

Begründung
zum Bebauungsplan Uhlenhorst 7

Inhaltsverzeichnis:

1.	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2.	Anlass der Planung	2
3.	Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	3
3.1.3	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.4	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung	3
3.2	Andere planerische Tatbestände	3
3.3	Angaben zum Bestand	4
4.	Umweltbericht	5
5.	Planinhalt und Abwägung	5
5.1	Allgemeines Wohngebiet	5
5.2	Kerngebiet	7
5.3	Fläche für den Gemeinbedarf	7
5.4	Stellplätze und Tiefgaragen	7
5.5	Denkmalschutz	8
5.6	Straßenverkehrsflächen	8
5.7	Erhaltungsbereich	9
5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
5.9	Bahnanlage	10
5.10	Oberflächenentwässerung	10
5.11	Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen	11
5.12	Lärmschutz	13
5.13	Bauschutzbereich	14
6.	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	14
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung	14
8.	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanungen	15
9.	Flächen- und Kostenangaben	15
9.1	Flächenangaben	15
9.2	Kostenangaben	15

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N3/99 vom 9. August 1999 (Amtl. Anz. S. 2211) mit den Änderungen vom 3. August 2001 und 30. Juli 2002 (Amtl. Anz. 2001 S. 3018, 2002 S. 3283) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 6. August 1999, 15. August 2001 und 30. Juli 2002 (Amtl. Anz. 1999 S. 2211, 2001 S. 3018, 2002 S. 3283) stattgefunden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde der südöstliche Teil des Plangebiets zwischen dem Eilbekkanal und der Stichstraße Finkenau abgetrennt und der Aufstellungsbeschluss entsprechend geändert.

2. Anlass der Planung

Mit der Planaufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Neubebauung mit Wohnungen südöstlich der U-Bahn geschaffen werden.

Auf der zur Zeit als Parkplatz und Stellplatzanlage ausgewiesenen Fläche hinter dem Hammoniabad, auf den Flurstücken 4839, 2089 (Belegenheit an der Finkenau) und 885 (Belegenheit am Lerchenfeld) der Gemarkung Barmbek, sollen ca. 90 Wohnungen errichtet werden. Hierzu wurde ein konkurrierendes Entwurfsverfahren zur Klärung der städtebaulichen Situation von dem privaten Eigentümer des Flurstücks 4839 in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord durchgeführt. Entsprechend dem Ergebnis dieses Verfahrens sollen fünf 5- und 7-geschossige Einzelbaukörper entstehen. Ein Teil der Fläche (Flurstück 885) befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

Zusätzlich sollen, im Norden und im Süden des Plangebiets, zwei neue Fußwegverbindungen zwischen Lerchenfeld und Finkenau gesichert 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 das Plangebiet Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf mit dem Symbol „Einrichtung für Forschung und Lehre“ dar. Entlang der nord-westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Schnellbahntrasse. Die Straße Lerchenfeld ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

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 im Landschaftsprogramm für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus „Öffentliche Einrichtung“, „Öffentliche Einrichtungen mit Freiraumpotential“, „Gleisanlage, oberirdisch“ und „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“, sowie die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Biotopentwicklungsräume, „Gemeinbedarfsflächen“ (13b), im östlichen Bereich mit parkartigen Strukturen, „Gleisanlagen“ (14d) und „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bebauungsplan Uhlenhorst 8 vom 14. Mai 1965 (HmbGVBl. S. 87), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 497):

- Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schulen, Sportplatz und Kindergarten (FHH) im südwestlichen Teil zwischen Lerchenfeld (Hammoniabad) und Finkenau.
- Kerngebiet, viergeschossig, geschlossene Bauweise; Grundflächenzahl 0,6; Geschossflächenzahl 1,2 am Lerchenfeld (Hammoniabad).
- Reines Wohngebiet, viergeschossig, geschlossene Bauweise, Baukörperausweisung, Stellplätze mit Einfahrten an der Finkenau (nordöstlicher Teilbereich).
- Öffentliche Straßen (Parkplatz) im mittleren nördlichen Teilbereich, zwischen Hammoniabad und Finkenau.
- Oberirdische Bahnanlagen mit Unterwerk (Traufhöhe 14 m) und Gehrecht (Bahn-Unterwerk) im nordwestlichen Teilbereich (nördlich Hammoniabad).

Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel.

Im Plangebiet sind Bahnanlagen vorhanden.

