhausvorbauten bis zu 1,5 m kann zugelassen werden; dies soll zur stadtgestalterischen Belebung der Häuserzeilen beitragen. Die Überschreitung soll nur ermöglicht werden, wenn ein Abstand von mindestens 15 m zur gegenüberliegenden Bebauung verbleibt; bei geringeren Gebäudeabständen würden Überschreitungen die vorhandenen Abstandsflächen zu stark verengen.

Die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 werden nach § 17 Absatz 9 überschritten. Die hervorragende Verkehrsanbindung im unmittelbaren Einzugsbereich von drei U-Bahn-Haltestellen und einer S-Bahn-Haltestelle, die Sanierungsziele zum Erhalt der wesentlichen gebietstypischen Nutzungsstruktur, das Bedürfnis nach innerstädtischem Wohnen bei attraktiver Infrastruktur sowie die Festsetzungen zur Begrünung rechtfertigen eine dichtere Bebauung. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse orientieren sich an vorhandene Gebäudehöhen. Zur Verdeutlichung der Geschößzahl bei Überbauungen von Zugängen der öffentlichen Spielplätze wird vorgeschrieben, daß die Zahl der Vollgeschosse oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt wird (§ 2 Nummer 11)

5.3 Reine Wohngebiete

Reine Wohngebiete sind in Blockinnenhöfen mit einer für ein innerstädtisches Wohngebiet höchstmöglichen Wohnruhe festgesetzt oder an Wohnstraßen, die sich für verkehrsberuhigende Maßnahmen eignen. Hier sollen die noch bestehenden störenden Gewerbebetriebe verlagert werden, um Beeinträchtigungen der Wohngebiete abzubauen.

Westlich der Weidenallee werden die vorhandenen rückwärtigen Terrassenwohnbauten dreigeschossig festgesetzt; bei einer Neubebauung müssen aus Gründen der Belichtung größere Mindestabstände untereinander und zur umliegenden Bebauung eingehalten werden.

Beiderseits der Agathenstraße wird eine viergeschossige Bebauung festgesetzt. Die südlich der Agathenstraße ausgewiesene Blockrandbebauung wird auf den Flurstücken 896 und 900 (teilweise) unterbrochen, da die nach dem Denkmalschutzgesetz vorgenommene Unterschutzstellung des "Künstlerhauses" eine Bebauung der Lücke wegen fehlender Abstände auf Dauer ausschließt. Für einen westlich Schäferstraße nördlich Kloksweg auf dem Flurstück 4274 ausgewiesenen viergeschossigen Baukörperteil wurde nach der öffentlichen Auslegung unter Beachtung des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes die Tiefe der überbaubaren Fläche von 12 m auf 15 m erweitert, um eine bessere Ausnutzung und funktionsgerechtere Wohnungsgrundrisse zu erhalten. Außerdem wurden die Baugrenzen auf dem westlich angrenzenden Flurstück 241 um 5 m nach Norden verschoben. Die Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Ausweisung eines fünfgeschossigen Baukörpers im nördlichen Bereich der Schäferstraße entspricht dem Bestand. Die Festsetzung der viergeschossig überbaubaren Fläche im Inneren des Blockes Weidenallee, Kloksweg, Schäferstraße und Agathenstraße entspricht weitgehend der Ausweisung des Durchführungsplans D 174.

Die neue viergeschossige Wohnbebauung in dem Blockinnenbereich nördlich Kloksweg wird im Hinblick auf das Sanierungsziel zur Schaffung von Wohnraum festgesetzt.

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens muß der auf dem Flurstück 2994 nördlich Kloksweg stehende Hochbunker entfernt werden, ein Ersatz für die entfallenden Schutzräume erfolgt im Zusammenhang mit der Anlage von Tiefgaragen.

Die Bauflächen beiderseits der Schäferstraße sind als reine Wohngebiete festgesetzt, um entlang der sehr schmalen Schäferstraße gewerbliche Nutzungen auszuschließen. Westlich der Schäferstraße kann für die Gebäude 1 bis 11 auf Grund der geringen Abstände zur gegenüberliegenden Bebauung nur eine dreigeschossige Ausweisung ermöglicht werden. Die viergeschossige Festsetzung entlang der Ostseite der Schäferstraße und im Blockinneren auf dem Flurstück 261 wurde getroffen, um die vorhandene umfangreiche Wohnnutzung zu sichern. Ein bestehender störender Gewerbebetrieb ist zu verlagern, um größtmögliche Wohnruhe zu erzielen. Unter dieser Zielsetzung kann eine planungsrechtliche Sicherung des Gewerbebetriebs nicht erfolgen. Die nordöstlich des Altbaus vorhandene Pappelreihe muß bei einer Neubebauung entfernt werden. Nördlich der Amandastraße wird viergeschossiges und im Blockinnenbereich dreigesossiges reines Wohngebiet festgesetzt, um die Wohnruhe nicht durch gewerbliche Nutzungen zu beeinträchtigen. Die hier gegenüber der sonstigen fünfgeschossigen Blockrandbebauung geringere Gebäudehöhe ist zur Verminderung von Verschattungen auf Grund der knappen Abstände erforderlich. Auf dem Flurstück 3342 soll mit einem fünfgeschossigen Baukörper die Ecksituation städtebaulich betont werden. Zwischen Weidenallee und Schäferstraße wird nördlich Kleiner Schäferkamp im Blockinneren auf Grund des Nutzungsbestands und der Ziele, die Innenbereiche von gewerblichen Nutzungen freizuhalten, eine viergeschossige reine Wohnbebauung festgesetzt. Im Blockinnern kann wegen der Einhaltung von Mindestabständen zur Belichtung nur eine gegenüber dem Bestand verringerte Festsetzung überbaubarer Flächen getroffen werden. Dem Vorschlag von Einwendern, nach Abbruch eines

