

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Sasel 6

Archiv

1. Verfahrensablauf

16.2.82

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 4/78 vom 20. Juni 1978 mit Ergänzung vom 10. Dezember 1979 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 1190, 1979 Seite 2065) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 8. August 1978 und 18. Dezember 1979 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 1477, 1979 Seite 2073) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Die Saseler Chaussee sowie der Straßenzug Stadtbahnstraße - Saseler Markt - Berner Weg sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß und Ziele der Planung

Bevorstehende Nutzungsänderungen auf städtischen Grundstücken, private Bauabsichten und vorgesehene Straßenbaumaßnahmen machen neue Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung erforderlich. Insgesamt ist eine Förderung des Ortskernbereiches beabsichtigt, die besonders durch zusätzlichen Wohnungsbau, durch die Verlegung des Wochenmarktes auf den Saseler Marktplatz sowie durch die Einrichtung einer Stätte für kulturelle und sportliche Veranstaltungen bewirkt werden soll. Ausgedehnter städtischer Grundbesitz, die beabsichtigte Aufgabe der Schulen an der Kunastraße und am Saseler Park und planungskonforme private Bauabsichten sind als Voraussetzung für die Verwirklichung der Planung gegeben.

...

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener und geschlossener Bauweise bebaut, die fast ausschließlich Satteldächer tragen. Im Erdgeschoß der meisten Gebäude sind Läden eingerichtet; die Obergeschosse und Dachgeschosse sind als Wohnungen genutzt. An der Ecke Saseler Chaussee/Stadtbahnstraße befindet sich eine Gaststätte mit Hotelbetrieb und Kegelbahn. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten ehemals gewerblich genutzten Gebäude auf den Flurstücken 3375 und 852-854 (Stadtbahnstraße 9 - 13) sind zwischenzeitlich abgebrochen worden. Das Haus Nr. 13 an der Südostseite der Kunaustraße ist das z.Z. noch bewohnte Wirtschaftsgebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens auf dem Flurstück 962.

Auf dem Grundstück Kunaustraße 1 - Flurstück 877 - ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses vollendet worden. Der Saseler Markt bildet in seiner baulichen Eigenart wie auch in seiner Funktion als Geschäfts- und Kommunikationszentrum den eigentlichen Mittelpunkt des Ortskerns mit zahlreichen Läden, zwei Geldinstituten und dem Postamt 68.

Die Bausubstanz am West- und Südrand des Saseler Marktes - zweigeschossige Backsteingebäude mit ausgebautem Satteldach - wirkt sowohl in ihrer Gestaltung wie auch im verwendeten Material harmonisch und gibt dem Platz ein eigenes Gepräge. In einem eingeschossigen Gebäude auf der Grünfläche des Platzes ist eine öffentliche Bücherhalle untergebracht. Dieses Gebäude ist das wieder nutzbar gemachte Erdgeschoß des ursprünglich zweigeschossigen, im Kriege zerstörten Saseler Rathauses. Die Geschlossenheit der platzgestaltenden Bebauung wird ergänzt durch eine Gruppe gleichartiger Wohn- und Geschäftsgebäude an der Ecke Saseler Markt/Waldweg.

...

Die Nordseite der Stadtbahnstraße und des Saseler Marktes ist demgegenüber uneinheitlich und lückenhaft bebaut. Auf dem Grundstück Stadtbahnstraße 4 wird der Neubau einer Sparkasse errichtet. An der Westseite der Einmündung Saseler Parkweg/Stadtbahnstraße steht ein fünfgeschossiges Gebäude, in dessen Erdgeschoß ein Selbstbedienungsladen eingerichtet ist. Die städtischen Grundstücke an der Ostseite des Saseler Parkweges sind - abgesehen von einer öffentlichen Bedürfnisanstalt und einer HEW-Netzstation - unbebaut. Das Eckgrundstück Saseler Markt/Stratenbarg ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut, das im Erdgeschoß einen Laden und eine Gaststätte enthält. An der Westseite der Straße Stratenbarg befinden sich zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Auf den Grundstücken an der Einmündung des Saseler Parkweges in die Saseler Chaussee ist 1978 ein zweigeschossiges Appartementhaus mit Staffelgeschoß fertiggestellt worden.

Im Plangebiet liegt die 1926 eröffnete und 1980 aufgegebenen Schule Kunaustraße und die 1937 aus einem Nebengebäude des früheren Gutes Sasel entstandene Volksschule am Saseler Park, deren Turnhalle auch als Veranstaltungsraum genutzt wird. Der Südflügel des Schulgebäudes an der Kunaustraße ist zwischenzeitlich abgebrochen worden.

Im ehemaligen Herrenhaus des Gutes ist ein Kindertagesheim untergebracht. Ein eingeschossiger Anbau an die Schule Kunaustraße dient der Freiwilligen Feuerwehr Sasel als Gerätehaus. An der Straße Redder befindet sich eine Altentagesstätte. Auf dem Flurstück 871 am Südwestrand des Plangebietes wird in unvorteilhafter Lage und ohne ausreichendes Parkplatzangebot der Wochenmarkt abgehalten.

Der Saseler Park bildet mit seinem wertvollen Baumbestand einen charakteristischen Bestandteil des Ortskernbereiches. An der Südseite des Parks liegt ein öffentlicher Kinderspielfeldplatz. Außer dem Baumbestand des Parks sind im Plangebiet zahlreiche erhaltenswerte Baumgruppen und Einzelbäume vorhanden. Der an den Park

angrenzende Sportplatz wird von Vereinen und Schulen benutzt.

Der Ausbauzustand des Straßenzuges Stadtbahnstraße - Saseler Markt - Berner Weg entspricht nicht der vorhandenen Verkehrsbelastung. Das im Plangebiet liegende Teilstück der Saseler Chaussee (Teil der Bundesstraße B 434) ist ebenfalls ungenügend ausgebaut. Der Zustand der übrigen Straßen ist ausreichend. Der Saseler Parkweg ist für Kraftfahrzeuge nur im südlichen Abschnitt befahrbar; der nördliche Teil wird als Rad- und Gehweg genutzt.

5. Planinhalt

Das Grundkonzept der Planung besteht darin, den Geschäftsbereich am Saseler Markt in seiner baulichen Eigenart zu erhalten, seine räumliche Geschlossenheit durch die Veränderung von Verkehrsflächen zu verbessern und seine Attraktivität durch Einbeziehung des Wochenmarktes zu steigern.