3.1.4 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 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

3.2 Andere planerische Tatbestände

Für das Plangebiet wurde im September 1999 und Mai 2000 eine lärmtechnische Untersuchung nach dem vereinfachten Verfahren erstellt.

Zur Klärung der städtebaulichen und architektonischen Grundlagen für die beabsichtigte Umstrukturierung, Konzentrierung und Erweiterung der vorhandenen Einrichtung der Hochschule für bildende Künste wurden in den Jahren 1980 und Ende 2000 Wettbewerbe durchgeführt.

Im April 2002 wurde für die geplante Neubebauung ein Schattenwurfgutachten erstellt.

Das Vorhandensein von Blindgängern kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Bauvorhaben ist der Kampfmittelräumdienst der Innenbehörde zu beteiligen.

3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird im Norden von einem U-Bahnviadukt begrenzt. Die Kasematten des Viadukts werden von der Hamburger Hochbahn AG und von Gewerbebetrieben genutzt.

Am Lerchenfeld auf Flurstück 885 befinden sich nordwestlich des Hammonia-Bades ein von der Straße zurückgesetztes eingeschossiges Wohngebäude (Lerchenfeld 44) sowie ein eingeschossiges Gebäudeprovisorium mit Ladennutzung. Am Lerchenfeld, auf Flurstück 3741 (Lerchenfeld 14 - 18) befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des "Hammonia-Bad", in dem ein Theater, ein Restaurant, Arzt- und Anwendungspraxen sowie ein Friseur untergebracht sind. Am Lerchenfeld, im hinteren Bereich des Hammonia-Bad, wird der rückwärtige Teil des Flurstücks 885 als Abstellfläche für ca. 91 Stellplätze genutzt. Am Lerchenfeld, südöstlich an das Hammonia-Bad anschließend befindet sich auf Flurstück 3534 das Gymnasium Lerchenfeld (Lerchenfeld 10) mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden. Am Lerchenfeld, südlich angrenzend liegt das unbebaute städtische Flurstück 845.

Westlich der Stichstraße der Finkenau liegt auf dem Flurstück 921 eine Schulsportfläche.

An der Finkenau, auf den Flurstücken 2090, 5134 , 3130 und 2072 (Finkenau 10-36) sind fünf- und viergeschossiger Geschosswohnungsbau mit ca. 180 Wohnungen, ca.20 Stellplätzen und 7 eingeschossigen Garagen vorhanden. Auf Flurstück 2090 sind zwei unterirdische Bunker vorhanden, die nicht mehr der Zivilschutzbindung unterliegen.

An der Finkenau (Finkenau 8b-8h), im nordöstlichen, rückwärtigen Bereich, befinden sich auf dem Pfeifenstielgrundstück (Flurstück 4839) ein- und zweigeschossige Gebäude mit gewerblicher Nutzung (3 Druckereien, Maler, Näherei und Büros), ca. 59 eingeschossige Garagen und 12 Stellplätze.

Im gesamten Plangebiet ist schützenswerter Baumbestand vorhanden. In der Straße Lerchenfeld befindet sich das Osterbek-Stammsiel.

Im Plangebiet sind je eine Netzstation auf den Flurstücken 2090 und 3741, eine Kabeltrasse und eine Fernwärmeleitung an der Nordgrenze der Flurstücke 921 und 845, sowie weitere Fernwärmeleitungen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG vorhanden.

4. Umweltbericht

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich (siehe Ziffer 3.1.4.).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Allgemeines Wohngebiet

An der Finkenau auf dem Flurstück 2090 (Finkenau 10-22a) ist allgemeines Wohngebiet, mit einer viergeschossigen Flächenausweisung als Höchstmaß in geschlossener Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Bestandssicherung der vorhandenen Wohnbebauung. Die Flächenausweisung, mit Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, soll den Spielraum für eventuelle andere zukünftige städtebauliche Konzepte bieten.

Im Eckbereich der Finkenau und der Stichstraße Finkenau, auf den Flurstücken 2072 und 5134 (Finkenau 24-30), ist allgemeines Wohngebiet, mit vier- und fünfgeschossiger Baukörperausweisung als Höchstmaß in geschlossener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Bestandssicherung der vorhandenen Wohnbebauung.

