

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Marienthal 11



1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 2/84 vom 3. April 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 569) eingeleitet. Das Plangebiet mit der Bezeichnung Marienthal 11 umfaßte auch Flächen südlich Zirpenweg/westlich Weg Nr. 12 sowie Flächen südlich Oktaviostraße/westlich des Flurstücks 1297. Vor der öffentlichen Auslegung wurde der Bereich südlich Zirpenweg/westlich Weg Nr. 12 aus dem Plangebiet herausgenommen; für diesen Bereich wird ein Planverfahren mit der Bezeichnung Marienthal 12 weitergeführt. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bereich südlich Oktaviostraße/westlich des Flurstücks 1297 abgetrennt; hierfür wird ein Planverfahren mit der Bezeichnung Marienthal 3 betrieben.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 12. September 1984 und 18. Juni 1986 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 1519, 1986 Seite 1073) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der

Planung nicht berührt werden; hierzu hat eine eingeschränkte Beteiligung dervon den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und Grünflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan soll eine Grünzone vom Wandsbeker Gehölz zu den Grünflächen zwischen der Universität der Bundeswehr und der Bundesautobahn Hamburg-Lübeck geschaffen werden. Innerhalb dieses Grünbereichs sollen Sportanlagen und damit im Zusammenhang stehende bauliche Nutzungen (u.a. ein Vereinshaus mit Mehrzweckhalle) für einen Sportverein sowie Parkanlagen und ein Spielplatz eingerichtet werden. Flächen unmittelbar nördlich der Bundesautobahn werden als Abschirmgrün gesichert.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll der Gebäudebestand mit freistehenden Einfamilienhäusern, mehrgeschossigem Wohnungsbau sowie Schulbauten gesichert werden. Entlang der Rodigallee/westlich Osterkamp wird ein Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB festgelegt.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend mit bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern bebaut.

Westlich des Osterkamps liegt das "Wandsbeker Gehölz", darüber hinaus sind zwei von einem Sportverein genutzte Sportanlagen mit Umkleidegebäude und einer Wohnung für den Platzwart vorhanden. Auf dem Flurstück 1313 zwischen Osterkamp und Holsten-

hofweg befinden sich mehrere bewohnte Behelfsheime. Das für die Anlage des Grünzugs bestimmte Gelände, auf dem ehemals Kleingärten vorhanden waren, ist geräumt. Im Plangebiet sind außerdem die Schule Holstenhof, das Gymnasium Marienthal mit Hausmeisterwohnhaus und eine Turnhalle vorhanden.

Im östlichen Bereich verläuft eine oberirdische Elektrizitätsleitung, ferner im Bereich des Flurstücks 2154 (Oktaviostraße 131/133) eine unterirdische Abwasserleitung sowie zwischen Osterkamp und Holstenhofweg eine unterirdische Gasleitung.

An der Bundesautobahn Hamburg-Lübeck ist ein Lärmschutzwall vorhanden.

Die Grünflächen westlich Osterkamp sind durch erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen geprägt.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Für die Grundstücke entlang der Rodigallee, beiderseits des Zikadenweg, südlich der Oktaviostraße sowie beiderseits des Einmündungsbereichs Osterkamp/Oktaviostraße, wird unter Berücksichtigung des Gebäudebestands (Einfamilienhäuser) reines Wohngebiet für eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt, um den typischen Gebietscharakter von Marienthal zu erhalten. Die eingeschossige Ausweisung soll dazu beitragen, daß bei Grundstückszusammenlegungen oder in vereinzelter Baulücken keine zweigeschossigen Baukörper entstehen, die in ihrer Maßstäblichkeit nicht in das von Einfamilienhäusern geprägte Stadtbild passen. Der Ausschluß von Staffelgeschossen und Flachdächern (vgl. § 2 Nummer 5) dient ebenfalls der Erhaltung des Gebietscharakters. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung von Baugrenzen in einem Abstand von 19 m bestimmt. Hierdurch werden geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen

Häuser eröffnet. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,4 festgelegt. Hierdurch wird das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) höchstzulässige Maß der baulichen Nutzungen in reinen Wohngebieten unterschritten. Damit soll erreicht werden, daß bei Neubauten eine Angleichung der Baumasse an die bestehenden Gebäude erfolgt und daß dadurch dem Gebietscharakter entsprochen wird. Um den Bau von Mehrfamilienhäusern zu verhindern, wird die Zahl der Wohnungen auf maximal 2 je Gebäude beschränkt.