Gewerbebetriebes die entstandene Freifläche des Flurstücks 370 östlich Weidenallee mit dem Flurstück 2792 zu vereinen, um ein Freilichtmuseum mit Architekturfragmenten als "Garten der vergessenen Dinge" in Verbindung mit dem denkmalgeschützten "Künstlerhaus" anlegen zu können, wird nicht gefolgt, weil neben der Erhaltung modernisierungsfähigen Wohnbestands auch die Neuschaffung innerstädtischen Wohnraums Ziel des Bebauungsplans ist. Die auf dem Flurstück 370 vorgenommene viergeschossige Baukörperfestsetzung ermöglicht die Errichtung von ca. 20 Wohnungen, die in ruhiger und abgeschirmter Lage errichtet werden können.

5.4 Allgemeine Wohngebiete

Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten dient der Sicherung des Bestandes der Wohnbebauung mit ihren verschiedenartigen Erdgeschoßnutzungen, meist Läden oder kleine Handwerksbetriebe. Entsprechend dem Bestand werden vier-, fünf-, sechs- und siebengeschossige Baukörper bestimmt.

An der Margaretenstraße und Vereinsstraße sollen die vorhandenen Ladennutzungen gesichert werden.

Südlich der Amandastraße wird von der geschlossenen Blockrandbebauung im Bereich des Flurstücks 3348 abgewichen, um das im rückwärtigen Bereich stehende Gebäude Amandastraße 61 a/b planerisch zu berücksichtigen und um mit dieser hofartigen Aufweitung des Straßenraums an Motive des Wohnungsbaus des 19. Jahrhunderts anzuknüpfen. Die Wohnbebauung wird zum Teil viergeschossig, aus Gründen der Angleichung an den Bestand oder zur Betonung von Ecksituationen zum Teil auch fünfgeschossig festgesetzt. Dabei wurde die Erhöhung des mit ursprünglich drei Vollgeschossen ausgewiesenen Baukörpers auf dem Flurstück 3348 auf vier Vollgeschosse nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen, weil ein viergeschossiger Neubau die Gebäudehöhe des derzeit dreigeschossigen Altbaus nicht wesentlich überschreitet. Eine Erhöhung auf fünf Geschosse konnte zur Wahrung ausreichender Belichtung für die angrenzende Blockrandbebauung nicht erfolgen; die Vor-

aussetzungen des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes waren für diese nicht die Grundzüge der Planung berührende Änderung gegeben.

Auf Teilbereichen der Blockrandbebauung westlich Weidenallee, entlang der Bellealliancestraße und der Fettstraße wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die dort im Erdgeschoß vorhandenen Nutzungen mit Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets - wie Läden, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe - zu sichern. Mit eingeschossigen Erweiterungsflächen wird Entwicklungsspielraum für die gewerbliche Nutzung gegeben. Dies gilt auch für die Flurstücke 230 und 231 (südlich Bellealliancestraße/westlich Weidenallee) auf denen eine Wohnnutzung ausgeschlossen wird (§ 2 Nummer 4). Für den gesamten Block ist in Anpassung an den Bestand eine vier- bis sechsgeschossige geschlossene Straßenrandbebauung festgesetzt. Im südlichen Bereich, auf der Ostseite der Weidenallee wird für die Flurstücke 248, 250, 1909 und 251 bei einer siebengeschossigen Bebauungsmöglichkeit zusätzlich die Traufhöhe mit zwingend 22 m über Gehweg festgelegt, um bei einer Neubebauung eine Anpassung an das an dieser Stelle vorhandene stadtbildprägende Ensemble von hohen bürgerlichen Geschoßwohnhäusern mit durchgehender Traufe zu erzielen. Im übrigen sollen auch hier mit der getroffenen Ausweisung allgemeinen Wohngebiets die vorhandenen Ladennutzungen gesichert und die Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion der Weidenallee gewährleistet werden.

Für die an der Schäferkampsallee liegenden Flurstücke sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig (§ 2 Nummer 5), da sich dort bereits zwei Pensionen und ein Hotel befinden und der Standort für weitere derartige Betriebe auf Grund seiner verkehrsgünstigen Lage geeignet ist.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde zur Existenzsicherung des vorhandenen Hotelbetriebes die Zahl der Vollgeschosse für einen Baukörper auf dem Flurstück 277 von sechs auf sieben erhöht. Außerdem wurde auf Grund von Einwendungen die rückwärtig überbaubare Fläche für den Hotelumbau um 3 m nach Osten

verschoben und der ursprünglich mit vier Vollgeschossen ausgewiesene Baukörper auf drei Vollgeschosse reduziert. Diese Änderung führt nur zu einer geringfügigen (zumutbaren) Beeinträchtigung in der Belichtungs- und Freiflächensituation. Weiterhin wurde auf den Flurstücken 392, 412, 410, 368, 281 und 280 die Zahl der Vollgeschosse von fünf auf sechs erhöht, um die Gebäudehöhe der Neubauten dem Bestand anzupassen. Die genannten Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden bei den Änderungen beachtet.