Die Überschreitungen der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) durch die Grundflächenzahl von 0,6 sowie die sich aus der Bestandssituation ergebenden Geschossflächenzahl von 2,1 (Flurstück 5134) und 3,2 (Flurstück 2072) ist städtebaulich erforderlich, da der Bestand gesichert werden soll und ausreichend freie Flächen im rückwärtigen Bereich vorhanden sind. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, da keine weitere Verdichtung über den vorhandenen Bestand hinaus erfolgen kann. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen Straßen ausreichend berücksichtigt.

In der Stichstraße Finkenau, auf dem Flurstück 3130 (Finkenau 32-36) ist allgemeines Wohngebiet, mit einer fünfgeschossigen Baukörperausweisung als Höchstmaß in geschlossener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Bestandssicherung der vorhandenen Wohnbebauung. Der gegenüber §17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unterschrittene Wert der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes durch die GRZ von 0,3 orientiert sich an dem Bestand und soll den vorhandenen städtebaulichen Maßstab wahren. Dennoch wird die Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes durch die sich aus dem Bestand ergebende Geschossflächenzahl von 1,6 überschritten. Diese Überschreitung ist städtebaulich erforderlich, um den Bestand zu sichern. Ausreichend freie Flächen im rückwärtigen Bereich sind vorhanden. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, negative Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs ausreichend berücksichtigt.

Im hinteren Bereich des Hammoniabad zwischen Hammoniabad und Finkenau, südlich der Bahn, auf den Flurstücken 885, 2089 und 4839, ist allgemeines Wohngebiet, mit drei siebengeschossigen und zwei fünfgeschossigen als Höchstmaß, jeweils 16,5 m tiefen Baukörpern und einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Mit der zwingenden Festsetzung von Einzelbaukörpern, soll die im Wettbewerb angestrebte Blockinnenraumverdichtung umgesetzt werden. Die Standorte und Abmessungen der Baukörper entsprechen annähernd denen des Wettbewerbsergebnisses. Auch der gegenüber §17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung verringerte Wert der baulichen Nutzung auf 0,3 orientiert sich an dem Wettbewerbsergebnis und soll einen neuen städtebaulich durchlässigen Maßstab mit großem Freiflächenanteil bilden. In diesem Zusammenhang ergeben sich zum Teil Unterschreitungen der Abstandsflächen. Die baukörperähnlichen überbaubaren Flächen sind als zwingende Festsetzung im Sinne von § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353) anzusehen. Danach kommt zwingenden Festsetzungen eines Bebauungsplans der Vorrang gegenüber der Abstandsflächenbemessung nach der Hamburgischen Bauordnung zu.

An der Nordseite, ist südöstlich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ein Anpflanzgebot für eine Baumreihe festgesetzt. Die festgesetzte Baumreihe soll als Bestandteil des Ergebnisses des konkurrierenden Entwurfsverfahrens die geplanten Gebäude stadträumlich zu einer Einheit zusammenfassen und den öffentlichen Durchgang akzentuieren.

Diese Festsetzungen werden insgesamt erforderlich, um das Ergebnis des konkurrierenden Entwurfsverfahrens, das im Zeitraum von Dezember 1998 bis März 1999 vom privaten Eigentümer des Flurstücks 4839 in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord durchgeführt wurde, planungsrechtlich abzusichern. Mit dem konkurrierenden Entwurfsverfahren wurden die städtebaulichen und architektonischen Grundlagen für die beabsichtigte Innenverdichtung zwischen Hammoniabad und Finkenau erarbeitet. Planziel ist die innerstädtische Verdichtung an infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten. Die untergenutzten Flächen der Flurstücke 885 und 4839 sollen den Bedarf an innerstädtischen, modernen Wohnungen decken. Die neuen Wohngebietsflächen sollen mit einer privaten Zuwegung von der Finkenau erschlossen werden. Die Erschließung für Sonderfahrzeuge soll von der Finkenau und Lerchenfeld, über die private Erschließungsstraße entlang der Bahnviadukte erfolgen.

Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Auswirkungen für die an das Plangebiet angrenzende Randbebauung an der Oberaltenallee und der Finkenau durch das Wettbewerbsergebnisses zu erwarten sind und welche Maßnahmen hieraus erforderlich werden. Hierzu sind lärmtechnische Untersuchungen und eine Schattenstudie erstellt worden.