Dabei ist zu unterscheiden zwischen dem städtebaulich-architektonisch gebildeten Ortskern, der aus dem Marktplatz und der ihm umgebenden Bebauung besteht, und dem wirtschaftlichen Ortskernbereich, zu dem auch die Geschäfte am Waldweg zu zählen sind. Einzelne Gebäude am Waldweg zwischen Saseler Markt und Konrad-Reuter-Straße gleichen gestalterisch zwar den Gebäuden am Saseler Markt, jedoch ist die Bebauung am Waldweg insgesamt uneinheitlich und deshalb mit der marktumgebenden Bebauung nicht zu vergleichen. Der Bebauungsplan befaßt sich - abgesehen von der Festlegung der Verkehrsflächen und der Einordnung von Neubauten - vordringlich mit der Sicherung der im Ensemble erhaltenswerten Bausubstanz am Rande des Marktplatzes. Eine hiervon ausgehende positive Beeinflussung auch der wirtschaftlichen Attraktivität des gesamten Ortskernbereiches ist wünschenswert, aber nicht das erklärte Planungsziel.

...

Für eine Erweiterung des Plangebiets entlang des Waldweges bis zur Konrad-Reuter-Straße, wie es während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gewünscht wurde, besteht somit aus städtebaulich-architektonischer Sicht keine Veranlassung.

Die während der öffentlichen Auslegung als Beispiele für eine negative Gestaltung genannten Marktplätze in Eppendorf, Winterhude, Langenhorn und Bramfeld können nicht mit der städtebaulichen Situation des Saseler Markts verglichen werden.

Beim Eppendorfer und beim Winterhuder Marktplatz handelt es sich um innerstädtische Gebiete, die Funktionen zentraler Standorte anderer Kategorie erfüllen. Diese Gebiete sind durch eine Mischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung und hoher baulicher Dichte gekennzeichnet mit einem spezifischen städtischen Charakter. In der Eppendorfer Landstraße ist im Zentrumsbereich nach Herausnahme des Durchgangsverkehrs durch Reduzierung der Fahrbahn auf 2 Spuren eine Verkehrsberuhigung vorgenommen worden. Im Bereich des Winterhuder Marktplatzes wird ebenfalls angestrebt, durch Bündelung der Verkehrsströme größere fußgängerfreundliche Platzbereiche zu schaffen.

Der Ausbau des Dienstleistungszentrums Langenhorner Markt ist noch nicht abgeschlossen. Zudem hat sich dieser Markt nicht aus einem gewachsenen Ortszentrum entwickelt. Der Verkehr wird abseits vom Zentrum geführt.

Der ebenfalls angeführte Bramfelder Dorfplatz ist als ein historisches Relikt anzusehen, das zu dem heutigen bereits realisierten bzw. in der Planung befindlichen Ortskern von Bramfeld keine kommunale Beziehung mehr hat.

Das als Beispiel gelungener Ortsteilplanung angeführte Volksdorf nimmt insofern eine begünstigte Sonderstellung ein, als sich sein

Ortszentrum nicht - wie z.B. bei sogenannten Straßendörfern - an der Aufweitung einer Durchgangsstraße oder an einer Straßengabelung (Dorfplatz) entwickelte. Die Entwicklung des jetzigen Volksdorfer Ortskerns wurde vielmehr von der Hochbahnstation und den von ihr ausgehenden Fußwegverbindungen geprägt. Zudem vollzog sie sich auf einer Fläche, die von Durchgangsstraßen (Eulenkrugstraße und Farmsener Landstraße) zwar berührt, aber nicht durchquert wird, so daß die Problematik einer "Ortskernumgehung" hier nicht auftauchen konnte.

Im Gegensatz hierzu ist der Saseler Ortskern am ursprünglichen Dorfplatz entstanden, also an der Gabelung zweier Verkehrswege (Straßenzug Stadtbahnstraße - Saseler Markt - Berner Weg und Waldweg) - und war somit schon immer in erheblichem Maße den Einflüssen des Fahrverkehrs ausgesetzt, was naturgemäß Auswirkungen auf das örtliche Milieu haben muß. Wenn dennoch von einem "spezifischen Milieu" gesprochen werden kann, dann aufgrund der städtebaulichen und architektonischen Gesamtwirkung des Saseler Marktes, die sich trotz nivellierender Veränderungen erhalten hat.

Auf den Baugrundstücken zwischen Saseler Chaussee, Stadtbahnstraße und Kunaustraße ist in Ausnutzung der direkten Nachbarschaft zum Geschäftszentrum die Errichtung von drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Neubebauung wird sich hinsichtlich der Gestaltung - insbesondere durch eine dachartige Ausbildung der oberen Geschosse - an der vorhandenen Bausubstanz orientieren. Der städtebauliche Übergang von dieser Bauform zu der im Süden an das Plangebiet angrenzenden aufgelockerten Bebauung soll durch zweigeschossige gereimte und freistehende Einzelhäuser hergestellt werden, die im Bereich der Kunaustraße ausgewiesen sind. Die auf den Flurstücken 3609, 3608, 3844 und 856 vorhandenen Wohngebäude sind als Bestand in die planerische Gesamtgestaltung einbezogen. Für den Fall einer Neubebauung dieser Flurstücke sind dreigeschossige Gebäude vorgesehen. Die Randzonen dieses Wohngebiets zur

Saseler Chaussee und zur Stadtbahnstraße hin sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um vorhandenen Einzelläden über den Bestandsschutz hinausgehende weitere geschäftliche Aktivitäten zu ermöglichen. Der übrige Bereich dagegen soll ausschließlich dem Wohnen dienen und ist deshalb als reines Wohngebiet ausgewiesen. Ein Teil der für die Hausgruppen erforderlichen Stellplätze ist auf der mit (A) gekennzeichneten Fläche des Flurstücks 858 anzulegen. Für den Fall einer Aufteilung dieser Bebauung in Einzeleigentum wird der Stellplatz als Gemeinschaftsanlage ausgewiesen; gleichfalls wird ein Gemeinschaftsstandplatz für Müllgefäße festgesetzt, um die Abfallentsorgung der östlich der Stichstraße neu zu bildenden Grundstücke zu sichern.