Die auf den Flurstücken 2061 (Osterkamp 61), 2154 (Oktaviostraße 131/133) und 2172 (Oktaviostraße 110 a bis 116 c) vorhandenen Wohngebäude werden mit dem Bestand entsprechenden Baukörperausweisungen für eine zwei-, drei- und viergeschossige Bebauung planungsrechtlich gesichert. Die Ausweisungen für das Flurstück 3057 (Osterkamp 62/64) wurden dem Bestand entsprechend nach der öffentlichen Auslegung dahingehend geändert, daß für das Gebäude eine Baukörperausweisung mit einer zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise festgesetzt wurde; diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

5.2 Erhaltung baulicher Anlagen

Zu dem Gebiet des Bebauungsplans existiert neben der Milieugebietsuntersuchung aus dem Jahre 1981 eine Kurzuntersuchung des Denkmalschutzamts aus demselben Jahre. Beide Untersuchungen sind in den Milieuschutzbericht von 1985 eingeflossen. In beiden Untersuchungen sind die Gebäude Rodigallee 30 bis 44 als erhaltenswert eingestuft worden. Für dieses im Bebauungsplan als Erhaltungsbereich festgelegte Gebiet treffen die in § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründe zu. In diesem Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt

...

der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Vorschrift wurde nach der öffentlichen Auslegung zusätzlich zur zeichnerischen Darstellung auch in den Text des Bebauungsplans aufgenommen, da eine ausschließliche Festlegung des Gebiets in der zeichnerischen Darstellung nicht ausreichend ist; diese Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, weil der Bebauungsplan zwar einen Genehmigungsvorbehalt ausbringt, zugleich aber Erweiterungsmöglichkeiten für die vom Erhaltungsbereich erfaßten Gebäude beinhaltet.

Die Einfamilienhäuser an der Rodigallee weisen Elemente des "Neuen Bauens" und des Expressionismus auf. Die Gebäude verbinden sich mit der städtebaulichen Gesamtanlage zu Einzelsituationen, denen eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Geschichte Marienthals und die Veranschaulichung der Carstenschen Gartenstadtidée zukommt. (Der gesamte Bereich Marienthals wurde ab Mitte des 19. Jahrhunderts auf Betreiben des Großgrundbesitzers und Bauunternehmers J.A.W. Carsten unter dem Einfluß der englischen Gartenstadtidée einheitlich bebaut - als Beispiel privat initiiert Gardenstadtsiedlung des 19. Jahrhunderts). Sie bilden durch ihr markantes Erscheinungsbild charakteristische Eigenheiten des Stadtbildes, Merk- und Orientierungspunkte. Mit ihren unmittelbar ablesbaren Stilmerkmalen machen sie die Siedlungsgeschichte Marienthals anschaulich nachvollziehbar.

Der auf § 172 BauGB gestützte Genehmigungsvorbehalt für bauliche Anlagen sichert die gestalterische Berücksichtigung der wesentlichen Merkmale des Bestands. Die von Einwendern im Rahmen der öffentlichen Auslegung angeregte Festsetzung von Gestaltungsvorschriften ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. Es besteht auch weiterhin die Möglichkeit, an Gebäudeteilen bauliche Veränderungen (z.B. lärmabschirmende Maßnahmen) vorzunehmen, soweit dies dem Zweck des Erhaltungsgebots nicht entgegensteht. Die Beurteilung von Einzelmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.3 Lärmschutz

Entlang der vierspurigen Hauptverkehrsstraße Rodigallee ist die bestehende reine Wohnnutzung zum Teil erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan haben ergeben, daß aktive Lärmschutzmaßnahmen am Verkehrsweg selbst (z.B. Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) auf Grund des verfügbaren Straßenraums sowie aus verkehrstechnischer und stadtgestalterischer Sicht nicht in Betracht kommen. Um die Einwirkungen des Straßenverkehrslärms wirksam zu vermindern, sind nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden vertretbar.

In § 2 Nummer 6 wird bestimmt, daß im Wohngebiet entlang der Rodigallee durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) 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 als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und vom 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

Entlang der Bundesautobahn Hamburg-Lübeck ist ein vorhandener Lärmschutzwall dem Bestand entsprechend mit der Zweckbestimmung "Abschirmgrün" ausgewiesen worden. Für den Schutzwall mit Schutzanpflanzung ist eine Höhe von mindestens 3 m über Gelände festgesetzt worden.

