

Begründung

zum Bebauungsplan Marienthal 29

Vom 23.02.2006

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Fassung des BauGB, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i.V. mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 8/01 vom 23. Oktober 2001 (Amtl. Anz. S. 4059) mit der Änderung vom 18. März 2004 (Amtl. Anz. S. 643) unter der Bezeichnung Marienthal 26 eingeleitet und mit der Änderung vom 29. April 2005 (Amtl. Anz. S. 916) unter der Bezeichnung Marienthal 29 fortgeführt. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentlichen Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Mai 2003, 19. März 2004 und 29. April 2005 (Amtl. Anz. 2003 S. 1921, 2004 S. 643 und 2005 S. 916) stattgefunden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Marienthal 26 wurden Flächen zwischen der Claudiusstraße, der Straße Am Alten Posthaus und der Bahnanlage vom Plangebiet abgetrennt und als eigenständiges Planverfahren unter der Bezeichnung Marienthal 29 weitergeführt.

2. Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Villengebiets von Marienthal. Dieses steht aufgrund baulicher Entwicklungen und des bestehenden Planungsrechts bereits seit einigen Jahren unter dem Druck einer städtebaulichen Umstrukturierung. In den letzten Jahren sind in verstärktem Maße Mehrfamilienhäuser errichtet worden, die in Art und Umfang keinen Bezug zur vorhandenen Bebauung erkennen lassen und das Stadt- und Landschaftsbild in erheblicher Weise beeinträchtigen. Diese Entwicklung wird dadurch begünstigt, dass im geltenden Baustufenplan von Marienthal keine Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen festgesetzt ist.

Zur Sicherung des Strukturerhalts und zur maßvollen Weiterentwicklung sowie zur Verhinderung von städtebaulichen Fehlentwicklungen werden differenzierte, der vorhandenen städtebaulichen Situation angepasste Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

2.2 Städtebauliche Zielvorstellung

Das Plangebiet umfasst einen Teil des seit Ende des 19. Jahrhunderts erschlossenen und bebauten Villengebiets, das von dem Bauunternehmer Carstenn nach dem Vorbild englischer Gartenvorstädte entwickelt wurde. Dem entsprechend dient es vorwiegend dem Wohnen; in Teilbereichen sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bezirkszentrum Wandsbek (außerhalb des Plangebiets) freiberufliche und Dienstleistungsnutzungen vorhanden. Im Plangebiet sind Haustypen aus den verschiedenen Bebauungsepochen seit dem Beginn des 20. Jahrhunderts bis zur Gegenwart zumeist in gemischter Anordnung entstanden. Die Straße Schloßgarten ist als Allee ausgebildet.

Die gewachsene städtebauliche Struktur des Wohngebiets, das im Norden von Geschosswohnungsbau und im Süden von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, soll planungsrechtlich entsprechend dem Bestand gesichert werden und eine maßstäbliche städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur ermöglichen. Zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische Bebauung soll eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie eine Zweigeschossigkeit in offener Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern und eine maximal zulässige überbaubare Grundfläche bezogen auf das jeweilige Baugrundstück festgesetzt werden. Für die Bereiche, die an das Bezirkszentrum angrenzen und bereits mit größeren Gebäuden bebaut sind, wird eine Grundflächenzahl sowie teilweise Dreigeschossigkeit festgesetzt. In dem Baublock südlich Rantzaustraße, westlich Schloßgarten soll wegen der Vorprägung durch rückwärtige Gebäude eine maßvolle rückwärtige Bebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Parallel zur Bahn soll im Rahmen der Aufhebung der Bahnübergänge Claudiusstraße und Schloßgarten als Ersatzanlage eine Verbindungsstraße von der Straße Schloßgarten zur Claudiusstraße vorgesehen werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Wohnbauflächen dar. Eine durchgängige Fläche, die in einer Tiefe von etwa 100 m südlich der Schloßstraße und westlich der Robert-Schuman-Brücke verläuft, ist als gemischte Baufläche, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das überwiegende Plangebiet im Landschaftsprogramm die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“, mit „Grünqualität sichern, parkartig“ dar. Eine durchgängige Fläche, die in einer Tiefe von etwa 100 m südlich Schloßstraße