ehemaligen
Von dem Schulgebäude an der Kunastraße wird der ursprüngliche östliche Teil als Bestand in die Planung übernommen. Dieses Gebäude ist für die Gesamtgestaltung des Saseler Marktes von Bedeutung und als ältester Teil der Schule auch von bauhistorischem Interesse; in ihm soll die öffentliche Bücherhalle Sasel ihren künftigen Standort erhalten. Dem Vorschlag, den Ostteil des Schulgebäudes durch den Neubau eines Geschäftshauses zu ersetzen, konnte nicht entsprochen werden, weil er dem Bestreben der Planung, die ortstypische Bebauung um den Marktplatz zu erhalten, widerspricht. Das Warenangebot am Saseler Markt kann auch durch Läden in den Neubauten im allgemeinen Wohngebiet ergänzt werden. Zum während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Wunsch, die Bücherhalle solle ihren Standort im wiederherzustellenden ehemaligen Rathausgebäude behalten, ist zu bemerken, daß die Bücherhalle ihren Raumbedarf selbst bei Wiederherstellung der alten Gebäudeform nicht am gegenwärtigen Standort decken könnte. Die städtebauliche Konzeption für die Erweiterung des Markts läßt überdies eine Erhaltung des ehemaligen Rathausgebäudes

nicht zu, das auch in die Straßenverkehrsfläche hineinragen und eine Unfallgefahr im Kurvenbereich des Saseler Markts darstellen würde. Weiterhin entfielen ein wesentlicher Grund für die Erhaltung des Schulgebäudes Kunaustraße. Aus diesem Grund und auch weil die Bücherhalle auf einen leicht erreichbaren Standort in günstiger Lage zum Zentrum angewiesen ist, konnte einem Vorschlag, die Bücherhalle weiter in die Kunaustraße zu verlegen, nicht entsprochen werden.

Unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes ist der Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung so geändert worden, daß der ursprüngliche Teil des ehemaligen Schulgebäudes erhalten werden kann. In diesem Zusammenhang ist die Zufahrt zum Parkplatz verlegt und der an das Schulgebäude südwestlich anschließende dreigeschossige Baukörper entsprechend verkürzt worden. Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sind zu der Planänderung, die wegen ihrer Geringfügigkeit nicht die Grundzüge der Planung berührt, gehört worden.

Ein auf dem Flurstück 877 errichtetes zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus ergänzt das Versorgungsangebot des Marktgebietes. Es enthält einen Selbstbedienungsladen, eine Gaststätte und Kegelbahnen sowie Arztpraxen und Wohnungen. Das Flurstück 877 sowie die am West-, Süd- und Ostrand des Saseler Marktes und am Berner Weg gelegenen Grundstücke werden ihrer Nutzung entsprechend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die für die Bewohner und Kunden des Gebäudes auf dem Flurstück 877 erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den im Bebauungsplan hierfür festgelegten Flächen auf dem Baugrundstück zu schaffen und können nicht durch öffentliche Parkplätze ersetzt werden.

Die Randbebauung des Saseler Marktes stellt ein in großen Teilen erhaltungswürdiges Ensemble dar, das sich in seiner Einheitlichkeit aus dem ansonsten uneinheitlichen Gesamtgebiet heraushebt. Die bestimmenden städtebaulichen und

architektonischen Elemente sind hier die verwendeten Materialien - nämlich rotbraunes Ziegelmauerwerk und farbgleiche Dachdeckung - und ihre gestalterische Behandlung, die unter anderem durch im wesentlichen einheitliche Traufhöhe und Dachneigung wirksam wird. Die bauliche Geschlossenheit kommt insbesondere an der Bebauung auf der Süd- und Ostseite des Marktplatzes zur Geltung und findet ihre Ergänzung in den Gebäuden der Post und der Schule an der Kunaustraße, die die westliche Platzwand bilden.

Um die Charakteristik der den Markt umgebenden Bebauung zu erhalten, ist die Zahl der Vollgeschosse für die Randbebauung im Westen, Süden und Osten des Marktplatzes auf zwei zwingend festgesetzt worden; außerdem werden hier Firstrichtungen vorgeschrieben und Staffelgeschosse ausgeschlossen. Darüber hinaus sind in § 3 Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden, um bei Errichtung, Änderung oder Instandsetzung baulicher Anlagen die bestimmenden Gestaltungselemente auch künftig zu bewahren. Dabei soll jedoch keine Erhaltung historischer Elemente im restaurativen Sinn durch Regelung von Einzeldetails erfolgen. Die Gestaltungsvorschriften sollen vielmehr sicherstellen, daß die heute vorherrschenden gestalterischen Grundelemente wie Verblendmauerwerk, Traufständigkeit mit im wesentlichen durchgehender Traufhöhe, Dachneigung und Farbe der verwendeten Materialien wieder aufgenommen und den benachbarten Gebäuden angeglichen werden, um zusammengehörige Gruppen von Gebäuden in ihrem einheitlichen Erscheinungsbild zu erhalten. In diesem Sinne sind auch zwei Flächen nördlich des Saseler Marktes in die Gestaltungsvorschriften einbezogen worden. Die Anforderungen beschränken sich hier jedoch auf die Angleichung in Material und Farbe an das benachbarte Gebäude auf dem Flurstück 4474.

Die Ausdehnung der in § 3 enthaltenen Gestaltungsvorschriften auf weitere Grundstücke nördlich des Saseler Markts und darüber hinaus auf das Neubaugebiet zwischen Saseler Chaussee/

Stadtbahnstraße/Kunaustraße, wie es während der öffentlichen Auslegung vorgeschlagen wurde, ist entbehrlich, da zwischenzeitlich entsprechend einer Forderung der Bezirksversammlung Wandsbek für die an den Saseler Markt angrenzenden Bereiche ein Gestaltungsrahmen erarbeitet worden ist, der einer aus Mitgliedern des Orts- und Bauausschusses Alstertal gebildeten Kommission als Grundlage für die Beurteilung der ortstypischen Gestaltung der Neubauten dienen soll. Die darüber hinausgehenden Forderungen nach Beteiligung der Einwohner und Saseler Vereine an der Gestaltung der Neubebauung sowie nach einem Architektenwettbewerb sind sachlich nicht gerechtfertigt, da mit dem Gestaltungsrahmen bereits eine Grundlage für die Beurteilung der Bauvorhaben auf städtischen und privaten Grundstücken vorliegt. Auf dem Flurstück 5789 an der Stadtbahnstraße ist ein zwei- und dreigeschossiger Baukörper ausgewiesen, der den Marktbereich im Nordwesten städtebaulich abrundet.