Aufgrund eines im April 2002 erstelltem Schattengutachtens werden kritische Besonnungsverhältnisse für die Südostseiten der Gebäude an der Oberaltenallee (außerhalb des Plangebiets) und der Südwestseiten der Gebäude an der Finkenau im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung des Wettbewerbsergebnis festgesetzt. Deshalb ist abweichend vom Wettbewerbsergebnis, die Zahl der Geschosse des Wettbewerbsergebnisses um ein bis

drei Geschosse, von 8 auf 7 und 5 Geschosse, reduziert worden, die keine wesentliche Beeinträchtigungen der umliegenden Bebauung mehr ergeben.

Aufgrund der Daten der lärmtechnischen Untersuchungen ist für die vorhandene angrenzende Randbebauung an der Oberaltenallee und der Finkenau kein hörbar erhöhter Lärmpegel durch Reflektion des Bahnverkehrslärms von der neuen Wohnnutzung zu erwarten. Es werden sich aber Änderungen in der Art der Geräusche durch Reflektionen von der geplanten Neubebauung für die angrenzende Randbebauung der Oberaltenallee und der Finkenau wahrnehmen lassen. Deshalb und auf Grund der kritischen Lärmbelastung für das neue allgemeine Wohngebiet durch den Bahnverkehr der Hochbahn, sind die Baukörperausweisungen entlang der Bahn, abweichend vom Wettbewerbsergebnis, soweit wie möglich nach Süden verlegt worden. Damit werden die bahnzugewandten Seiten der neuen Wohngebäude noch besser entlastet und die Geräuschänderungen für die angrenzende vorhandene Randbebauung an der Oberaltenallee und der Finkenau weiter reduziert.

In § 2 Nummer 3 ist festgesetzt, dass im allgemeinem Wohngebiet auf der mit "(a)" bezeichneten Fläche die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis auf 0,9 überschritten werden kann. Zusätzlich ist die genaue Lage und Größe der Tiefgarage in das Planbild aufgenommen worden. Diese Regelung soll die Realisierung der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze, insbesondere der unterirdischen Stellplätze, bei Erhalt angemessener Freiflächen gewährleisten.

5.2 Kerngebiet

Am Lerchenfeld auf dem Flurstück 3741 (Hammoniabad) ist Kerngebiet mit einer siebengeschossigen Ausweisung als Höchstmaß in geschlossener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Bestandssicherung der vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung des Hammoniabades.

5.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Am Lerchenfeld auf dem Flurstück 3534 (Lerchenfeld 10), ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, einer viergeschossigen Flächenausweisung und einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Bestandssicherung und Erweiterung des vorhandenen Gymnasiums Lerchenfeld mit den vorhandenen Gebäuden und den funktional zugeordneten Außenanlagen. Die Schulflächenausweisung umfasst außerdem südlich des neuen Gehwegs, auf einem Teil des Flurstücks 921, das vorhandene Kleinspielfeld. Diese Sportspielfläche ist zur Sicherung der Schulsportnutzung des Gymnasiums erforderlich.

5.4 Stellplätze und Tiefgaragen

In § 2 Nummer 5 Sätze 1 und 2 ist festgesetzt, dass in den Wohngebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Oberirdische Stellplätze für Besucher können ausnahmsweise zugelassen werden. Damit werden die Freiflä-

chen in den Blockinnenräumen von Kfz-Verkehr freigehalten. Die Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lärm und Luftimmissionen soll somit vermieden und die freibleibenden Flächen sollen angemessen als Freizeitflächen gestaltet werden. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Gemäß dem Ergebnis des konkurrierenden Entwurfsverfahrens sollen die Stellplätze für die geplante Blockinnenverdichtung in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Tiefgarage soll von der Finkenau erschlossen werden. Die erforderlichen öffentlich zugänglichen Besucherstellplätze werden oberirdisch auf der Wohngebietsfläche von der Finkenau anfahrbar angeordnet.

Die Stellplätze für die Nutzungen des Nutzungskomplexes „Hammoniabad“ (Lerchenfeld 14-18) sollen in einer Tiefgarage (ca. 76 Stellplätze) und oberirdisch hinter dem Gebäude (ca. 26 Stellplätze) angeordnet werden. Die Erschließung der Anlagen erfolgt vom Lerchenfeld. Die oberirdischen Anlagen und die geplante Tiefgarage sollen im Norden des Hammoniabades über das Flurstück 885 durch eine neue Zufahrt erschlossen werden. Als Abfahrt soll die vorhandene Durchfahrt südlich des Hammoniabad-Gebäudes beibehalten werden. Die Sicherung der neuen Zufahrt soll vertraglich geregelt werden.