Der überwiegende Teil der Bauflächen auf der Nordseite Kleiner Schäferkamp wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um an dieser Hauptverkehrsstraße die Möglichkeit der Ansiedlung von Ladennutzungen zu sichern. Im Eckbereich Schäferkampsallee/Schäferstraße wird für den fünfgeschossigen Baukörper aus Belichtungsgründen die Bautiefe mit 12 m festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen erhalten Erweiterungsmöglichkeiten durch Festsetzung einer 6 m tiefen rückwärtigen Bebauung, so daß insgesamt eine Bautiefe von 18 m im Erdgeschoß verfügbar ist.

Entlang Weidenallee und Kleiner Schäferkamp wird wegen der nahezu durchgängigen Laden- und kleingewerblichen Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zusätzlich sind am Kleinen Schäferkamp im Erdgeschoß auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig (§ 2 Nummer 3), da die vorhandenen Nutzungen einen Einzugsbereich über das engere Umgebungsgebiet hinaus aufweisen. An der Weidenallee werden durch Erweiterungen im Erdgeschoß Entwicklungsmöglichkeiten zur gewerblichen Nutzung ermöglicht.

5.5 Besondere Wohngebiete

Die Festsetzung von besonderem Wohngebiet in Teilabschnitten beiderseits der Weidenallee, nördlich der Margaretenstraße und östlich der Fettstraße soll die Fortentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung unter Berücksichtigung der hier typischen intensiven Durchmischung mit gewerblicher Nutzung ermöglichen. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vergl. § 2 Nummer 6), da derartige Nutzungen hier weder vorhanden sind noch mit den Sanierungszielen "Stärkung der Wohnfunktion und Wohnumfeldverbesserung" vereinbar wären.

Im Bereich Margaretenstraße, Weidenallee und Amandastraße werden zur Weidenallee liegende Bauflächen als besonderes Wohngebiet festgesetzt, um entsprechend den Sanierungszielen die Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln. Gleichzeitig soll die intensive Ladennutzung durch Erweiterung zusätzlicher eingeschossiger rückwärtiger Anbauten gesichert werden. Denkbar ist hier auch die Unterbringung von solchen gewerblichen Betrieben, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Für die gegenwärtig auf rückwärtigen Flurstücksflächen 839 (südlich Margaretenstraße/westlich Weidenallee) befindliche Tischlerei konnte eine planungsrechtliche Sicherung der Bausubstanz nicht erfolgen, weil dies dem städtebaulichen Ziel zur Sanierung des Baublocks entgegensteht.

Die Festsetzungen zwischen Fettstraße und Weidenallee werden getroffen, um einerseits den Sanierungszielen gerecht zu werden, andererseits die vorhandene gewerbliche Durchmischung dieses Blocks zu erhalten. Aus diesem Grund werden über die Blockrandbebauung hinaus die vorhandenen Produktionsstätten im Blockinneren durch Festsetzungen von ein- bis dreigeschossig überbaubaren Flächen gesichert, wobei die Obergrenze der Traufe zur Aufrechterhaltung ausreichender Belichtung auf 5 m, 6 m und 10 m über der Hoffläche begrenzt werden muß. Eine Erhöhung der rückwärtig überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 369 nördlich Margaretenstraße auf fünf Vollgeschosse kann nicht vorgenommen werden, da dies eine erhebliche Verschlechterung der Belichtung für die östlich

an der Weidenallee vorhandene Wohnbebauung zur Folge hätte.

Die von den Betrieben ausgehenden Emissionen (schwache Geruchsbelästigungen von der Aromafabrik auf dem Flurstück 1015, Verkehrslärm durch Lieferverkehr für die Spirituosenfabrik auf den Flurstücken 227 und 565 und feinmechanischer Betrieb auf dem Flurstück 369) sind insgesamt mit der Wohnnutzung vereinbar, weil sie gering sind und im Rahmen der bestehenden Gebietsstruktur, die durch das unmittelbare Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt wurde, von der Wohnbevölkerung akzeptiert werden. Für die beiden letztgenannten Betriebe werden zusätzliche eingeschossige Erweiterungsflächen festgesetzt, um in Verbindung mit der betrieblichen Entwicklung eine zukünftig bessere Abschirmung der Liefervorgänge erzielen zu können.

Östlich der Weidenallee wird besonderes Wohngebiet festgesetzt, da die vorhandene und zu entwickelnde Wohnnutzung erheblich mit gewerblicher Nutzung, vornehmlich aus dem Dienstleistungsbereich (Buchbinder, Schiffsinnenausstatter, Praxen, Gaststätten) durchsetzt ist. Von der gewerblichen Nutzung gehen derzeit keine Störungen aus. Der viergeschossigen Bebauung ist eine eingeschossige Bebauung vorgelagert, um Neubauten den vorhandenen Gebäuden anzupassen. Der Kloksweg soll zur Herstellung einer geschlossenen Blockrandbebauung und einer damit verbundenen Beruhigung des dahinterliegenden Wohnbereichs mit drei Geschossen überbaut werden.

5.6 Kerngebiete

Der besonderen Situation an der Ecke Schäferkampsallee/ Kleiner Schäferkamp mit dem dort vorhandenen Haus des Sports und einem Ärztehaus wird durch Festsetzung als Kerngebiet Rechnung getragen.