Die Wohnbauflächen zwischen Saseler Parkweg und Stratenbarg sind ihrer Lage und der bestehenden Nutzung entsprechend in allgemeines Wohngebiet im südlichen und reines Wohngebiet im nördlichen Bereich unterteilt. Wegen der vorteilhaften Lage des reinen Wohngebietes einerseits und wegen der unmittelbaren Zugehörigkeit des allgemeinen Wohngebietes zum zentralen Ortskernbereich andererseits ist hier eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt worden, die zugleich einen höhenmäßigen Ausgleich zwischen dem fünfgeschossigen Haus und den zweigeschossigen Gebäuden am Stratenbarg darstellt. Der Anschluß an das Haus Saseler Markt 6 soll durch einen maximal zweigeschossigen Baukörper erfolgen. Weitere vorhandene Wohngebäude sind nach Art und Maß ihrer Nutzung in den Plan übernommen worden. Das Flurstück 574 soll von Bebauung freigehalten werden, damit die optische Einwirkung der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Vicelin-Kirche auf das Gesamtbild des Saseler Markts nicht durch dicht angrenzende Bebauung beeinträchtigt wird. Daß sich hierdurch möglicherweise Entschädigungsforderungen ergeben können, muß im Interesse des übergeordneten Ziels, hier das Gesamtbild des

Saseler Markts zu erhalten, hingenommen werden.

Als Gemeinbedarfsflächen sind ein vorhandenes Kindertagesheim, eine vorhandene Altentagesstätte, eine neu einzurichtende Freizeitstätte und eine neue Unterkunft für die Freiwillige Feuerwehr ausgewiesen. Im Gegensatz zum ehemaligen Schulgebäude an der Kunaustraße bleibt das Gebäude Am Park nach Aufgabe durch die Schule vollständig erhalten. Im Ostflügel soll die Freiwillige Feuerwehr eine neue Unterkunft erhalten, die durch den Neubau einer Halle für Fahrzeuge und Geräte und durch die für die Privatfahrzeuge der Feuerwehrmänner erforderlichen Stellplätze vervollständigt wird. Für den größeren Teil des Schulgebäudes ist die Umgestaltung zu einer Freizeitstätte vorgesehen. Hier soll ein Jugendheim eingerichtet werden; andere Räume sollen Hobby-Gruppen zur Verfügung stehen. Die Turnhalle und evtl. weitere größere Räume sollen wie bisher für die Durchführung von sportlichen und kulturellen Veranstaltungen dienen.

Durch die Ausweisung von drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern, die auch mit dem Ziel der wirtschaftlichen Stärkung des Ortskerns erfolgt, soll eine noch vertretbare Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht und zugleich die weitestgehende Schonung vorhandener Bäume sichergestellt werden. Um jedoch eine im Vergleich zur umgebenden aufgelockerten Bebauung unverhältnismäßige Verdichtung innerhalb des Ortskerns zu vermeiden, ist in den drei- und viergeschossig bebaubaren Wohngebieten ein geringeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, als nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 zulässig wäre. Nur auf dem Flurstück 886 am Berner Weg ist mit 0,6 eine erhöhte Grundflächenzahl festgesetzt worden, weil die hier vorhandene Nutzung etwa dem Verhältnis der überbauten Fläche zur Fläche des Restgrundstücks entspricht. Damit soll der Fortbestand des hier ansässigen Unternehmens auf dem durch die Verbreiterung des Berner Weges stark beschnittenen Grundstück gesichert und darüber hinaus seine Weiterentwicklung ermöglicht werden.

...

Die in den Baugebieten gekennzeichneten vorhandenen Abwasserleitungen können gegen Übernahme der Kosten durch den Bau-träger im Bereich von Baukörpern aufgehoben und im übrigen weiter benutzt werden.

Um eine weitere Belastung der Luft durch Rauch und Abgase zu vermeiden, ist nach § 2 Nummer 2 die Beheizung der Neubau-ten im Plangebiet nur durch Sammelheizanlagen zulässig. Feuer-stätten für Gasheizungen, Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie oder sonstige umweltfreundliche Heizungsarten können zugelassen werden.

Im Rahmen des Abwägungsgebots ist wegen des Verkehrslärms ge-prüft worden, in welcher Weise Lärmvorsorge durch planerische Maßnahmen oder durch Maßnahmen an dem Verkehrsweg selbst (aktiver Lärmschutz) in Betracht kommt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten - insbesondere des beengten Straßenraums und des erhaltenswerten Baumbestands - mußten aktive Lärmschutzmaß-nahmen, ausgenommen auf der Grünanlage, ausscheiden. Die neue Grünfläche am Saseler Markt soll zur Straße hin einen bepflanzten Wall erhalten, der nicht nur als ein gestalterisches Element, sondern auch als eine Maßnahme des aktiven Lärm-schutzes zu werten ist. Abgesehen von diesem Bereich verbleiben im Zusammenhang mit der Planung nur passive Lärmschutzmaß-nahmen. Um die Randzonen der Wohngebiete an der Saseler Chaussee, der Stadtbahnstraße und an der Nordseite des Saseler Marktes vor Emissionen des Straßenverkehrs zu schützen, sind beson-dere Maßnahmen an den Gebäuden notwendig, deren Umfang im einzelnen über das Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 2 Nummer 1 durchgesetzt werden soll. Hierbei sollen auch - sofern es aufgrund der örtlichen Gegebenheiten zu realisieren ist - Anforderungen an die Grundrißgestaltung der Gebäude gestellt werden.

Durch die bedingte Zulassung von Tiefgaragen wird die Möglich-keit geboten, die Freiflächen der Grundstücke von abgestellten

Kraftfahrzeugen zu entlasten und die Wohnqualität dadurch zu erhöhen, daß zwischen den Baukörpern unbeeinträchtigte Freiräume erhalten werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Die Straßen Stadtbahnstraße, Saseler Markt und Berner Weg sind Teile einer die benachbarten Stadtteile verbindenden Hauptverkehrsstraße. Die Saseler Chaussee ist eine stark befahrene Ausfallstraße (Bundesstraße B 434). Mit den geplanten Straßenbaumaßnahmen wird eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse insbesondere im Ortskernbereich angestrebt, die sich durch die Neuanlage von Radwegen und ampelgesicherten Fußgängerüberwegen auch auf Radfahrer und Fußgänger auswirken soll. Entgegen den vorgebrachten Bedenken dürfte sich die Unfallgefahr für Fußgänger und Radfahrer gegenüber dem derzeitigen Zustand eher verringern als vergrößern. Ein Umsatzrückgang für die Geschäfte am Saseler Markt ist infolge der Verbesserung des Fußwegsystems und der Stärkung des Ortszentrums nicht zu erwarten.