und westlich der Robert-Schuman-Brücke verläuft, ist als Milieu „verdichteter Stadtraum“ dargestellt. Parallel zur Robert-Schuman-Brücke verläuft von Norden nach Süden die Signatur für den „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ als milieuübergreifende Funktion.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt entsprechend die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) mit parkartigen Strukturen dar. Die Fläche parallel zur Schloßstraße und Robert-Schumann-Brücke wird als Biotopentwicklungsraum „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13 a) dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Verbindliche Bauleitpläne

Der Baustufenplan Wandsbek-Marienthal in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist im Plangebiet Wohnbauflächen in zweigeschossiger offener Bauweise als besonders geschütztes Wohngebiet aus.

Teilbebauungsplan TB 577 vom 11. April 1958 (HmbGVBl. S. 99):
Die Straßen Schloßgarten und Rantzaustraße von der östlichen Plangebietsgrenze bis Höhe Hausnummer 45 (Flurstück 144) sind als Straßenflächen festgesetzt. Weiterhin sind parallel zu den betreffenden Straßen Baulinien sowie Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Nördlich der vorhandenen Bahntrasse wird für das Flurstück 2535 Neue Bahnanlagen ausgewiesen.

Teilbebauungsplan TB 1080 vom 7. Februar 1961 (HmbGVBl. S. 29):
Parallel zu der Straße Schloßgarten ist für das Flurstück 155 eine Baulinie sowie eine Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

3.2.2 Altlastenhinweiskataster / Kampfmittelräumung

Im gesamten Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg zu rechnen. Bauvorhaben sind im Einzelnen von dem jeweiligen Antragsteller beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.2.3 Baumschutzverordnung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.2.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Gutachten / Untersuchung

2002 wurde ein städtebauliches Gutachten für das Villengebiet Marienthal vorgelegt. Dieses bildet eine wichtige Grundlage für die Festsetzungen in dem Bebauungsplan. Dabei wurde insbesondere die Siedlungsstruktur untersucht und es wurden Empfehlungen für die Erhaltung der Bebauungsstruktur und für maßvolle Entwicklungen innerhalb der Struktur ausgesprochen.

In 2003 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen festgestellt. Durch die Schallschutzmaßnahmen sollen Immissionskonflikte zwischen den Straßenzügen Robert-Schuman-Brücke, Bärenallee, Claudiusstraße bzw. der Bahnstrecke Hamburg – Lübeck und der Wohnbebauung vermieden werden.

Der Milieuschutzbericht der Freien und Hansestadt Hamburg vom August 1985 stellt das Villengebiet Marienthal als Milieugebiet dar.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Es spiegelt sich deutlich die Entwicklung des gesamten Villengebiets von Marienthal im Geiste einer Gartenstadt nach englischem Vorbild hin zu einem Wohnort mit zentraler Lage wider.

Bedeutsames Merkmal der Siedlung ist außerdem die gute Durchgrünung. Öffentliches Grün an Straßen sowie privates Gartengrün prägen das Quartier.

Östlich des Plangebietes befindet sich mit der Robert-Schuman-Brücke die überregional bedeutsame Verkehrsachse Ring 2. Direkt westlich angrenzend an die Plangebietsgrenze verläuft die Claudiusstraße, die eine Wohnsammelstraße ist. Mit dem ÖPNV-Knoten Wandsbek Markt und der Schnellbahnstation Wandsbeker Chaussee verfügt das Gebiet im fußläufigen Bereich über ein sehr differenziertes Angebot an öffentlichen Verkehrsverbindungen.