Im Eckbereich Altonaer Straße/Amandastraße/Weidenallee werden bis zu siebengeschossige Baukörper festgesetzt, um am Kreuzungspunkt mehrerer Hauptverkehrsstraßen eine angemessene Platzbegrenzung zu erzielen und die breite Lücke zwischen Blockrandbebauung

an der Weidenallee und Schanzenstraße zu überbrücken. Die Festsetzung von Arkaden mit Geh- und Leitungsrechten ist wegen der Querschnittsgestaltung der Straßenräume erforderlich und wird aus gestalterischen Gründen auf dem Bauland fortgesetzt. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind unter Beachtung der Erfordernisse des Lärmschutzes (§ 2 Nummer 7) Wohnungen zulässig (§ 2 Nummer 9). Die erforderlichen Freiflächen sind auf der Dachfläche des zur Altonaer Straße orientierten zweigeschossigen Bauteils zu schaffen. Der festgesetzte Durchgang dient der Fortführung der Wegeverbindung zwischen Margareten- und Amandastraße in Richtung Sternschanzenbahnhof. Nach der öffentlichen Auslegung wurde festgesetzt, daß Werbeanlagen an den Außenwänden zur Amandastraße nur unterhalb der Fenster des zweiten Vollgeschosses zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 13), um Beeinträchtigungen der Wohnbebauung in der Amandastraße zu vermeiden.

Im Bereich der maximal siebengeschossig überbaubaren Fläche wurde die Traufhöhe auf 22 m über Gehweg festgesetzt, um Verschattungen auf dem Spielplatz und der Bebauung nördlich der Amandastraße zu begrenzen. Aus diesem Grunde wurde nach der öffentlichen Auslegung die Traufhöhe im fünfgeschossigen Kerngebietsteil an der Amandastraße auf 16,5 m über Gehweg beschränkt. Um einen höhengleichen Anschluß an die Traufhöhen der anschließenden Gebäude zu gewährleisten, wird die Traufhöhe im zweigeschossigen Gebäudeteil des Kerngebiets entlang der Altonaer Straße auf 8 m über Gehweg beschränkt. Außerdem wurden nach der öffentlichen Auslegung Gehwegüberfahrten von der Amandastraße zum Kerngebiet ausgeschlossen, um keinen zusätzlichen Erschließungsverkehr in die Amandastraße zu ziehen. Bei diesen geringfügigen Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Voraussetzungen des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes waren gegeben.

5.7 Gewerbegebiete

Entsprechend der Zielsetzung der Sanierung, zu verlagernde Betriebe möglichst im Gebiet zu halten, wird entlang der Altonaer Straße Gewerbegebiet mit Baukörperausweisung festgesetzt. Eine Untersuchung und Befragung der sanierungsbetroffenen Betriebe im Frühjahr 1984 ergab, daß

ein Bedarf für das festgesetzte Gewerbegebiet weitgehend aus dem Sanierungsgebiet selbst gegeben ist. Auch ein Überhang an gewerblicher Baufläche über den unmittelbar sanierungsbedingten Bedarf hinaus ist mit den Sanierungszielen vereinbar, weil aus städtebaulicher Sicht an der stark befahrenen Altonaer Straße keine sinnvolle Alternative zur Ausweisung des Gewerbegebiets besteht. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die im Rahmen der Sanierungsverfahren im Schanzenviertel von ihrem Standort verlagert werden müssen. Die maximal dreigeschossige Festsetzung des Gewerbegebiets in geschlossener Bauweise wird zum Innenhof abgestaffelt, um Mindestabstände zur Belichtung einzuhalten. Zusätzlich muß deswegen auch die Traufhöhe der gewerblichen Gebäude auf 11 m über Lieferstraße sowie in einem zweigeschossigen Bauteil auf 8 m über Hof beschränkt werden. Die Festsetzung einer Mindest-Traufhöhe von 6 m entlang der Altonaer Straße ist erfolgt, um die hinter den Gewerbeflächen liegende Wohnbebauung vom Verkehrslärm der Altonaer Straße abzuschirmen und um den Straßenraum selbst in einer städtebaulich angemessenen Höhe zu begrenzen. Darüber hinaus sind gestalterische Festsetzungen in § 2 Nummer 13 getroffen worden, und zwar sind die Außenwände im Gewerbegebiet einheitlich in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen und zur Straße durch Vor- und Rücksprünge in max. 6 m lange Abschnitte senkrecht zu gliedern. Werbeanlagen an Außenwänden und an Vordächern sind nur unterhalb der Fenster des zweiten Vollgeschosses zulässig. Sie dürfen eine Länge von 5 m und eine Breite von 1 m, Schilder eine Größe von 1 m² nicht überschreiten.

Durch diese Vorschriften über Material, Fassadengliederung und Beschränkung von Höhe und Größe der Werbeanlagen soll eine der innerstädtischen Lage angemessene ruhige und qualitätsvolle Gestaltung sichergestellt und die städtebauliche Anpassung der Gewerbebauten an die gegenüberliegende Wohnbebauung unterstützt werden. Nach § 2 Nummer 8 sind zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß

...

schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind Stellplätze und Arbeitsflächen nördlich der Gebäude sowie zum Innenhof orientierte Öffnungen, Türen oder zu öffnende Fenster der Gewerbegebäude ausgeschlossen, um größtmöglichen Schutz vor Gewerbelärm zu gewährleisten. Ausgenommen sind Fenster und Türen von Sozial- oder Büroräumen sowie von Betriebswohnungen, weil allgemein von diesen Einrichtungen Störungen nicht ausgehen können.