Die Saseler Chaussee soll auch im Bereich des Plangebiets von zwei auf vier Fahrspuren erweitert und an beiden Seiten mit Fuß- und Radwegen sowie in Teilbereichen mit Parkstreifen ausgestattet werden. An der Kreuzung Stadtbahnstraße machen Abbiegespuren, u.a. nach Westen in die Stadtbahnstraße, zusätzliche Straßenverbreiterungen erforderlich. Der unregelmäßige Verlauf der Straßenbegrenzungslinie am Saseler Park ergibt sich aus der Notwendigkeit, den Fußweg in ausreichend großem Abstand um wertvolle Einzelbäume und Baumgruppen herumzuführen, so daß diese Bäume innerhalb der Straßenverbreiterungsfläche als Straßenbegleitgrün erhalten bleiben. Der darüber hinausgehenden Anregung, die Baumgruppen als Grünflächen auszuweisen, konnte nicht gefolgt werden, weil die Flächen zu gering sind, um als Grünfläche genutzt zu werden, und für die Sicherung des Baumbestands die Übernahme als Straßenbegleitgrün ausreicht.

...

Der Ausbau des Straßenzugs Stadtbahnstraße/Saseler Markt/Berner Weg dient der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse am Saseler Markt, die nicht nur in Spitzenstunden kritisch sind und berücksichtigt die Belange des Wirtschaftsverkehrs. Im übrigen soll mit dem Straßenausbau die Abwicklung an den Knoten und Einmündungsbereichen verbessert werden. Der Straßenausbau und die Verbesserung für Fußgänger und Radfahrer dienen unmittelbar der Verkehrssicherheit. Bei dem Straßenzug Stadtbahnstraße/Saseler Markt/Berner Weg handelt es sich nicht um eine Straße zur Bewältigung überörtlichen Verkehrs, sondern um eine Stadtstraße, die in ihren verschiedenen Abschnitten unterschiedliche Verkehrszusammensetzungen aufweist. Etwa die Hälfte des im Bereich des Saseler Markts abzuwickelnden Verkehrs hat Ziel und Quelle im unmittelbar an den Saseler Markt angrenzenden Bereich. Der Straßenzug hat damit heute und in Zukunft für die verkehrliche Infrastruktur in Sasel erhebliche Bedeutung. Eine Steigerung der Leistungsfähigkeit des Straßenzugs um 100 % ist mit der vorliegenden Planung nicht beabsichtigt und auch nicht möglich.

Untersuchungen im Zusammenhang mit der Generalverkehrsplanung für die Region Hamburg ergaben, daß auch die künftige verkehrliche Belastung der zu dieser Straßenverbindung gehörenden Straßen im Bereich Sasel - Farmsen - Berne nur wenig größer als die bereits vorhandene sein wird, so daß auf einen durchgehend vierspurigen Ausbau verzichtet werden kann. Ein zweispuriger Ausbau des Berner Weges und ein dreispuriger Ausbau der Straßen Saseler Markt und Stadtbahnstraße sind aufgrund dieser Berechnungen ausreichend.

Der Straßenzug verbindet vorrangig Stadtteile, die unmittelbar an Sasel angrenzen, stellt aber für diese auch eine günstige Verbindung zu den Autobahnen her. Als direkte Verbindung zwischen den Autobahnen hat dieser Straßenabschnitt nur geringen Wert. Es ist nicht beabsichtigt, Fernverkehr durch gewachsene

...

Ortskerne zu leiten. Der nicht auf Hamburg ausgerichtete Berlin-Verkehr wird bereits über die Bundesstraße B 404 nach Schleswig-Holstein und Skandinavien abgeleitet. Der verbleibende Anteil des Berlin-Verkehrs verteilt sich auf das gesamte hamburgische Stadtgebiet, wobei der Schwerverkehr seine Ziele überwiegend in Billbrook und im Hafen hat. Die Entscheidung über die Trasse der Berlin-Autobahn steht nicht im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan. Auch die Erwähnung des Äußeren Straßenrings in der Begründung zum Bebauungsplan Rahlstedt 81 (Berner Brücke/Fasanenweg) präjudiziert nicht die Entscheidung über den Verlauf des Rings im Raum Sasel. Die Planausweisungen im Bereich der Berner Brücke und im Fasanenweg sind ebenso wie die geplanten Ausbaumaßnahmen im Bereich des Saseler Markts auch ohne Führung des Äußeren Straßenrings über diese Straßenabschnitte sinnvoll und notwendig. Bei der Wahl der Trassenführung im Bereich Sasel sind sowohl die Beschlüsse des Senats zur Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur in Hamburg, die nicht von der Schaffung weiträumiger Umgehungsstraßen ausgehen, als auch die im Aktionsprogramm Lärmschutz des Bundes niedergelegten Aussagen sowie die städtebaulichen Ziele für die Entwicklung von Stadtteilzentren, mit denen die Versorgung der Bevölkerung gesichert werden soll, berücksichtigt worden.

Alle Planalternativen, die einen erkennbaren Ansatz für eine Lösung aufzeigten, wurden untersucht. Dazu wurden nicht nur selbst Alternativen erarbeitet, sondern auch Anregungen der Bevölkerung zur Verkehrsplanung nachgegangen. Tieflage und Tunnelanlagen wurden wegen schwerer verkehrlicher und städtebaulicher Mängel verworfen (z.B. kein Erschließungseffekt, kein Anschluß des Waldweges, Zerstörung des gesamten städtebaulichen Erscheinungsbildes am Saseler Markt). Im Verlauf des Verfahrens wurden auch 2 Alternativen mit der Zielsetzung, den Ortskern zu umgehen, untersucht. Die Untersuchung dieser Varianten war auch Gegenstand von mehreren öffentlichen Diskussionen, die von politischen Gremien und der Verwaltung durchgeführt wurden. Die Entscheidung ist danach zugunsten der