Der nördliche und östliche Bereich des Plangebiets zeichnet sich durch seine Schwellenfunktion zwischen dem Wandsbeker Zentrum mit seinen Geschäfts- und Büroquartieren sowie dem Bezirksamt aus. Entsprechend der Zentrumsnähe besteht hier eine Mischung von zum Teil größeren Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden. Der südliche und westliche Bereich des Plangebiets wird hingegen durch eine kleinmaßstäbliche Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und nur vereinzelt Geschosswohnbauten geprägt. Die in den unterschiedlichen Epochen entstandenen kleinmaßstäblich ausgeführten Haustypen verleihen diesem Bereich einen weitgehend homogenen Charakter. Trotz der Unterschiede in der Formensprache, der Geschossigkeit (ein- und zweigeschossig), den Dachformen und dem Bauvolumen wirkt das Erscheinungsbild eines gehobenen Wohngebietes überwiegend einheitlich. Dies trifft für die Bereiche, die bereits mit großen Mehrfamilienhäusern durchsetzt sind, jedoch nicht zu. Hier ist es durch neuere unmaßstäbliche Gebäude zu einer deutlichen Veränderung des Ortsbildes gekommen.

Die Topografie stellt sich annähernd eben dar. Von Norden fällt das Gelände zur Bahntrasse hin leicht ab.

Die beiden städtischen Flurstücke 207 und 2535 entlang der Bahntrasse weisen einen dichten Gehölzbewuchs auf. Der Bestand an Großbäumen, Bäumen und Sträuchern hat sich überwiegend selbst entwickelt oder ist z.T. von Anliegern angepflanzt worden. Die privaten Gärten reichen bis an das Bahngelände heran und sind eingezäunt. Die Öffentlichkeit hat keinen Zugang. Die Flächen stehen nicht der allgemeinen Erholungsnutzung zur Verfügung. Der dichte Gehölzbewuchs bildet vor allem im Sommer eine undurchsichtige Abschirmung zwischen Gärten und Bahnstrecke. Auf der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 200 und 207 befindet sich ein Erdkeller, der nicht im Zusammenhang mit dem ehemaligem Schloss oder ehemaligem Schlossgarten steht. Er ist als nicht denkmalgeschützwürdig eingestuft.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche Rantzaustraße ist ein 110-kV-Hochspannungskabel der Hamburgischen Electricitätswerke AG (HEW) vorhanden.

Im gesamten Plangebiet sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen Gasleitungen vorhanden. Das Gasnetz besteht aus Niederdruckversorgungsleitungen mit vielen Hausanschlüssen.

4. Umweltbericht

Es wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt (siehe Ziffer 3.2.4).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Wohngebiete

Das Plangebiet ist generell nicht einheitlich mit gleichartigen Gebäuden bebaut, sondern es finden sich in den einzelnen Baublöcken Haustypen aus den verschiedenen Bebauungsepochen seit dem Beginn des 20. Jahrhunderts bis zur Gegenwart in gemischter Anordnung. Auch die Anzahl der bestehenden Wohneinheiten pro Gebäude innerhalb der entsprechenden Baublöcke ist teilweise uneinheitlich. Die Gebäude unterscheiden sich außerdem häufig in der Geschossigkeit (ein- bis dreigeschossig), in den Dachformen und auch dem Bauvolumen. Wegen der o.g. Rahmenbedingungen mussten verschiedene Kategorien hinsichtlich der Regelung des Maßes der baulichen Nutzung und der zulässigen Anzahl der Wohnungen gebildet werden. Generelle Zielsetzung dabei ist, die vorhandene Struktur im Süden des Plangebiets zu erhalten und eine maßvolle Weiterentwicklung unter Würdigung des Bestands zu ermöglichen. In dem Bereich, der an das Zentrum Wandsbek grenzt, werden entsprechend der Vorprägung durch zum Teil größere Geschosswohnbauten Festsetzungen getroffen, die hier eine maßvolle Weiterentwicklung zulassen.