5.8 Beheizung

Zur Vermeidung von Schadstoffimmissionen durch Heizungsanlagen in diesem dicht bebauten Gebiet wird vorgeschrieben, daß die Beheizung von Neubauten durch Anschluß an das überörtliche Fernwärmenetz vorzunehmen ist (§ 2 Nummer 12). Damit sollen die starken Schwefeldioxidbelastungen erheblich vermindert werden.

5.9 Stellplätze

Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnruhe wird festgesetzt, daß in reinen und allgemeinen Wohngebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen angeordnet werden dürfen (§2 Nummer 2). Das südlich Agathenstraße liegende Flurstück 896 wird davon ausgenommen, weil starke Verschattungen und der unmittelbare Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche eine Stellplatznutzung rechtfertigen.

Um die durch Verkehrsberuhigung und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum entfallenden Parkplätze zu ersetzen, sind unter den öffentlichen Spielplatzflächen teilweise Tiefgaragen vorgesehen. Unter dem Spielplatz im Block Weidenallee/Fettstraße soll eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Fettstraße geschaffen werden. Die auf dem Flurstück 3342 an der Amandastraße festgesetzte Tiefgarage soll nach Norden unter dem Kinderspielplatz erweitert werden.

Im Block Schäferkampsallee/Schäferstraße/Kleiner Schäferkamp wird unter dem Spielplatz ebenfalls eine Tiefgarage angelegt, in der die Neubauten zur Blockrandschließung am Kleinen Schäferkamp ihre Stellplätze nachweisen sollen. Für die z.Z. noch im Blockinnenbereich auf den Flurstücken 1271 und 261 abgestellten Kraftfahrzeuge können hier Ersatzstellplätze angeboten werden. Auch westlich der Schäferstraße ist unter dem Spielplatz mit einer Zu- und Abfahrt zum Kleinen Schäferkamp 34 eine Tiefgarage festgesetzt, deren Ausdehnung nach der öffentlichen Auslegung auf das Flurstück 259 begrenzt wurde. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 Bundesbaugesetz wurden beachtet.

Die für einen Hotelanbau an der Schäferkampsallee nachzuweisenden notwendigen Stellplätze lassen sich auf dem Flurstück 277 allein nicht realisieren. Aus diesem Grund wird unter Inanspruchnahme des benachbarten bis an die Weidenallee reichenden Flurstücks 236 eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt, im Plan sind die Grundstücke entsprechend umgrenzt.

5.10 Spielplätze

Durch die Erweiterung der beiden im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Spielplätze (nördlich Amandastraße sowie am Klocksweg/Schäferstraße) und die Ausweisung von drei neuen öffentlichen Spielplätzen soll der erhebliche Mangel an Spielplätzen sowie allgemein nutzbaren Grünflächen verringert werden. Die Spielplätze sollen so gestaltet werden, daß sie verschiedenen Altersgruppen gerecht werden und zugleich Aufenthaltsmöglichkeiten für Erwachsene bieten. Durch Ausgestaltung der Spielplätze und durch Anpflanzungen soll die Lärmbelästigung angrenzender Wohnbebauung möglichst gering gehalten werden. Die Spielplätze werden im Interesse einer möglichst günstigen Erreichbarkeit für alle im Plangebiet wohnenden Nutzer an die umliegenden Straßen angebunden.

Neu festgesetzt werden öffentliche Spielplätze

- auf den Flurstücken 1588, 568, 567 und 228 in der Mitte des Blocks zwischen Weidenallee und Fettstraße. Dieser Spielplatz

ist an die Fettstraße über die Flurstücke 1153 und 1154 direkt angeschlossen und zusätzlich durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auch an die Weidenallee angebunden; die Anschlüsse sind wegen der erheblichen Entfernungen von der Fettstraße und Weidenallee erforderlich.

Die damit gleichzeitig von der Fettstraße zur Weidenallee erzielte Fußwegverbindung schafft für rund 300 Wohnungen eine verbesserte Anbindung an die vorhandenen Läden;

- im Block Schäferkampsallee/Schäferstraße auf Teilen der Flurstücke 1271, 886 und 261. Dieser Spielplatz ist an die Schäferstraße direkt und an die Schäferkampsallee und den Kleinen Schäferkamp über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte angebunden. Diese Anbindungen sind erforderlich, um kurze und gefahrlose Wege zum Spielplatz anbieten zu können. Insbesondere von der Schäferkampsallee ist aus diesem Grund eine Zuwegung notwendig;
- für den Block Kleiner Schäferkamp/Agathenstraße auf den Flurstücken 259 u. 759. Der Platz wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an die Schäferstraße und den Kleinen Schäferkamp angeschlossen, um die Fußwege möglichst kurz zu halten. In Trennung von der Tiefgaragenzufahrt soll insbesondere über das Flurstück 260 (Kleiner Schäferkamp 30) eine Fußwegverbindung entstehen.
Die Erweiterungen vorhandener Spielplätze erstrecken sich auf
- den an der Amandastraße auf dem Flurstück 3343 liegenden Spielplatz. Über die Spielfläche soll ein Fußweg von der Margaretensstraße zur Amandastraße hergestellt werden,
- den auf den Flurstücken 740 und 4130 nördlich der Agathenstraße vorhandenen Spielplatz, der nach Westen und Süden auf einen Teil der Flurstücke 243, 116 und 337 vergrößert wird. Dadurch können für die verschiedenen Altersgruppen, vor allem auch für Jugendliche, eigenständige Spiel- und Aufenthaltsbereiche angelegt werden.