5.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet ist folgendes Gebäude in die Denkmalschutzliste eingetragen, und in der Planzeichnung entsprechend nachrichtlich übernommen wurde:

Das Hammonia-Bad, (Lerchenfeld 14-18), wurde 1926-28 nach Plänen von Carl Feindt für die Hamburg-Altonische Kur- und Badeanstalten GmbH errichtet und steht seit dem 24. August 1977 (Amtl. Anz. S. 1297) unter Denkmalschutz (Denkmallisten-Nr. 570). Hier gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 255).

Mit seiner einfachen kubischen Massengliederung und der flächigen Fassadenmusterung mit Art-déco-Details hat es nicht nur einen hohen kunstgeschichtlichen, sondern auch stadtbildprägenden Wert. Dieser Aspekt ist gerade im Hinblick auf die städtebaulich bedeutende Umgebung des Gebäudes mit der unter Denkmalschutz stehenden Hochbahn-Station Mundsburg, den angrenzenden Schulgebäuden bis hin zur Hochschule für Bildende Künste von besonderer Wichtigkeit - zumal dieser Bereich durch die Lage an zwei Hauptverkehrsstraßen, die U-Bahn und Buslinien sowie den öffentlichen und wirtschaftlichen Funktionen täglich von sehr vielen Menschen frequentiert wird. Aus diesen Gründen ist das Erscheinungsbild des Hammonia-Bades besonders erhaltungswürdig.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen Finkenau und Lerchenfeld reichen weitgehend zur Erschließung der Bauflächen aus und werden in ihrem wesentlichen Bestand im Plan entsprechend der vorhandenen

Situation festgesetzt. Die Kehre im Bereich der Stichstraße Finkenau soll langfristig für die Wendemöglichkeit von Müllfahrzeugen auf 23m erweitert werden können.

Von der Finkenau-Stichstraße zum Lerchenfeld ist im Süden des Plangebiets ein neuer 5m breiter öffentlicher Weg auf den Flurstücken 845 und 921 festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll der Block in der Mitte durch eine neue Fuß- und Radwegverbindung zwischen Lerchenfeld und Finkenau schneller und leichter durchquert werden können. Umwege für Fußgänger und Radfahrer sollen dadurch vermieden werden.

5.7 Erhaltungsbereich

In § 2 Nummer 1 ist geregelt, dass in dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereich bezeichneten Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Gebiete auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen, und zwar auch dann, wenn nach der Baufrei stellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung 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 geschichtlicher oder künstlerischer 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.

Mit dieser Festsetzung des Erhaltungsbereichs auf dem Flurstück 3534 wird das erhaltene historisch wertvolle Schulgebäude des Gymnasiums Lerchenfeld (Lerchenfeld 10) als hervorragendes bauliches Zeitdokument und wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes umgrenzt.

Das ehemalige Lyzeum Lerchenfeld wurde 1908 – 1910 in spätgotischen Formen erbaut nach Plänen des Architekten Albert Erbe. Dieses Gebäude, wie auch die Aula wurden ,im Gegensatz zum Anbau von 1921, 1943 durch Bomben zerstört und sind nicht mehr erhalten. Nach den Kriegszerstörungen wurde die Schule nicht mehr nach den Originalplänen, sondern in sehr vereinfachter Form wiederaufgebaut. Der Anbau von 1921 wurde in schlichter Form ohne Giebel 1952 wiederaufgebaut und stellt jetzt den Altbauteil dar. Das Lyzeum war eine der ersten staatlichen höheren Mädchenschulen in Hamburg.

Das Bauwerk ist ein hervorragendes Beispiel der staatlichen Daseinsfürsorge der Freien und Hansestadt Hamburg auf "althamburgischen" Gebiet des Stadtstaates und besitzt eine unwiederbringliche architektonische Lösung der jeweiligen Bauaufgaben mit hohem baukünstlerischen Anspruch. Die städtebauliche Bedeutung des mit dem Erhaltungsgebot belegten Gebäudes begründet sich grundsätzlich mit dem Bewahrenswert im öffentlichen Interesse und der städtebaulichen Prägung des Stadtraumes. Darüber hinaus bildet es im Gesamtzusammenhang und in Ergänzung zu den in und außerhalb des Plangebiets vorhandenen weiteren Baudenkmälern und erhaltenswerten Ge-

bäuden (Hammoniabad, Hochschule für bildende Künste, Bahnhof Mundsburg und ehemalige Klinik Finkenau) eine außergewöhnliche große und mit hoher Qualität den Stadtraum prägende Gebäudegruppe. Deshalb besteht ein besonderes öffentliches Interesse am Erhalt der mit Festsetzungen gemäß § 172 BauGB belegten Gebäude und Flächen als Dokumente der städtebaulichen Entwicklung des 20. Jahrhunderts.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In § 2 Nummer 4 ist geregelt, dass das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfasst, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten, die Befugnis der Hamburger Hochbahn Aktiengesellschaft umfasst, einen befahrbaren Weg anzulegen und zu unterhalten, sowie die Befugnis der Hamburgischen Electricitätswerke AG und der Hamburger Gaswerke GmbH, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.