Den Festsetzungen liegen dementsprechend folgende Prinzipien zugrunde:

- Es werden in Bereichen kleinmaßstäblich vorhandener Bebauung maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Im Sinne des Dichtemodells werden in Bereichen in Zentrumsnähe mit entsprechender Vorprägung durch Mehrfamilienhäuser maximal 5 oder 6 Wohnungen je Wohngebäude

festgesetzt. Dort wo bereits eine Umstrukturierung zu Mehrfamilienhäusern stattgefunden hat, wird keine Beschränkung der zulässigen Wohnungszahl ausgewiesen. In hinteren Bereichen werden maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

- Die Anzahl der Geschosse (2 Vollgeschosse als Höchstmaß) wird aus dem geltenden Baustufenplan Wandsbek-Marienthal übernommen. Für den Baublock nördlich Rantzaustraße / östlich Schloßgarten und die im Norden des Plangebiets gelegenen Flurstücke 132 und 133 wird entsprechend der Vorprägung und wegen der unmittelbaren Nähe zum Zentrum Wandsbek eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt.
- Es werden für die unterschiedlichen Bereiche Bauzonen („A“ bis „D“) textlich festgesetzt (vordere und hintere Baugrenze) und für Bereiche („D“), die für hintere Bebauung geeignet sind, Abstände zwischen Hinter- und Vordergebäude. Die Bautiefen für die vorderen Bauzonen werden auf 16 m und 18 m begrenzt.
- In kleinmaßstäblich bebauten Bereichen („B“ bis „D“) werden Grundflächen für bauliche Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. In Bereichen („A“), in denen bereits Mehrfamilienhäuser unter Ausnutzung der im Baustufenplan Wandsbek-Marienthal zulässigen Grundfläche entstanden sind, wird eine dem Bestand entsprechende Grundflächenzahl festgesetzt.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

In Teilbereichen erfolgt eine Umstrukturierung von reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet, und zwar unter folgenden Kriterien:

- Prägung des Bestandes durch typische Nutzungen eines allgemeinen Wohngebiets;
- Nähe zum Zentrum Wandsbek und der dadurch bedingten städtebaulichen Zielsetzung der Nutzungsmischung.

Es handelt sich um die Bereiche östlich der Straße Schloßgarten, nördlich Rantzaustraße / westlich Schloßgarten sowie die Flurstücke 132 und 133 an der Claudiusstraße.

Der in Marienthal verstärkt auftretende Umnutzungsdruck des Dienstleistungssektors auf die Wohnbereiche soll gezielt in die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gelenkt werden. Dadurch werden die Wohnnutzungen in dem Teil des Plangebiets geschützt, in dem reines Wohngebiet festgesetzt ist.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Durch diese Festsetzung soll die Hauptnutzungsart Wohnen und die das Wohnen ergänzenden, nicht störenden Nutzungen besonders hervorgehoben werden. Läden in einer begrenzten Größe und mit einem eingeschränkten Warensortiment sind an den Standorten nur ausnahmsweise zulässig, wo durch die damit verbundenen Baulichkeiten und die spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufe keine größeren Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen einhergehen. Als grundsätzliche Voraussetzung gilt, dass eine Unterord-

nung dieser Nutzungen unter den jeweiligen Gebietscharakter erfolgt und eine Zentrengefährdung, die insbesondere durch eine Ballung derartiger Nutzungen entsteht, ausgeschlossen ist. Größere Läden und die damit einhergehenden Stellplatzanlagen würden hinsichtlich der Größenausdehnung, dem Maß der Störung für die angrenzenden Wohnnutzungen durch Lärm und andere Emissionen sowie wegen dem störenden städtebaulichen Erscheinungsbild dem Ziel der Strukturentwicklung eines gehobenen Wohngebiets zuwiderlaufen. Mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe soll der angestrebte Wohngebietscharakter nicht durch Baulichkeiten beeinträchtigt werden, die mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu Störungen der Wohnruhe und zu einer deutlichen Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes führen würden.

Städtebauliches Ziel ist es weiterhin, die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude entsprechend der jeweiligen Vorprägung mit 3 oder 6 festzusetzen und östlich Schloßgarten / nördlich Rantzaustraße keine Beschränkung aufzunehmen. Damit soll im Hinblick auf die zentrale Lage und Bedeutung der Bereiche eine Verdichtung der Nutzungen ermöglicht und dem Bedarf nach entsprechenden Wohnungen entsprochen werden.