im Bebauungsplan festgesetzten Lösung gefallen, weil bei den beiden übrigen zur Wahl stehenden Alternativen die Nachteile überwiegen. Beide Lösungsvorschläge hätten nämlich - unter hohen Mehrkosten für Grunderwerb und Straßenbau - lediglich eine Verlagerung des Verkehrsstromes in bisher nicht vom Verkehrslärm berührte Wohngebiete zur Folge gehabt, ohne dabei eine erhebliche Verkehrsberuhigung für den Ortskern zu erreichen. Eine gute Erreichbarkeit des Ortszentrums ist aber wegen seiner Versorgungsfunktion erwünscht. Mit der im Bebauungsplan ausgewiesenen Trassenführung wird dieses Ziel am besten erreicht; außerdem ist hierbei die Verknüpfung mit dem übrigen Straßennetz besser durchführbar als bei den zur Diskussion gestellten Varianten. Der einer Einwendung beigelegte Alternativentwurf für eine südliche Umgehung des Saseler Marktes gleicht der Trasse einer Umgehungsstraße einer bereits 1974 untersuchten Variante der Verkehrsplanung, die wegen der o.a. negativen Eigenschaften verworfen wurde. Der Alternativentwurf sieht lediglich vier Fahrspuren von insgesamt 16 m Breite vor und verzichtet auf Rad- und Fußwege. Die Einfädelung des Anliegerverkehrs und der Kraftfahrzeuge aus Richtung Waldweg wäre bei dieser Planung nur in den in westlicher Richtung abfließenden Verkehr möglich. Ebenso ist dem Vorschlag, zusätzlich zu einer südlichen Umgehung einen beschränkten Ausbau des Berner Wegs und der Stadtbahnstraße vorzunehmen, nicht gefolgt worden, weil eine Verbesserung der Verkehrsabwicklung im Bereich des Saseler Markts auch ohne südliche Umgehung mit dem vorgesehen Straßenausbau erreicht werden kann. Ein weiterer Vorschlag sah die Reduzierung der Verkehrsflächen vor. Dieser Entwurf entspricht hinsichtlich der Anzahl der Fahrspuren zwischen Berner Weg und Saseler Parkweg der vorgelegten Planung; der vorgeschlagenen Reduzierung der Fahrspuren im Bereich zwischen Saseler Parkweg und Saseler Chaussee konnte nicht gefolgt werden, da die Leistungsfähigkeit des Knotens Saseler Chaussee/Stadtbahnstraße und die zahlreichen Verflechtungs- und Abbiegevorgänge im Bereich des Saseler Markts berücksichtigt werden mußten. Die weiter

geforderten geringeren Abmessungen von Abbiegespuren sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht akzeptabel. Da der Straßenzug für den an den Saseler Markt angrenzenden Bereich Bedeutung hat, wird eine neue Ortsumgehung oder die Führung des Verkehrs über andere bestehende Straßen den vorhandenen Verkehrsbedürfnissen nicht gerecht. Es handelt sich bei dem Straßenzug um eine stadtteilverbindende Hauptverkehrsstraße, so daß die sonst bei der Anlage von Stadtautobahnen oder stadtautobahnähnlichen Schnellstraßen zu beachtenden Punkte hier nicht zum Vergleich herangezogen werden können. Die an den Straßenzug angrenzenden Wohngebiete können schon heute nicht als ruhiges Wohngebiet bezeichnet werden. Der Straßenausbau wird jedoch nicht dazu führen, daß sich die Belastung für die umliegenden Wohngebiete erhöhen wird.

Bereits 1978 wurden werktags Verkehrsbelastungen von 17 000 Kraftfahrzeugen in der Stadtbahnstraße, 11 000 Kraftfahrzeugen im Waldweg und 9 000 Kraftfahrzeugen im Berner Weg ermittelt.

Neuere Verkehrszählungen im Bereich Saseler Markt konnten nicht verwendet werden, weil im Nahbereich und auch unmittelbar am Saseler Markt der Verkehrsablauf durch Bautätigkeiten eingeschränkt war. Der Ausbau der Saseler Chaussee - insbesondere auch der Einmündung Stadtbahnstraße/Saseler Chaussee - und des Berner Wegs werden eine Bündelung des heute auf Wohnstraßen abgedrängten Verkehrs bewirken. Verkehrsbelastungen von durchschnittlich etwa 21 000 Kraftfahrzeugen am Tag für den Saseler Markt und etwa je 12 000 für den Waldweg und den Berner Weg sind daher zu erwarten. Der vorgesehene Straßenausbau wird dieser Entwicklung gerecht. Die im Bereich der Stadtbahnstraße ausgewiesenen Verkehrsflächen beinhalten drei Fahrspuren, davon zwei in West-Ost-Richtung (je 3,25 m breit) und eine in Ost-West-Richtung (3,5 m breit), Parkbuchten an der Südseite sowie Fuß- und Radwege auf beiden Seiten (vgl. auch Schnittzeichnungen auf der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans).

...

Die unterschiedlichen Fahrspurbreiten ergeben sich vor allem daraus, daß der Bewegungsspielraum bei gleichgerichteten Fahrspuren geringer sein kann, als bei Fahrspuren mit Gegenverkehr aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig ist. Somit ergeben diese drei Fahrspuren eine Gesamtfahrbahnbreite von 10,0 m. Innerhalb der Straßenfläche liegt neben der nördlichen Fahrspur ein Grünstreifen mit zahlreichen erhaltenswerten Bäumen. Der Fußweg an der Nordseite wird in Ausbuchtungen um weitere Baumgruppen herumgeführt. Verbreiterungen des Straßenprofils sind im Kreuzungsbereich an der Saseler Chaussee für zwei Abbiegespuren und im Bereich der Einmündung Kunaustraße und Saseler Parkweg für eine Abbiegespur erforderlich.

Der Straßenausbau an der Nord- und Nordostseite des Saseler Marktes sieht ebenfalls drei Fahrspuren von insgesamt 10,0 m Breite und zwischen Saseler Parkweg und Stratenbarg auf beiden Seiten Bushaltestellen vor. Die Fußwegbreite vor den Häusern Saseler Markt 10-12 wird nach dem Straßenausbau etwa 2,5 m betragen, so daß Fahrräder auch weiterhin parallel zur Bordsteinkante auf dem Gehweg abgestellt werden können. Ob ein Teil der Parkbucht für den Anliefererverkehr reserviert werden kann, ist von der Straßenverkehrsbehörde später zu entscheiden. Von der mittleren Fahrspur des Saseler Markts aus ist das Linksabbiegen in den Saseler Parkweg und in den Stratenbarg möglich. Diese Fahrspur endet vor der Einmündung Waldweg als Linksabbiegespur, so daß in den Berner Weg nur eine Fahrspur in südöstlicher Richtung weitergeführt wird. Der Berner Weg muß für die Ausbildung einer verkehrsgerechten Straßeneinmündung mit Verkehrsinsel und entsprechenden Rad- und Gehwegführungen im Bereich der Flurstücke 886, 887, 888 und 889 verbreitert werden. Die von einigen Einwendern bevorzugten älteren Planungsüberlegungen sahen einen vierspurigen Ausbau des Berner Wegs und den Abbruch bzw. Teilabbruch der Häuser Saseler Markt 13, 14a und Waldweg 2 vor. Diese Gebäude können jetzt erhalten werden, weil der Ausbau des Berner Wegs auf zwei Fahrspuren reduziert wurde. Nachteile für die Verkehrsabwicklung ergeben sich hieraus nicht. Die im Berner Weg nach dem Ausbau angelegten Parkbuchten übertreffen das Parkplatzangebot vor dem