Mit dieser Regelung soll eine schnellere Fußwegverbindung entlang der Bahn, durch den Block ermöglicht werden. Das Gehrecht ist Teil einer längeren Fußwegverbindung zwischen den U-Bahnstationen Mundsburg und Hamburger Strasse. Die Hamburger Hochbahn Aktiengesellschaft soll mit dem Geh- und Fahrrecht die Möglichkeit erhalten ihre Bahnanlage zu warten und zu sichern. Die Leitungsrechte für die Hamburgischen Elektrizitätswerke AG und die Hamburger Gaswerke GmbH dienen der Sicherung vorhandener Leitungen und zusätzlicher Leitungen, die für die Versorgung des neuen Unterwerks der Hamburger Hochbahn Aktiengesellschaft erforderlich werden.

Mit der Festsetzung der Mindestbreite von 5m für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll die gemeinsame Nutzung des Weges durch alle Begünstigten gewährleistet werden.

5.9 Bahnanlage

An der Nordgrenze des Plangebiets ist eine vorhandene oberirdische Bahnanlage (Hochbahn) nachrichtlich übernommen. Auf einem Teil des Flurstücks 885, zwischen Hammoniabad (Flurstück 3741) und der vorhandenen Bahnanlage, ist eine Fläche als vorgesehene Bahnanlage "Unterwerk" unverbindlich gekennzeichnet. Mit dieser nachrichtlichen Übernahme und den neuen Kennzeichnungen soll die vorhandene Bahnanlage bestandsgemäß gesichert und das im bisher geltenden Bebauungsplan Uhlenhorst 8 dargestellte geplante Unterwerk weiterhin planungsrechtlich berücksichtigt werden. Das geplante Unterwerk soll der besseren Versorgung der Hochbahn, bei höherem Zugtakt auf der vorhandenen Strecke, dienen und weitere beabsichtigte Bahnanlagen versorgen.

5.10 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Mischentwässerungsgebiet. Vor dem Hintergrund zur Entlastung der innerstädtischen Mischwassersiele und ent-

sprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, Niederschlagswasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer abzuleiten, soll das im Plangebiet durch Bodenversiegelung vermehrt anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert bzw. durch eine offene Oberflächenentwässerung zurückgehalten werden, bevor es in die Mischwassersiele abgeleitet wird.

In § 2 Nummer 7 ist festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen, mit Ausnahme im Kerngebiet, die Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Damit wird einer durchgehenden Versiegelung entgegengewirkt und eine Verbesserung der Versickerung des Regenwassers in den Baugebieten erreicht. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sollen dabei vermieden werden.

5.11 Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Darüber hinaus ist für Bäume, die für die städtebauliche Situation von maßgeblicher Bedeutung sind, im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die großen raumprägenden Bäume auf den Schulflächen am Lerchenfeld und an der Finkenau. Der Kastanienbaum auf der Schulhoffläche des Gymnasiums Lerchenfeld ist durch Alter und Größe (Stammdurchmesser 1,5m), bedeutend für den Naturhaushalt und stellt den für die Erholung prägenden Mittel- und Ruhepunkt des Schulhofs dar.

In § 2 Nummer 5 Satz 3, ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Damit soll sichergestellt werden, dass die durch eine Tiefgarage entstehende Versiegelung offener Bodenflächen durch eine ausreichend starke Bodenschicht als Überdeckung der Tiefgarage ausgeglichen und eine angemessene Begrünung mit ausreichenden Wachstumsbedingungen ermöglicht wird.

In § 2 Nummer 6 ist festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen, mit Ausnahme im Kerngebiet, für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auch bei einer Stellplatzanlage ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt. Dies gilt insbesondere für die städtebaulich wichtige Durchgrünung der Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen.