5.3 Reines Wohngebiet

Die Festsetzung von reinem Wohngebiet entspricht dem Bestand. Nur in wenigen Ausnahmefällen sind teilgewerbliche Nutzungen im Dienstleistungsbereich, die gemäß der Baunutzungsverordnung in reinen Wohngebieten zulässig sind, vorhanden. Diese vorhandene Struktur gilt es zu erhalten.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische Bebauung zu verhindern, wird eine höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden festgesetzt. Die maximal zulässige Anzahl von 2, 3 oder 5 Wohneinheiten je Wohngebäude ist an dem Bestand orientiert und ermöglicht maßvolle Entwicklungen. Um die als städtebauliche Fehlentwicklung zu bewertende Durchmischung von Einzel- und Mehrfamilienhäusern zukünftig zu verhindern, sind Gebäude mit fünf Wohneinheiten nur entsprechend der Vorprägung im Eckbereich Rantzaustraße / Schloßgarten (Flurstück 2024) zulässig. Mit diesen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der noch intakten Einfamilienhausstruktur geschaffen und das Bedürfnis nach Wohnen in grünen Quartieren gesichert.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohngebiete sind Wohngebäude nur auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen zulässig. Der Mindestabstand zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung beträgt 25 m und - falls keine vordere Bebauung vorhanden ist - 25 m zwischen hinterer Baugrenze und rückwärtiger Bebauung (vgl. § 2 Nummer 4). Neben vorhandener Bebauung, die sich im Wesentlichen parallel zur Straße entwickelt hat, wird eine geordnete Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile in dem Baublock zwischen Claudiusstraße, Rantzaustraße und Schloßgarten, wo bereits eine Prägung vorhanden ist, festgesetzt. Der Abstand von 25 m zwischen vorderer und hinterer Bebauung dient dem weitgehenden Erhalt vorhandener Grünstrukturen. Dieser Abstand gilt auch, wenn im vorderen Grundstücksbereich ein neues Gebäude errichtet werden soll und im rückwärtigen Bereich eine Bebauung vor-

handen ist. Auf Flurstück 2029 (Schlossgarten 34) ist keine rückwärtige Bebauung möglich, weil dem dichter bzw. großkroniger Gehölzbestand entgegensteht.

Bei Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich sollten Neubau- und Erschließungsmaßnahmen in besonderem Maße vorhandene Maßstäblichkeit, Materialien, Einfriedigungen sowie öffentliche und private Grünräume berücksichtigen. Durchbrüche von Baumgruppen sind möglichst zu vermeiden, Alleen und prägende Vorgartenbereiche sind weitgehend zu erhalten.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die zweigeschossige Ausweisung in offener Bauweise im geltenden Baustufenplan Wandsbek-Marienthal hat zur Entwicklung des städtebaulichen Erscheinungsbildes von Marienthal geführt. Da diese Bauweise prägendes Merkmal für die Strukturfortschreibung ist, wird unter Berücksichtigung des Bestandes überwiegend eine maximal zulässige zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise sowie „nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt. In den Bereichen, die wegen der unmittelbaren Nähe zum Zentrum Wandsbek bereits eine teilweise dreigeschossige Vorprägung aufweisen, wird eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt. Dies trifft für den Bereich östlich Schloßgarten / nördlich Rantzaustraße sowie für die Flurstücke 132 und 133 an der Claudiusstraße zu.

In den Wohngebieten ist auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen eine am Bestand orientierte Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Dabei handelt es sich um Bereiche, die von Mehrfamilienhäusern unter Ausnutzung der im Baustufenplan zulässigen Grundfläche entstanden sind. Um überdimensionierte Gebäude zu verhindern werden auch hier Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird durch diese Festsetzung nicht voll ausgeschöpft.