5.4 Grünflächen

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung einer Grünverbindung vom Wandsbeker Gehölz bis zur Universität der Bundeswehr östlich des Plangebiets. Dies bedeutet einen erheblichen Zuwachs an Grünflächen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht. Die Grünverbindung soll als Parkanlage mit Einrichtungen für die Naherholung der Bevölkerung ausgestattet werden. Außerdem soll der Grünzug Sportanlagen für Schulen und einen Sportverein aufnehmen.

Das waldartige Grüngelände (Flurstück 2516) im östlichen Bereich des als Naherholungsgebiet bedeutsamen Wandsbeker Gehölzes wird als Parkanlage festgesetzt. Die Erschließung der Parkanlage erfolgt durch vier vorhandene Fußwegeverbindungen von der Rodigallee, vom Osterkamp (2 Wege) und von der Oktaviostraße.

Innerhalb der Parkanlage zwischen Osterkamp und Holstenhofweg ist für die Anlage eines Spielplatzes eine Fläche von ca. 2.700 m² ausgewiesen. Der Spielplatz soll so hergerichtet werden, daß dort Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen vorhanden sind. Damit kann ein Teil des Bedarfs an Spielflächen

in Marienthal bereitgestellt werden. Die nördlich dieser Fläche außerhalb des Plangebiets vorhandene Altenwohnanlage wird durch eine festgesetzte 8 m breite Fläche für die Anpflanzung von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern und durch eine vorhandene Hecke abgeschirmt. Auf die Anlage eines Schutzwalls ist verzichtet worden, weil damit eine nicht vertretbare Sichtbehinderung im Nahbereich der Altenwohnanlage entstanden wäre. Ein Wall hätte zudem eine Verschiebung des Spielplatzes in die Grünanlage zur Folge gehabt, wodurch der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug nahezu unterbrochen worden wäre. Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange konnte somit nur eine Grün-Abschirmung im Norden des Spielplatzes in Frage kommen. Bei der Ausgestaltung des Spielplatzes soll weiterhin eine Geländemodellierung gegen unzumutbare Beeinträchtigungen durch den Spielplatzbetrieb vorgenommen werden. Letztlich soll der Spielplatz so eingerichtet werden, daß sich im Nordteil der ruhigere Bereich des Spielplatzes befindet.

Die neu ausgewiesenen Grünflächen sollen landschaftlich an das Wandsbeker Gehölz angepaßt werden. Eine Aufforstung der Grünfläche ist jedoch nicht vorgesehen, weil dies nicht mit dem Nutzungszweck der ausgewiesenen Parkanlage, die hier in besonderer Abgrenzung zum Wandsbeker Gehölz als nicht bewaldete Fläche bestimmt sind, vereinbar ist. Hier soll ein aufwendig gestalteter Übergangsbereich zur offenen Landschaftsformation östlich Holstenhofweg geschaffen werden. Daher ist insbesondere die Anlage eines Teiches vorgesehen in Ergänzung einer Folge von Teichen, wie sie im vorgenannten Gehölz bereits vorhanden sind. Diese Teiche haben mit anderen oberirdischen Gewässern keine natürliche Verbindung und sind als Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung einzuordnen.

Des weiteren sollen zur Gestaltung der Parkanlagen der Baumbestand berücksichtigt werden, Bodenmodellierungen vorgenommen, Baum- und Strauchgruppen mit Lichtungen sowie Rasenflächen oder mit Bodendeckern bepflanzte Flächen angelegt werden. Die An-

...

bindung des Grünzugs an die Wohngebiete nördlich Oktoaviostraße erfolgt durch eine in östlicher Richtung verlaufende bereits vorhandene Wegeverbindung.