Ausbau. Die Ausbaubreite des Berner Wegg konnte aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht noch weiter reduziert werden. Die wertvollsten Bäume konnten jedoch erhalten werden. Die Breite von 20 m vor dem Flurstück 889 erklärt sich damit, daß in diesem Bereich an der Westseite eine Parkbucht und ein separater Radweg angeordnet sind. An dem zweispurigen Ausbau ändert sich hierdurch nichts. Die Verkehrsinsel im Einmündungsbereich des Berner Wegg in den Saseler Markt deckt die Linksabbiegespur Saseler Markt - Waldweg ab, gewährleistet eine eindeutige Verkehrsführung und erhöht damit die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer.

Für Fußgänger und Radfahrer sind fünf durch Lichtsignal geregelte Übergänge vorgesehen, und zwar an der Kreuzung Saseler Chaussee/ Stadtbahnstraße, östlich der Einmündung des Saseler Parkweges sowie südlich der Einmündung Stratenbarg und Waldweg und im Waldweg selbst, bevor dieser in den Saseler Markt einmündet. Für den Ausbau des Straßenzuges werden großenteils städtische Flächen in Anspruch genommen.

Die Lage der ampelgesicherten Fußgängerüberwege ist auf den vorhandenen Bedarf ausgerichtet. Durch die zusätzlichen signalgeregelten Überwege wird nicht nur ein hohes Maß an Sicherheit erreicht, sondern auch dem Planungsziel, den Ortskern zu fördern, Rechnung getragen. Bei einem weiteren Fußgängerüberweg am Waldweg/Berner Weg - wie von verschiedenen Einwendern gewünscht - müßte die südlich Stratenbarg vorgesehene Fußgängerlichtzeichenanlage aus signaltechnischen Gründen entfallen. Dieses würde insgesamt zu Nachteilen für die Fußgänger führen. Der Fußgängerüberweg östlich des Saseler Parkweges stellt sicher, daß die Mehrzahl der Fußwegbeziehungen ohne größere Umwege auch nach Neuorientierung der Fußgängerströme aufgrund veränderter Nutzungen (z.B. des Freizeitentrums) verkehrssicher berücksichtigt ist. Alle angesprochenen Nutzungen können über den Saseler Parkweg erreicht werden, so daß auf einen weiteren Fußgängerüberweg in Höhe des Kindertagesheims verzichtet werden kann. Das gefahrlose Überqueren der Straßen durch ampelgesicherte Überwege wird der Funktion des Ortskerns als Einkaufs-

und Kommunikationszentrum zugute kommen. Zugleich wird durch die Überwege ein geordneter Wechsel zwischen Fahrverkehr und Fußgängerverkehr bewirkt, der mit dem Fahrverkehr auf einer Schnellstraße nicht vergleichbar ist.

Die von Einwendern während der öffentlichen Auslegung befürchteten negativen Auswirkungen des Straßenbaus auf Fußgänger und Radfahrer werden nicht erwartet. Die Fußgängerüberwege dienen auch der Schulwegsicherung und sollen dazu beitragen, daß sich die positive Entwicklung der Unfallstatistik, die vom Basisjahr 1974 aus gerechnet eine Abnahme für 1978 und 1979 ausweist, auch künftig fortsetzt.

Zur Erschließung des Blockinneren zwischen Saseler Chaussee, Stadtbahnstraße und Kunaustraße ist eine 9,0 m breite Stichstraße ausgewiesen, an der auch die erforderlichen Besucherstellplätze liegen. Vom Ende der Stichstraße zweigen öffentliche Fußwege zur Saseler Chaussee und zum Katerstieg ab, die einer bestehenden Wegeverbindung entsprechen. Der zum Katerstieg führende Weg stellt die Belegenheit für die südlich angrenzenden neu zu bildenden Grundstücke dar und ist deshalb in 5,0 m Breite ausgewiesen. Der Katerstieg bleibt als Fußweg erhalten.

Die Kunaustraße soll an der Northwestseite zwischen der Stichstraße und dem Saseler Markt sowie an der Südostseite zwischen der Straße Redder und dem Saseler Markt mit kombinierten Geh- und Radwegen versehen werden. Für die hierfür erforderliche Straßenverbreiterung werden größtenteils städtische Flächen in Anspruch genommen. Der Ausbau der kombinierten Geh- und Radwege erfolgt in erster Linie zur Schulwegsicherung für die Kinder der Volksschule an der Straße Redder.

Der während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgebrachte Wunsch nach einer Einbahnstraßenregelung für die Kunaustraße und den Stratenbarg konnte im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden, da für die Festlegung von

Einbahnstraßen die Straßenverkehrsbehörde zuständig ist. Eine Einbahnstraßenregelung kann allenfalls dann in Betracht gezogen werden, wenn beidseitig in der Kunaustraße und im Stratenbarg Radwege für die Schulkinder angelegt worden sind.

Der übrige Teil der Kunaustraße soll auf eine Gesamtbreite von 10,0m ausgebaut werden; dafür ist eine geringfügige Verbreiterung im Bereich des Flurstücks 870 erforderlich. Die Einmündung der Kunaustraße in die Stadtbahnstraße soll zugunsten einer besseren Gestaltung des Marktplatzes an die Westgrenze des Flurstücks 3862 verlegt werden.

Der westlich der Einmündung angeordnete öffentliche Parkplatz für etwa 55 Personenkraftwagen ist als Mehrzweckparkplatz gedacht, der sowohl Besuchern des Wochenmarktes und des Geschäftszentrums wie auch Besuchern der Freizeitstätte und des Sportplatzes zu unterschiedlichen Nutzungszeiten dienen soll. Der Parkplatz soll mit einer dichten Abpflanzung umgeben und mit weiteren Baumpflanzungen zwischen den Stellflächen versehen werden. Auf der durch die Verlegung der Kunaustraße freigewordenen Verkehrsfläche am Saseler Markt soll unter Inanspruchnahme eines geringen Teils der Grünfläche der Wochenmarkt untergebracht werden, der hier eine optimale Lage erhält. Die Marktfläche soll darüber hinaus für sonstige gelegentliche Veranstaltungen als Fest- und Veranstaltungsplatz zur Verfügung stehen.