In § 2 Nummer 8 ist festgesetzt, dass in den Baugebieten, mit Ausnahme im Kerngebiet, mindestens 10 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen mit standortgerechten Bäumen und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen sind. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die gemäß Grundflächenzahl verbleibenden nicht bebauten oder befestigten Flächen ökologisch und visuell wirkungsvoll bepflanzt werden. Insbesondere soll die Biotopvielfalt er-

höht werden, um trotz der zusätzlichen Bebauung Lebensräume für Pflanzen und Kleintiere zu schaffen bzw. zu erhalten. Diese Bestimmungen sichern eine ökologische und optisch wirkungsvolle Bepflanzung der Freiflächen.

In § 2 Nummer 9 ist festgesetzt, dass für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll das durch die städtebaulich relevanten Bäume geprägte Stadtbild und der Vegetationsanteil erhalten und gesichert werden. Mit dem Ausschluss von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich sollen wachstumsbehindernde Eingriffe an den Bäumen weitgehend vermieden werden. Abgrabungen und Geländeaufhöhungen im Kronenbereich schädigen den Wurzelbereich, sie beeinträchtigen damit die Wachstums- und Lebensbedingungen der Bäume und sind deshalb unzulässig.

Auf den Flurstücken 885, 4839 und 2089 ist entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts einen 3,5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Vorgabe des konkurrierenden Entwurfsverfahrens. Die festgesetzte Breite von 3,5 m soll einen ausreichenden Pflanzraum für die Baumreihe sichern. Die festgesetzte Baumreihe soll als wesentlicher Bestandteil des Ergebnisses des konkurrierenden Entwurfsverfahrens die geplanten Gebäude stadträumlich zu einer Einheit zusammenfassen. Aufgrund der Tiefgarage ist der östliche Teil auf dem Flurstück 2089 zwischen der Tiefgaragenzufahrt und der Finkenau hiervon ausgenommen worden, da hier neben der Zufahrt öffentliche Parkplätze geplant sind. Eine Anpflanzung von Bäumen zwischen den Stellplätzen wird hier trotzdem empfohlen und angestrebt.

In § 2 Nummer 10 ist geregelt, dass für die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen schlanke Bäume zu verwenden sind, die das Lichtraumprofil der Bahn nicht einschränken. Die Baumreihe aus schlanken, säulenförmigen Bäumen stellt ein wesentliches Element der Freiraum- und Grüngestaltung aus dem konkurrierenden Entwurfsverfahren dar. Außerdem soll mit der Festsetzung von schlanken Bäumen das Lichtraumprofil der Bahn langfristig berücksichtigt und nicht eingeschränkt werden.

In § 2 Nummer 11 ist festgesetzt, dass für anzupflanzende Bäume, außerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, einheimische Laubbäume zu verwenden sind. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden sind. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Es sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, da diese Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind. Die Festlegung von Mindestgrößen ist notwendig, um ohne lange Übergangszeit landschaftsplanerisch wirksame Strukturen herzustellen. Mit dieser Vorschrift soll sichergestellt werden, dass bei Abgang des erhaltenswerten Gehölzbestandes Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, die der Art und Qualität des vorhandenen Gehölzbestandes entsprechen und diesen in seiner Quantität langfristig sichern. Um die Wirkung einer schlanken säulenförmigen Baumreihe herzustellen, sind einheimische Bäume nicht aus-

reichend. Aus diesem Grund ist in § 2 Nummer 11 auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen die Ausnahme von einheimischen Laubbäumen festgesetzt.

5.12 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch den Fahrverkehr auf den Straßen Lerchenfeld und Oberaltenallee (außerhalb des Plangebiets), der oberirdischen Hochbahn sowie der Straße Finkenau stark lärmbelastet. Eine lärmtechnische Untersuchung vom September 1999 und Mai 2000 hat dazu ergeben, dass die Immissionsbelastungen planerische Schutzmaßnahmen erfordern.

Für die vorhandene Bebauung entlang der Finkenau bleibt die Lärmbelastung unverändert stark. Sie wird durch die Erschließung der neuen hinteren Bebauung zudem noch in Teilbereichen erhöht. Die bestehenden Wohngebäude an der Finkenau sind teilweise Lärmbelastungen ausgesetzt, die über dem Immissionsrichtwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) von 49 dB(A) nachts liegen. An diesen straßenzugewandten Gebäudeseiten dürfen keine lärmempfindlichen Nutzungen untergebracht werden.