In den Wohngebieten ist je Baugrundstück auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 200 m², auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 160 m² und auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 120 m², jeweils als Höchstmaß, zulässig. Für Anlagen die kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken dienen, können Ausnahmen zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Festsetzungen wurden zur Wahrung der bestehenden städtebaulichen Struktur getroffen. Neubauten fügen sich hinsichtlich Volumen und Maßstab in die bestehende Struktur ein und der Anteil an nicht versiegelten Freiflächen wird in Anlehnung an die vorhandene Grünstruktur gesichert. Dadurch sind weiterhin ausreichende Flächenanteile zur Versickerung des Oberflächenwassers auf privaten Grundstücken vorhanden.

Das auf Flurstück 200 (Schlossgarten 52a) bestehende Gebäude hat lediglich Bestandsschutz. Mit der Festsetzung, dass auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 120 m² als Höchstmaß zulässig ist, kann das bestehende Gebäude im Rahmen einer Neubebauung bei einer entsprechenden Grundstücksteilung mit zwei kleineren Gebäuden in zweigeschossiger

Bauweise bebaut werden. Dies entspricht der Zielsetzung in diesem Bereich, die hier sonst bestehende Kleinteiligkeit weiter zu entwickeln. Dadurch tritt keine wesentliche Wertminderung ein.

In den Wohngebieten wird die vordere Baugrenze in einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Der Abstand der hinteren Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie wird für die mit „(A)“ und „(C)“ bezeichneten Flächen mit 26 m und für die mit „(B)“ bezeichneten Flächen mit 28 m festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 2). Die Regelung der Bautiefe (16m bzw. 18m) ist festgesetzt worden, weil dadurch eine Begrenzung der Gebäudetiefe in Anlehnung an die vorhandenen baulichen Anlagen und Baufluchten sichergestellt wird. Darüber hinaus lässt diese Ausweisung in geringem Maße auf einzelnen Grundstücken städtebaulich vertretbare Entwicklungspotenziale zu.

5.5 Straßenverkehrsfläche und Stellplätze

Die Straßen Rantzaustraße und Schloßgarten haben die Funktion von Erschließungsstraßen für die anliegenden Grundstücke. Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine maßvolle Erhöhung der Wohnungsanzahl im Plangebiet gegeben. Die dadurch bedingte Verkehrszunahme bewegt sich in einem Rahmen, der von den bestehenden Straßen aufgenommen werden kann. Eine Verbreiterung der vorhandenen Straßenverkehrsfläche ist insofern nicht vorgesehen. Die Straßen werden bestandsgemäß und ihrer Funktion entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Süden des Plangebiets (Flurstücke 207 und 2535) ist eine neue Verbindungsstraße von der Straße Schloßgarten zur Claudiusstraße vorgesehen, die parallel zu der außerhalb des Plangebiets bestehenden Bahnanlage verläuft. Dadurch soll die Herstellung einer Umfahrt zwischen der Straße Schloßgarten und der Claudiusstraße sichergestellt werden. Diese ist erforderlich, weil der bestehende Bahnübergang Claudiusstraße aufgehoben und lediglich durch einen Fußgängertunnel ersetzt werden soll. Der bestehende Bahnübergang Schloßgarten soll ebenfalls aufgehoben und durch eine Fußgängerbrücke ersetzt werden. Wegen des eingeschränkten Straßenraums können in beiden Straßen (Claudiusstraße und Schloßgarten) keine Wendeanlage für LKW vor den Gleisanlagen hergestellt werden. Am 24. März 2004 sind die Planfeststellungsunterlagen für die „Baumaßnahme: Aufhebung der Bahnübergänge an der Bahnstrecke Lübeck – Hamburg in Hamburg-Wandsbek; Einzelmaßnahme: Aufhebung der Bahnübergänge Claudiusstraße, Schloßgarten und die Herstellung von Ersatzanlagen“ aufgestellt worden. Durch die neue Verbindungsstraße sind keine Wendekehren erforderlich. Insofern wird die in dem Teilbebauungsplan TB 577 ausgewiesene neue Straßenverkehrsfläche auf den Flurstücken 186 und 187 nicht mehr benötigt und als Wohnbaufläche festgesetzt. Da die Verbindungsstraße keine Erschließungsfunktion hat, ist zu den Flurstücken 206, 200 und 2029 hin festgesetzt, dass Gehwegüberfahrten nicht zugelassen sind. Weiterhin ist für die ausgewiesene Fläche der neuen Umfahrt und einen Teil der bestehenden Wendekehre der Straße Schloßgarten die unverbindliche Vormerkung „vorgesehene Bahnanlage“ aufgenommen worden (vgl. Ziffer 5.6).