5.5 Sportanlagen

Im Bebauungsplan sind vier Flächen für Sportanlagen festgesetzt:

- Der von einem seit vielen Jahrzehnten in Marienthal ansässigen Sportverein genutzte Sportplatz nördlich Oktaviostraße (Flurstück 2468) wird als Sportanlage festgesetzt. Die zu den Sportanlagen gehörenden baulichen Anlagen im nördlichen Bereich des Flurstücks 2468 werden durch eine bestandsentsprechende eingeschossige Baukörperausweisung festgesetzt. In § 2 Nummer 3 wird bestimmt, daß auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen nur Geräte- und Umkleideräume errichtet werden dürfen; außerdem ist eine Platzwartwohnung zulässig. Nach § 2 Nummer 4 sind mit Ausnahme von überdachten Tribünen auf dem Flurstück 2468 weitere Anlagen des Hochbaus auf der für Sportanlagen ausgewiesenen Fläche nicht zulässig, um eine bauliche Verdichtung zum Wandsbeker Gehölz hin zu vermeiden.

Zur Abschirmung der Sportanlage gegenüber den westlich angrenzenden Wohngebieten und dem Wandsbeker Gehölz werden die vorhandenen Stehtraversen als Schutzwall mit einer Höhe von mindestens 3 m über Gelände ausgewiesen.

In diesem Bereich befindet sich zum Teil erhaltenswerter Baumbestand, der durch die Festsetzungen für die Erhaltung von Einzelbäumen geschützt werden soll. Die im südlichen Bereich des Flurstücks 2468 vorhandene überdachte Tribüne wird als Schutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über Gelände festgesetzt, um Beeinträchtigungen der Wohngebiete südlich Oktaviostraße zu vermeiden. Die Abschirmung der Sportanlage in östlicher Richtung erfolgt durch die Festsetzung einer 4 m breiten Fläche für die Anpflanzung von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern. Der ent-

...

lang der Flurstücksgrenze vorhandene Baumbestand wird durch Festsetzungen für die Erhaltung von Einzelbäumen geschützt. Durch diese Festsetzung soll die räumliche Abgrenzung zwischen den seit vielen Jahren nebeneinander bestehenden Sport- und Wohnnutzungen erreicht werden. Die Anlage von Lärmschutzeinrichtungen (Wälle oder Wände) kommt auf Grund der nicht im ausreichenden Maße zur Verfügung stehenden Fläche und aus stadtgestalterischen Gründen nicht in Betracht. Dem Bezirksamt Wandsbek sind von Anwohnern bisher keine Klagen über Lärmbeeinträchtigungen vorgetragen worden, so daß davon auszugehen ist, daß die Sportnutzung an dieser Stelle auch toleriert wird.

- Westlich des Osterkamps (Flurstück 2545) sind im südlichen Teil der Sportanlage Tennisplätze angelegt worden; im Norden befindet sich ein Trainingsplatz. Die Nutzungsgrenze zwischen Park- und Sportanlage wird bis auf 2 m an den vorhandenen Sportplatz herangeführt, um die Ausdehnung dieser Sportfläche in das Wandsbeker Gehölz zu verhindern. Der Trainingsplatz ist bereits seit über 25 Jahren vorhanden. Er ist auf Grund seiner Größe von 50m x 80 m nur für Jugendspiele bis zu 12 Jahren zugelassen. Daneben findet dort nur Trainingsbetrieb für Mannschaften statt. Der Tennisplatz wird nur in der Zeit von April bis Oktober betrieben.

Zur Abschirmung dieser Sportanlage gegenüber den angrenzenden Wohngebieten werden Flächen zur Anpflanzung dichtwachsender Bäume und Sträucher festgesetzt. Entlang der Straße Osterkamp sowie der nördlichen und südlichen Begrenzung der Sportanlage werden auch Festsetzungen für die Erhaltung von Einzelbäumen für den vorhandenen Baumbestand aufgenommen. Die Anlage eines Lärmschutzwalls mit ausreichender Höhe und Breite kommt auf Grund der nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehenden Fläche nicht in Betracht. Eine Lärmschutzwand zur Minderung von Beeinträchtigungen für Anwohner ist ebenfalls nicht zu vertreten, da hierdurch der

Blick in das Wandsbeker Gehölz verbaut würde und Verschattungen insbesondere des Flurstücks 1410 zu befürchten wären. Dem Bezirksamt Wandsbek sind von Anwohnern bisher keine Klagen über Lärmbeeinträchtigungen vorgetragen worden, so daß davon auszugehen ist, daß die Sportnutzung an dieser Stelle auch toleriert wird. Sollten im Einzelfall zukünftig dennoch Beeinträchtigungen auftreten, so soll diesen durch einschränkende Betriebsmaßnahmen, insbesondere begrenzte Benutzungszeiten und Einschränkungen der Lautsprecheranlagen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens wirksam begegnet werden.