...

5.11 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird von folgenden Hauptverkehrsstraßen berührt: Am Nord- und Nordostrand verläuft die Schäferkampsallee als eine der Hauptverkehrsverbindungen zwischen der inneren Stadt und der Bundesautobahn A 7. Im Süden wird das Plangebiet begrenzt von dem Straßenzug Kleiner Schäferkamp/Altonaer Straße als Teil der bezirksübergreifenden Ost-West-Verbindung von Harvestehude/Rotherbaum bis Altona. Die Weidenallee, die als Hauptverkehrsstraße zwischen Eimsbüttel und St. Pauli erhalten bleibt, wird durch die im Rahmen des Stadterneuerungsverfahrens durchgeführte Umgestaltung in ihrer Bedeutung als Mittelpunkt und Haupteinkaufsstätte für das Schanzenviertel gestärkt.

Die Fettstraße, Margaretenstraße und Vereinsstraße werden durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und eine verbesserte Begrünung des Straßenraums umgestaltet. Bei der Umgestaltung werden die Bedürfnisse der dort zahlreich ansässigen Gewerbebetriebe berücksichtigt. Die Amandastraße, Agathenstraße und Schäferstraße sollen ebenfalls stärker begrünt und verkehrsberuhigt umgestaltet werden, wobei für die Amandastraße vor der Einmündung in die Weidenallee ein Fußgängerbereich festgesetzt wird. Die Fettstraße soll im Bereich der Flurstücke 721, 997, 999, 1000 und 1001 um 1,5 m verbreitert werden, um bei der Umgestaltung des Straßenraums und der Neuordnung der Parkplätze einen ausreichend breiten Raum für Fußgänger zu erreichen. Der Kloksweg wird mit einem Geh- und Leitungsrecht belegt, um so diese wichtige Ost-West-Fußwegverbindung dauerhaft zu sichern. Die Amandastraße stellt für Fußgänger die Hauptverbindung zwischen dem Grünzug Eimsbüttel-Süd und dem Sternschanzenpark dar. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die zu Lasten des

...

Flurstücks 3348 vorgesehene Erweiterung der Straßenfläche von 10 m auf 5 m verringert. Dadurch konnte die Inanspruchnahme privater Fläche vermindert werden, ohne daß der für das städtebauliche Ziel notwendige Spielraum zur Neugestaltung des Straßenraumes verloren geht. Die Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Östlich der Schäferstraße ist eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche um 2 m auf den Flurstücken 1836, 1840 und 378 ausgewiesen, da nur in diesem Abschnitt der Schäferstraße öffentlich genutzter Privatgrund für die Neuordnung des Parkens und zur Straßenbegrünung zur Verfügung steht. In dem durch parkende Kraftfahrzeuge überlasteten engen Straßenraum wird eine Umgestaltung nur möglich, wenn zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden. Dies ist nur auf den genannten Flurstücken möglich, da alle übrigen Vorflächen bereits durch vorhandene Bäume, Einbauten (Müllbehälter) oder Vorgärten belegt sind. An der Ecke Schäferstraße/Agathenstraße wird die Verkehrsfläche auf das unbebaute Flurstück 891 aufgeweitet, um dort einen kleinen quartiersinternen Platz anlegen zu können. Das Flurstück 891 ist zu klein, um dort z.B. eine Parkpalette zu erstellen, da Flächen für Rampen und die erzielbare Parkplatzanzahl in keinem wirtschaftlichen Verhältnis stünden.

In der Straße Kleiner Schäferkamp kann auf den Flurstücken 379, 492, 261, 885 u. 884 auf die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen nicht verzichtet werden, da die Fahrbahn trotz einer Verkehrsbelastung von ca. 20.000 Kfz/pro Tag nur eine Breite von 6,5 m erhält. Bei dieser Vorbedingung kann im Hinblick auf die Verkehrssicherheit weder die Breite der Parkbuchten (2,25 m) reduziert, noch auf den Radweg verzichtet werden. Auch die Gehwegbreite vor den Häusern Kleiner Schäferkamp 12a - 16 unterschreitet zum Teil die sonst übliche Mindestbreite von 3 m. Die Altonaer Straße soll zweispurig mit Gegenrichtungsverkehr und einer Lieferstraße südlich des Gewerbegebietes ausgebaut werden. Daher wird eine Breite von 31 m festgesetzt; inner-

halb dieser Fläche ist unter Beibehaltung der Lieferstraße ein späterer vierspuriger Ausbau möglich. Die Bebauung des Gewerbegebiets und des zweigeschossigen Kerngebiets soll zusätzlich mindestens 0,5 m Abstand zur Straßenlinie einhalten, um ausreichend Raum für Fußgänger zu belassen. Die Gehwegbreite zwischen Gewerbegebiet und Lieferstraße beträgt 1,5 m, die Breite für den Hauptfußweg südlich der Lieferstraße einschließlich Grandstreifen und Radweg 5,25 m. Die durch den zweispurigen Ausbau zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens resultiert aus der beabsichtigten Schließung der Amandastraße und der Bündelung des Durchgangsverkehrs auf der Altonaer Straße. Dadurch wird die Voraussetzung für eine flächenhafte Verkehrsberuhigung im westlichen Plangebiet geschaffen. Mit der Verlegung der Verkehrsströme von der Amandastraße auf die Altonaer Straße wird eine Erhöhung der Lärmbelästigung verbunden sein, die eine geringe Anzahl von Wohnungen südlich der Altonaer Straße (zwischen Bartels- und Schanzenstraße) betrifft, deren Hauptwohnseite von der Straße abgewandt liegt. Die Zahl der vom Verkehrslärm wesentlich entlasteten Wohnungen (bestehende und geplante beiderseits der Amandastraße ist ungleich höher, so daß die Verkehrskonzentration auf der Altonaer Straße städtebaulich geboten ist. Östlich der Vereinsstraße wird zur Sicherung des Schulwegs ein signalgeregelter Überweg eingerichtet.