Durch den Straßenverkehr auf der Straße Lerchenfeld, insbesondere aber dem Bahnverkehr der Hochbahn ist vor allem das neue allgemeine Wohngebiet entlang der Bahn kritisch belastet, an der bahnzugewandten Seite der Wohngebäude werden die Immissionsrichtwerte für Wohngebiete überschritten, die rückwärtigen Gebäudefronten sind jedoch als lärmabgewandte Seiten zu betrachten, weil hier der nächtliche Dauerschallpegel unter 49 dB(A) liegt.

Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung geeignet sind, um zu einem unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung zumutbaren und erträglichen Lärmpegel zu gelangen. Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine Veränderung in der Trassenführung der Straße und der Bahn zu. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden, sind wegen der nur gering verfügbaren Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten.

Im neuen allgemeinen Wohngebiet entlang der Bahn (Flurstücke 885 und 4839) ist, abweichend vom Wettbewerbsergebnis, auf Grund der kritischen Belastung soweit wie möglich nach Süden verlegt worden. Damit werden die bahnzugewandten Seiten der Wohngebäude noch weniger belastet und die lärmabgewandten, rückwärtigen Gebäudefronten noch weiter unterhalb der Immissionsrichtwerte für den nächtlichen Dauerschallpegel liegen. Darüber hinaus kann ein wirksamer Schutz gegen Verkehrslärm nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden realisiert werden.

Um eine vom Straßenlärm möglichst wenig beeinträchtigte Nutzung von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zu ermöglichen, wird in § 2 Nummer 2 vorgeschrieben, dass in den Wohngebieten südöstlich der Bahnanlage und entlang der Finkenau die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Ge-

bäudeseiten nicht möglich ist, muss für die Räume ein ausreichender Lärm-schutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch die getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgische Bauordnung , nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technische Baubestimmungen -Schallschutz- vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

5.13 Bauschutzbereich

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3093). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Im Plangebiet werden weitgehend bestandsgemäße Ausweisungen getroffen. Bis auf die Flurstücke 885, 4839 und 845, ist die städtebauliche Plangebietsentwicklung so gut wie abgeschlossen. Eine erhebliche zusätzliche Bebauung ist südlich der Hochbahn auf den Flurstücken 885 und 4839 (Wohnungsbau) vorgesehen. Dieser Bereich ist derzeit wenig bebaut, aber weitgehend befestigt und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt. Der Begrünungsanteil ist gering. Im Rahmen der Wohnbebauung sollen die Flächen auf den Tiefgaragen und in den Randbereichen der Grundstücke gärtnerisch angelegt werden. Dies ist durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen gesichert. Der Anteil bewachsener Fläche wird daher gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöht.

Eine erhebliche oder nachhaltige ökologische Beeinträchtigung des Plangebietes, die nicht auch schon nach altem Planrecht zulässig gewesen wäre, wird daher mit diesem Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Der optische Eindruck der Bauflächen auf den Flurstücken 885 und 4839 verändert sich bei Realisierung der aktuellen Planung erheblich. Die derzeitigen Lücken im Stadtgefüge werden durch hohe Baukörper geschlossen. Es kann von einer qualitätsvollen Bebauung ausgegangen werden, die über einen Wettbewerb erarbeitet wurde. Die optische Veränderung der Stadtlandschaft führt zu einem veränderten, in diesem Bereich dichter Bebauung jedoch richtigen neuen Stadt- und Landschaftsbild.

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 Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Uhlenhorst 8 in der Fassung vom 14. Mai 1965 (HmbGVBl. S. 87), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 497) aufgehoben.

Für die als unverbindliche Kennzeichnung „vorgesehene Bahnanlage (Unterwerk)“ wird ein Planfeststellungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz in der Fassung vom 8. August 1990 (BGBl. I S. 1691), zuletzt geändert am 21. August 2002 (BGBl. I S. 3322, 3338) erforderlich.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 52500 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen ca. 6730 m² (davon neu ca. 760 m²), Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule ca. 19800 m² und Bahnflächen ca. 1775 m².

9.2 Kostenangaben

Kosten für die Freie und Hansestadt Hamburg werden durch den Grunderwerb für Gemeinbedarf und Straßenverkehrsflächen, für die Herrichtung der neuen Straßenverkehrsflächen, für die Erweiterung der Schulfläche des Gymnasiums Lerchenfeld (Kleinspielfläche), und für das Anlegen und Unterhalten des Gehrechts entstehen.