- Die neu ausgewiesene Sportanlage östlich des Osterkamps (Flurstücke 1312 und 1313) soll ebenfalls von einem Sportverein genutzt werden. Bei der Abwägung wurde geprüft, ob das nördlich des Husarenwegs gelegene Flurstück 1313 - auf dem zur Zeit Behelfsheime vorhanden sind - für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen werden könnte. Es wurde jedoch an der planerischen Zielsetzung festgehalten, das betreffende Gebiet als öffentliche Grünfläche mit einer Nutzung als Sportanlage auszuweisen, weil mit dem Verkauf an Privateigentümer, dem Bau von Einfamilienhäusern und der erforderlichen Erschließung eine aus städtebaulicher Sicht nicht zu vertretende Einengung des Grünzugs verbunden wäre. Im Rahmen des Planverfahrens sind die Ausweisungen der überbaubaren Flächen in ihrer Größe so begrenzt worden, daß Nutzung und Charakter des geplanten öffentlichen Grünzugs nicht beeinträchtigt werden. Es wurde eine Reduzierung der Gesamtfläche für die Sportanlage östlich des Osterkamps vorgenommen sowie Reduzierungen der Stellplatzfläche und der überbaubaren Flächen. Die Fortsetzung des Grünzugs ist durch funktionsentsprechende Eingangsbreite von über 50 m östlich Osterkamp gewährleistet. Die geplanten Sportflächen und Sportbauten sind für den Grünzug nicht beeinträchtigend, weil die vorhandenen Sportflächen westlich des Osterkamps durch die zusätzlichen Ausweisungen lediglich ergänzt werden. Das Vereinshaus und

die Mehrzweckhalle werden nur etwa 20 % der geplanten Sportflächen beanspruchen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baukörperausweisung für eine eingeschossige Bebauung bestimmt. Auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen der Flurstücke 1312 und 1313 ist ein Vereinshaus mit Mehrzweckhalle zulässig (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1). Diese neuen Einrichtungen sollen für den Sportverein die zukünftige Entwicklung sichern. Das zur Zeit genutzte Vereinshaus an der Oktaviostraße (Flurstück 1292 - außerhalb des Plangebiets) erfüllt hierfür nicht die Voraussetzungen, da die vorhandene Grundstücksfläche für eine Erweiterung mit einer Kegelbahn und einem größeren Mehrzweckraum nicht ausreicht. Eine Erweiterung des vorhandenen Vereinshauses wäre auf Grund der Lage im reinen Wohngebiet aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Etwaigen hierdurch zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigungen könnte durch planerische Maßnahmen, wie z.B. die Anlage von Lärmschutzwänden oder -wällen wegen der nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehenden Flächen an diesem Standort nicht entgegengewirkt werden. Hinsichtlich einer Verlegung der vorhandenen Sportanlage (Flurstück 2545) und des geplanten Vereinshauses mit Mehrzweckhalle an den Holstenhofweg wurden im Rahmen des Planverfahrens mehrere Varianten erarbeitet. Diese wurden jedoch nach eingehender Prüfung und Abwägung aus folgenden Gründen verworfen:

. Gelände des Gymnasiums:

Hier wären die Schulflächen in einem Maß eingeschränkt worden, das zu einer Gefährdung für die Entwicklung der Schule geführt hätte. Die Wege zu den übrigen Sportanlagen des Sportvereins sind von dort aus zu lang.

...

- Autobahnbegleitgrün südlich der Universität der Bundeswehr:

Der dort vorhandene Grünzug wäre durch die geplanten Sporteinrichtungen erheblich eingeschränkt worden. Die Wege zu den übrigen Sportanlagen des Sportvereins wären zu lang; insbesondere hätte sich die Überquerung des Holstenhofwegs negativ ausgewirkt.

- Nördlich der Schulsporthalle auf den Flurstücken 2253 und 2394:

Hier sind Parkplätze der Bundeswehr vorhanden; die Flächen können nicht für die Zwecke des Sportvereins genutzt werden, weil Möglichkeiten zur anderweitigen Unterbringung von Stellplätzen hier nicht zur Verfügung stehen.