5.12 Lärmschutz

Nach den lärmtechnischen Untersuchungen für die Straßen Schäferkampsallee, Kleiner Schäferkamp und Altonaer Straße hat sich ergeben, daß Immissionsgrenzwerte von 62 dB (A) tags / 52 dB (A) nachts wesentlich überschritten werden, so daß Lärmschutzmaßnahmen für vorhandene und geplante Gebäude erforderlich sind. Im Rahmen des Abwägungsgebots ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind. Danach scheidet ein aktiver Lärmschutz an diesen Straßen aus, weil Schutzwälle oder Schutzwände auf Grund des Straßenverlaufs und des angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht erstellt werden können. Es verbleiben somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden, um eine Minderung der Lärmimmissionen zu erreichen.

...

Nach § 2 Nummer 7 sind in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Schäferkampsallee und des Kleinen Schäferkamps sowie im Kerngebiet an der Altonaer Straße/Amandastraße durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Die für Lärmschutzmaßnahmen notwendigen Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren erhoben. Maßgebend sind die als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109).

5.13 Baumschutz

Im Plangebiet stehen erhaltenswerte Bäume. Soweit sie dem Baumschutz unterliegen, gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Ein Teil des vorhandenen Baumbestands ist im Bebauungsplan durch Erhaltungsgebote mit Ersatzpflanzverpflichtung (§2 Nummer 14 Satz 1) gesondert geschützt worden. Dabei handelt es sich um besonders prägenden Baumbestand, der sich durch Größe und Schönheit auszeichnet oder um Baumbestand, der zur Abschirmung wenig verträglicher oder zu eng benachbarter Nutzungen erforderlich ist. Nach der öffentlichen Auslegung wurde unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes der im Block südlich Agathenstraße auf dem Flurstück 759 befindliche Baum mit einem Erhaltungsgebot belegt.

...

5.14 Begrünungsmaßnahmen

Die Erhöhung der Vegetationsmasse und -vielfalt in diesem dichtbesiedelten und verkehrsreichen Gebiet ist eine stadtökologisch wichtige Voraussetzung für die Verbesserung der Klima- und Luftverhältnisse sowie für die Vielfalt von Lebensräumen für Tiere, für abwechslungsreiche Freiräume innerhalb der Bebauung und zur Verbesserung der Lebensverhältnisse für die Bewohner. Aus diesen Gründen sind mindestens 20 % der gärtnerisch anzulegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Für jede 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand bis zu 6 m beträgt, oder für jede 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand mehr als 6 m beträgt (§2 Nummer 15).

Um in den Hoffreiflächen nutzbare stadtökologisch wirksame Freiräume zu erhalten bzw. wiederherzustellen, sind die gärtnerisch anzulegenden Flächen auf Tiefgaragen mit mindestens 0,5 m starken durchwurzelbaren Überdeckung auszubilden. Die Deckschicht soll mindestens aus Drainschicht und Vegetationsschicht bestehen, um eine Pflanzung von Sträuchern und Stauden möglich zu machen. Soweit Bäume anzupflanzen sind, muß auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (§2 Nummer 16).

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 17). Diese Vorschrift ist erforderlich, da von offenen Stellplatzanlagen Störungen insbesondere für die Wohnruhe und die optische Wahrnehmung des Wohnumfelds ausgehen. Dächer von Garagen sowie Schutzdächer von Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Garagenwände sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (§ 2 Nummer 18). Auf den mit A gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind die Dächer der Gebäude mit einer flächendeckenden Begrünung auf einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren

Überdeckung herzustellen. Abweichungen von Satz 1 sind zulässig, wenn die Dächer als begehbare Terrassen ausgebildet werden. In diesem Fall sind mindestens 30 % der Dachflächen zu begrünen (§ 2 Nummer 19). Diese Regelung wurde getroffen, um durch Verdunstungskälte, verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere stadtkologisch wirksame Vegetationsflächen zu schaffen und um den begrünten Freiraum für die Bewohner höhergelegener Geschosse optisch zu erweitern. Die Gestaltung dieser Flächen kann als anspruchsloser Trockenrasen, als Grasdach, durch Polsterstauden u.ä. bis zur benutzbaren Dachgartenfläche erfolgen. Der auf dem Flurstück 277 vorhandene eingeschossige Saalbau genießt Bestandsschutz. Eine zwingend vorgeschriebene Begrünung auf der mit A gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist nur für den Fall einer Neubebauung vorgeschrieben.