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer

5). Mit dieser Festsetzung sollen Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung ausgeschlossen werden. Es soll gesichert werden, dass möglichst viel Niederschlagswasser innerhalb des Gebiets verbleibt und dem Boden sowie der vorhandenen und zukünftigen Bepflanzung zur Verfügung steht.

Zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke südlich Rantzaustraße ist durch evtl. notwendige Pfeifenstielzufahrten das zulässige Maß der Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO nicht ausreichend. Da bei Einhaltung dieser Grenzen die zweckentsprechende Grundstücksnutzung wesentlich erschwert werden würde, kann gemäß § 19 Absatz 4 Satz 4 BauNVO im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden. Da die Zufahrten gemäß der Festsetzung § 2 Nummer 5 in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, führen die Überschreitungen nur zu geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens.

5.6 Bahnanlagen

In Erweiterung der außerhalb des Plangebiets vorhandenen Bahnanlagen ist eine zweigleisige S-Bahn-Trasse mit einem neuen Bahnhof an der Claudiusstraße und ein zweigleisiger Ausbau des vorhandenen eingleisigen Gütergleises vorgesehen. Die genaue Festlegung der Flächen hierfür bleibt einem zukünftigen Planfeststellungsverfahren vorbehalten. Die nach derzeitigem Planungsstand benötigten Flächen innerhalb des Plangebiets berühren einen nördlich der Bahnanlagen angrenzenden Grundstücksstreifen, der die Flurstücke 207, 2535 und in Verlängerung dazu einen Teil der bestehenden Wendekehre der Straße Schloßgarten beinhaltet. Diese Flächen sind in der Planzeichnung als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet. Für Neuanpflanzungen an der Grenze zu diesen Flurstücken und zu den Flurstücken 2537 und 2540 (außerhalb des Plangebiets), die ebenfalls als zukünftige Bahnanlage vorgesehen sind, ist die Richtlinie „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ Nummer 882 ff. zu berücksichtigen.

Am 24. März 2004 sind die Planfeststellungsunterlagen für die „Baumaßnahme: Aufhebung der Bahnübergänge an der Bahnstrecke Lübeck – Hamburg in Hamburg Wandsbek; Einzelmaßnahme: Aufhebung der Bahnübergänge Claudiusstraße, Schloßgarten und die Herstellung von Ersatzanlagen“ aufgestellt worden.

5.7 Oberflächenentwässerung

Das von Dachflächen und anderen versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll weitgehend auf den jeweiligen Grundstücken versickern. Ist eine Versickerung auf Grund der Untergrundverhältnisse nicht möglich, so ist das Oberflächenwasser durch geeignete Anlagen auf dem Grundstück zurückzuhalten und zeitverzögert an den nächsten Vorfluter (Gewässer, Sielnetz) abzugeben. Die dezentrale Beseitigung von nicht oder nur gering belastetem Niederschlagswasser ist ökologisch und wasserwirtschaftlich wünschenswert. Die Grundwasserbildung wird gefördert; Siele und Oberflächengewässer werden vor allem bei Starkregenereignissen entlastet.

Entsprechend der Baugrundübersicht des geologischen Landesamtes von 1985 bestehen die Böden des überwiegenden Teils des Plangebiets aus gemischt-körnigen Sanden, meist mitteldicht bis dicht gelagert. Sie sind gut wasserdurchlässig. In einigen Bereichen sind Grundmoränen (Geschiebelehm und Geschiebemergel) vorhanden. Hier können eingeschlossene Sandlinsen, auch flächenhaft verbreitete Sandlagen vorkommen. Diese Bodenbeschaffenheiten lassen eine nur sehr verzögerte Versickerung zu. In diesen Bereichen ist bei der Bauantragstellung ein entsprechender Nachweis zu liefern.