Die Mehrzweckhalle soll vorrangig für Seniorensport, Mutter- und Kind-Turnen, Gymnastik, Tanzsport und darüber hinaus für Vereinsversammlungen und Veranstaltungen des Vereins genutzt werden. Es sollen innerhalb dieser Einrichtung auch restaurationsähnliche Nutzungen untergebracht werden; diese sind jedoch vorrangig für vereinsbezogene Veranstaltungen vorgesehen.

Für den eingeschossigen Baukörper auf den Flurstücksteilen 1312 und 1313 wird eine Traufhöhe (Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche) von 3,5 m festgesetzt. Hierdurch kann verhindert werden, daß ein Baukörper entsteht, der sich in seiner Maßstäblichkeit nicht in die Umgebung einfügt und zu Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung am Zikadenweg führen würde. Eine Sichtbeziehung zum Zikadenweg kann durch diese Festsetzung ebenfalls ausgeschlossen werden. Aus den gleichen Gründen wurde auf Grund vorgebrachter Bedenken und Anregungen für den Baukörper zu-

...

sätzlich eine Gebäudehöhe von 5 m festgesetzt. Außerdem wurde nach der öffentlichen Auslegung eine Festsetzung über die Herrichtung der baulichen Anlage in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach § 2 Nummer 2 Satz 2 sind an den Außenwänden der Anlage bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen; Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen sind so herzustellen, daß schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974 (Bundesgesetzblatt I Seiten 721 und 1193), zuletzt geändert am 26. November 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2089), für die nördlich angrenzende Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Die Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Um das unmittelbare Nebeneinander der neu ausgewiesenen Sportanlage mit Stellplätzen und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet Zikadenweg städtebaulich verträglich zu gestalten, ist ein 2,5 m hoher und 8 m breiter Schutzwall mit Schutzanpflanzung im Grenzbereich zu den Einfamilienhausgrundstücken festgesetzt worden.

Durch den Wall sollen eventuelle gegenseitige Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Nutzungen gemindert und eine räumlich deutliche Abgrenzung erreicht werden.

Es ist vorgesehen, den Wall nicht in strenger geometrischer Form zu errichten, sondern landschaftsgerecht mit z.T. im Grundriß geschwungener freier Bodenmodellierung und mit intensiver abwechslungsreicher Sichtschutzbepflanzung anzulegen. Die an der Grenze zu den Einfamilienhausgrundstücken vorhandenen Bäume sollen dabei erhalten bleiben.

Durch die am Osterkamp vorgenommenen Festsetzungen für die Erhaltung bzw. Anpflanzung von Einzelbäumen sollen die Gebäude der Sportanlage sowie die dort ausgewiesenen Stellplätze gestalterisch in die Parkanlage eingebunden bzw. die Nutzungen voneinander abgeschirmt werden.

...

- Die Sportanlage am Holstenhofweg soll dem Schulsport der Schule Holstenhof und des Gymnasiums Marienthal dienen sowie eine Mitbenutzung durch einen Sportverein ermöglichen. Daher sind folgende Einrichtungen erforderlich: Ein Spielfeld (70m x 105 m), eine Laufbahn (5m x 100 m), eine Weit- und Hochsprunganlage sowie eine Kugelstoßanlage. Für die Mitbenutzung der Anlage durch einen Sportverein sind ein Umkleidegebäude, Fahrradständer und 17 Stellplätze vorgesehen. Aus diesem Grund wurde im südlichen Bereich der Sportfläche eine eingeschossige Baukörperausweisung sowie eine daran angrenzende Stellplatzfläche festgesetzt. Für die im Bereich der Stellplatzfläche vorhandene Baumgruppe wurden entsprechende Festsetzungen zur Erhaltung aufgenommen. Nach § 2 Nummer 3 dürfen auf den durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen der Flurstücke 2520, 1307 und 2443 nur Geräte- und Umkleideräume errichtet werden. Außer dieser Nutzung sind bauliche Anlagen des Hochbaus auf der Sportanlage nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 4), um eine bauliche Verdichtung zu der neuen Parkanlage (zwischen Holstenhofweg und Osterkamp) hin zu vermeiden.

Die Gebäude der Sportanlagen innerhalb der Grünflächen sollen sich gestalterisch in die Umgebung einfügen; dies kann z.B. durch Begrünung der Fassaden erreicht werden.