Auf den mit B gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind die Dächer der Gebäude als begehbare Terrassen für die Bewohner der jeweiligen Grundstücke auszubilden. Mindestens 30 % der Dachflächen sind zu begrünen (§ 2 Nummer 20). Diese Regelung ist notwendig, damit wegen einer fast vollkommenen Grundstücksüberbauung die für die Wohnung notwendigen Freiflächen nachgewiesen werden können.

Die Begrünungsmöglichkeiten sind im Plangebiet wegen des hohen Anteils unvermeidbar versiegelter Flächen stark eingeschränkt. Durch Fassadenbegrünung kann der Anteil an stadtklimatisch und luft-hygienisch wirksamer Vegetationsflächen erhöht und für Kleintiere und Vögel zusätzlicher Lebensraum geschaffen werden. Der Erlebnisreichtum sowie der optische Eindruck der Wohnumgebung werden verbessert. Daher sind Außenwände von mehr als 5 m Breite, deren Fenster- und Türenanteil unter 15 % der Wandflächen liegt, mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, sofern die Pflanzung auf eigenem Grundstück vorgenommen werden kann. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (§ 2 Nummer 22). Wegen der Mischung von Gewerbe und Wohnnutzung insbesondere in den Blöcken Weidenallee/Fettstraße und Amandastraße/Altonaer Straße müssen dort Fassaden und Mauern gewerblich genutzter Gebäude und Höfe in besonderem Maße zur Fassadenbegrünung herangezogen werden, um Störungen zu mildern und die Wohnsituation zu verbessern (§ 2 Nummer 21). Dort sind Wandbegrünungen im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Um bei Neupflanzungen Ausfälle durch Beschädigungen zu verringern und die positive Wirkung der Bäume in absehbarer Zeit zu erreichen, ist ein Stammumfang von mindestens 14 cm bei kleinkronigen Bäumen und von mindestens 16 cm bei großkronigen Bäumen, jeweils in 1,0 m Höhe über den Erdboden vorgeschrieben (§ 2 Nummer 14 Satz 2). Für Baum- und Strauchpflanzungen sind einheimische Arten zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 14 Satz 3), die insbesondere stickstoffreiche, luftfeuchte, schattige Verhältnisse am Boden vertragen. In Orientierung an vorhandenem Bestand und Standortbedingungen sollten als großkronige Bäume bevorzugt gepflanzt werden: Esche, Ahorn, Linde, Eiche, Kastanie. Als kleinkronige Bäume sollen bevorzugt verwendet werden: Vogelbeere, Mehlbeere, Wildkirschen, Wildapfel, Zierkirschen, Obstbäume, Hainbuche, Feldahorn. Als einheimische Sträucher sollen bevorzugt folgende Arten verwendet werden: Holunder, Weißdorn, Schlehe, Hasel, Hartriegel, Heckenkirsche, Felsenbirne, Fingerstrauch, Rosen, Schneebeere; daneben auch Nutzsträucher wie: Johannisbeere, Stachelbeere, Brombeere.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (§ 2 Nummer 23), um den Anteil an Versickerungsflächen für Regenwasser sowie den durchwurzelbaren Flächenanteil zu erhöhen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Die Wiederherstellung der Durchlässigkeit gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung (§ 2 Nummer 24) ist insbesondere zur Erhöhung der Wasseraufnahmekapazität, zur Förderung des Bodenlebens und zur Erhaltung des Baumbestands erforderlich.

5.15 Zuordnung von Grünfestsetzungen

Aus den in Abschnitt 5.13 und 5.14 genannten Gründen erfolgen die Festsetzungen in § 2 Nummern 14 Satz 1, 15, 17 bis 20 und 22 und die Festsetzungen von Erhaltungsgeboten für einzelne Bäume und für Baumreihen in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 9 Absatz 4 des Bundesbaugesetzes. Die Festsetzungen

...

nach § 2 Nummer 14 Sätze 2 und 3 sowie Nummern 16, 21, 23 und 24 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Eimsbüttel/Hoheluft West in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) und der Baustufenplan Harvestehude/Rotherbaum vom 6. September 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 294), der Durchführungsplan D174 vom 27. Mai 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 188) sowie die Bebauungspläne Eimsbüttel 4 vom 18. Juni 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 86) und Eimsbüttel 13 vom 26. Juli 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 194) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 180.000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 52.400 m² (davon neu etwa 4.800 m²) und für Spielplätze etwa 8.200 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen etwa 1.100 m² für neue Straßenflächen und etwa 2.800 m² für Spielplätze erworben werden. Diese Flächen sind teilweise bebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau, die Anlage eines Fußgängerbereichs, die Herrichtung von Fußwegen, die Schaffung und Erweiterung von Spielplätzen einschließlich der Zugänge, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Abbrüche von nicht erhaltenswerten Gebäuden, Umzüge und Verlagerungen von Betrieben, Neuordnungen der Grundstücke sowie den Ersatz von Bunkerschutzplätzen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen

Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Grundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Zwei vorgesehene Bodenordnungsgebiete sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Das Städtebauförderungsgesetz schreibt für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eine zügige Durchführung vor. Es sind deshalb für die nächsten Jahre umfangreiche Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehen. Die Mittel werden im Rahmen der jährlichen Haushaltspläne nach dem Städtebauförderungsgesetz bereitgestellt.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Für die außerhalb des Sanierungsgebiets liegenden Baugebiete finden die Vorschriften über die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 Bundesbaugesetz) Anwendung. Über die in Abschnitt 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen. Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für den Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage. In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Eimsbüttel.