Eine Rückhaltung auf dem Grundstück ist bei Ableitung des Oberflächenwassers in jedem Fall vorzusehen, um die Häufigkeit der Überlaufereignisse von Schmutzwasser aus den Mischwassersielen in die Wandse und andere Gewässer nicht zu erhöhen, sondern diese eher zu reduzieren.

5.8 Lärmschutz

Nur in vereinzelt besonders geschützten Lagen wird nachts der Wert des „Hamburger Leitfadens - Lärm in der Bauleitplanung“ vom Oktober 2004 für Wohngebiete nicht überschritten; im Einflussbereich der Straßenzüge Robert-Schuman-Brücke, Bärenallee, Claudiusstraße bzw. der Bahntrasse Hamburg – Lübeck werden tags und nachts diese Grenzwerte überschritten.

Entsprechend dem Hauptziel des Bebauungsplans, die Strukturentwicklung eines vorhandenen Wohngebietes zu betreiben, wird entsprechend dem Bestand Wohngebiet festgesetzt. Zum Schutz ist für alle Wohngebiete die nachfolgende gemäß dem Hamburger Orientierungsrahmen übliche Lärmschutzklausel anzuwenden: In den Wohngebieten sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume 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 (vgl. § 2 Nummer 6). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), in der geltenden Fassung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jeden Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

Durch die Festsetzung von einer geeigneten Grundrissgestaltung und von einem passivem Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden soll der notwendige Schutz erreicht werden.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist im Baustufenplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die festgesetzte überbaubare Fläche unterschreitet zum Teil die zulässige Überbauung gemäß Baustufenplan. Daher werden mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans keine bedeutsamen Eingriffe in Natur und Landschaft

verursacht. Somit ist nach § 1a Absatz 3 Satz 5 des Baugesetzbuchs kein Ausgleich erforderlich.

Das durch Neubebauung möglicherweise entfallende Baumvolumen ist gemäß der Baumschutzverordnung im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Wandsbek-Marienthal in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) sowie die Teilbebauungspläne TB 577 vom 11. April 1958 (HmbGVBl. S. 99) und TB 1080 vom 7. Februar 1961 (HmbGVBl. S. 29) aufgehoben.

Für die vorgesehene Erweiterung der außerhalb des Plangebiets vorhandenen Bahnanlagen (zweigleisige S-Bahn-Trasse mit einem neuen Bahnhof an der Claudiusstraße und zweigleisiger Ausbau des vorhandenen eingleisigen Gütergleises) ist ein Planfeststellungsverfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. 1993 I S. 2378, 2396, 1994 I S. 2439), zuletzt geändert am 3. August 2005 (BGBl. I S. 2270) erforderlich.

Am 24. März 2004 sind die Planfeststellungsunterlagen nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz vom 21. März 1971 (BGBl. I S. 337), geändert am 22. April 2005 (BGBl. I S. 1128, 1137) für die „Baumaßnahme: Aufhebung der Bahnübergänge an der Bahnstrecke Lübeck – Hamburg in Hamburg Wandsbek; Einzelmaßnahme: Aufhebung der Bahnübergänge Claudiusstraße, Schloßgarten und die Herstellung von Ersatzanlagen“ aufgestellt worden.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 63.000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 5000 m² (davon neu etwa 2000 m²) benötigt.

Die Finanzierung der durch die Aufhebung der Bahnübergänge Claudiusstraße und Schloßgarten bedingten Maßnahmen wird zwischen der DB Netz AG und der Freien und Hansestadt Hamburg gemäß Eisenbahnkreuzungsgesetz geregelt werden. Darüber hinaus entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg bei der Verwirklichung des Plans keine Kosten.