5.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen der Schule Holstenhof und des Gymnasiums Marienthal werden dem Bestand entsprechend als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schulen (Freie und Hansestadt Hamburg)" ausgewiesen. Das im östlichen Bereich des Gymnasiums vorhandene Einfamilienhaus (Hausmeisterwohnung) wird durch eine Baukörperausweisung für eine eingeschossige Bebauung in seinem Bestand gesichert. Für die Schulgebäude sind Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen der Flächenausweisung gegeben.

...

Außerdem wird das Flurstück 2518, auf dem sich eine Schulsporthalle befindet, als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen einen Ausbau der Schulsporthalle. Die Halle wird überwiegend für den Schulsport genutzt; nach Schulschluß erfolgt eine Mitbenutzung durch Sportvereine. Zur optischen Abschirmung der Schulsporthalle gegenüber der westlich liegenden Altenwohnanlage (Flurstück 2393 - außerhalb des Plangebiets) wird ein 3 m breiter Streifen für die Anpflanzung von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

5.7 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden dem Bestand entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Der ehemalige Husarenweg wird aufgehoben. Straßenverbreiterungen oder Straßenneubauten sind nicht erforderlich.

5.8 Stellplätze und Garagen

Die im Bereich des Flurstücks 2061 (Osterkamp 61) vorhandene Tiefgarage und die auf dem Flurstück 2242 (Oktaviostraße) befindliche Garagenanlage werden im Bebauungsplan als Tiefgarage bzw. Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen. Die Garagenanlage wird ausschließlich durch die Bewohner der Häuser Oktaviostraße 110a bis 116c genutzt; Häuser und Garagen wurden gemeinsam errichtet. Außerdem befindet sich im Bereich der Garagenanlage ein Heizwerk für die o.a. Häuser. Eine Zuordnung der Gemeinschaftsgarage zu den Häusern war auf Grund der Bestandsausweisung entbehrlich; die Zusammengehörigkeit der Nutzungen ergibt sich aus den Bauunterlagen. Die Tiefgarage wird von den Bewohnern des Hauses Osterkamp 61 genutzt.

In § 2 Nummer 1 ist bestimmt, daß Stellplätze und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig sind, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Hierdurch soll eine funktionsgerechte Nutzung der Freiräume ermöglicht werden. Entsprechende Regelungen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

...

Die Festsetzung des § 2 Nummer 1 gilt nicht für die Bereiche der Grünflächen (Parkanlagen und Sportanlagen). Hier dürfen außerhalb der festgesetzten Stellplätze (28 Plätze östlich Osterkamp, 17 Plätze westlich Holstenhofweg) keine weiteren angelegt werden (siehe hierzu auch Ziffer 5.5), um den Erholungswert innerhalb der Grünflächen nicht zu beeinträchtigen.

5.9 Landschafts- und Baumschutz

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Wandsbek, Jenfeld und Marienthal vom 21. Februar 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 36) mit der Änderung vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Beschränkungen der Landschaftsschutzverordnung und außerhalb des Landschaftsschutzgebiets die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-1), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Im Landschaftsschutzgebiet findet nach § 5 Absatz 2 der o.a. Landschaftsschutzverordnung die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

5.10 Leitungen

Die im östlichen Bereich des Plangebiets verlaufende oberirdische Elektrizitätsleitung, eine im Bereich des Flurstücks 2154 (Oktaviostraße 131/133) vorhandene unterirdische Abwasserleitung sowie die zwischen Osterkamp und Holstenhofweg verlaufende unterirdische Gasleitung sind als Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird insbesondere der Baustufenplan Wandsbek-Marienthal in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 237 100 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 22 200 m², für Grünflächen (Abschirmgrün 10 700 m², Parkanlagen 44 600 m², Spielplatz 2 700 m², Sportanlagen 44 500 m²) etwa 102 500 m² (davon neu etwa 47 700 m²) und für Gemeinbedarfsflächen etwa 51 500 m² benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Grünflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Auf diesen Flächen stehen mehrere bewohnte Behelfsheime, die beseitigt werden müssen.

Kosten werden außerdem für die Herrichtung der Sportanlage westlich Holstenhofweg und der Parkanlagen (einschl. Spielplatz), die Anlage des Schutzwalls östlich Osterkamp und den Ausbau der Schulsporthalle entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhand-

...

lungen über die Räumung der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. (zum Beispiel bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen Gewährung von Wohngeld, Nachweis von Ersatzwohnraum).

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht.

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Wandsbek.