Die Marktfläche ist nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes um den Bereich der Baumgruppe vor dem Gebäude Saseler Markt 2 verkleinert worden, weil sie ohne Bedeutung für die Marktabwicklung ist. Diese Fläche wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Planänderung berührt wegen ihrer Geringfügigkeit nicht die Grundzüge der Planung. Da der Wochenmarkt südlich des Straßenzuges Stadtbahnstraße/ Saseler Markt abgehalten wird, sind gesundheitsgefährdende Ablagerungen durch Straßenstaub und Abgase auf den auf dem Markt angebotenen Lebensmitteln nicht zu befürchten.

Die Straße Dweerblöcken wird über die an der Südseite des Marktplatzes vorhandene Fahrbahn an die Kunaustraße angeschlossen. An der dem Platz zugewandten Seite dieser Fahrbahn sind Stellplätze für Marktbesucher und Markthändler sowie die Zufahrt zum Wochenmarkt und das Gebäude für die Marktaufsicht und öffentliche Toiletten vorgesehen. Eine Verlegung der Zufahrt zum Wochenmarkt an das Postgebäude kommt wegen der eingegengten Straßensituation (Parkplatzausfahrt gegenüber) und wegen des erhaltenswerten Baumbestandes nicht in Betracht. Der für das neue Gebäude vorgesehene Standort im südlichen Bereich des neuen Marktplatzes erscheint für die Beobachtung und Betreuung des Marktgeschehens besonders günstig. Es ist auch nicht zu befürchten, daß von einer modern eingerichteten öffentlichen Toilettenanlage Geruchsbelästigungen für die Bewohner eines etwa 17 m entfernten Wohnhauses ausgehen werden; auch der optische Eindruck einer solchen Anlage wird nicht für störend gehalten. Anlagen dieser Art finden sich an vielen Stellen im hamburgischen Stadtgebiet. Aus diesem Grund ist auch der Vorschlag, das Marktmeisterbüro und die öffentlichen Toiletten im Gebäude der Schule Kunaustraße unterzubringen, nicht weiter verfolgt worden. Bei dieser Lösung würden sich neben der abgelegenen Lage auch Probleme wegen des Raumbedarfs der öffentlichen Bücherhalle ergeben.

Die östlich Dweerblöcken an der Südseite des Marktplatzes gelegene Fahrbahn, an der ebenfalls Stellplätze angeordnet sind, endet mit einer auch für Geldtransportwagen ausreichend bemessenen Wendemöglichkeit vor dem Haus Saseler Markt 14a. Dem Wunsch nach einer Verdoppelung der Parkplätze vor den Gebäuden Saseler Markt 14-18 konnte nicht gefolgt werden, weil dies eine erhebliche Beeinträchtigung der Grünfläche darstellen würde. Außerdem muß berücksichtigt werden, daß auf den Parkplätzen Stadtbahnstraße/Kunaustraße, Saseler Markt und Dweerblöcken insgesamt etwa 120 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen, während von den Geschäftsinhabern nur wenige Kundenparkplätze angeboten werden. Eine Verbindung der südlichen Fahrbahn des Saseler Markts zum Straßenzug Stadtbahnstraße - Saseler Markt - Berner Weg

muß aus Gründen der Verkehrssicherheit entfallen. Auf den Ausbau einer Kehre vor den Häusern 14a bis 15 kann verzichtet werden, da die Müllentsorgung für die Häuser Saseler Markt 14a bis 18 von den Straßen Berner Weg und Dweerblöcken aus gesichert ist.

Zur Ergänzung des für den Marktbetrieb bestimmten Parkplatzangebotes ist die Anlage von Stellplätzen auf dem als Parkplatz ausgewiesenen städtischen Flurstück 882 an der Straße Dweerblöcken vorgesehen. Eine Verlegung dieses Parkplatzes auf die Fläche der jetzigen Bücherhalle - wie von einem Einwender während der öffentlichen Auslegung gefordert - würde nicht nur die Planung für die Gestaltung der neuen Grünfläche, sondern auch die Verkehrskonzeption empfindlich stören, weil einerseits eine zusammenhängende Gestaltung der Grünfläche unmöglich gemacht und andererseits der Parkplatz an einer verkehrstechnisch nicht vertretbaren Stelle angeordnet würde. Außerdem erscheint das Flurstück 882 wegen seiner abgelegenen Lage für eine Nutzung als Grünfläche mit Bänken für ältere Menschen wenig geeignet, weil von dort das Geschehen auf und um den Marktplatz nicht beobachtet werden kann. Aufgrund von Einwendungen ist der Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung so geändert worden, daß auf die Einbeziehung einer vom Dweerblöcken abgehenden Zufahrt zum Flurstück 883 in die Parkplatzfläche verzichtet wurde.

In diesem Zusammenhang sind auch das Anpflanzgebot an der Südseite des Parkplatzes und die Stellplatzausweisung auf dem Flurstück 883 entfallen. Den Eigentümern der betroffenen und benachbarten Grundstücke ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Diese unter Beachtung des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommenen Planänderungen berühren wegen ihrer Geringfügigkeit nicht die Grundzüge der Planung. Der Parkplatz auf dem Flurstück 882 soll so angelegt werden, daß er an der Nordseite in etwa 3,5 m

Breite, an der Ost- und Südseite in 2,5 m Breite und zur Straße hin in 2,0 m Breite abgepflanzt werden kann. Es ist somit nicht zu erwarten, daß von dem Parkplatz oder den auf dem Flurstück 885 neu anzulegenden Stellplätzen Beeinträchtigungen ausgehen werden, die den Wohnwert des an das Plangebiet angrenzenden Flurstücks 923 mindern können.

Der südliche Teil des Saseler Parkweges soll zu einer 12,5 m breiten Stichstraße ausgebaut werden, die eine 6,0 m breite Fahrbahn, eine durchgehende Parkbucht an der Ostseite und eine Kehre mit verlängerter Überfahrt zum Flurstück 830 erhält, um der Freiwilligen Feuerwehr ausreichende Zu- und Abfahrtmöglichkeiten zu bieten. Die Straße Stratenbarg ist unverändert in die Planung übernommen worden.

Die im nördlichen Planbereich auf den Grünflächen festgesetzten Nutzungen Parkanlage, Spielplatz und Sportplatz entsprechen dem Bestand, jedoch ist für den Spielplatz ein neuer Standort festgesetzt worden, der von verkehrsreichen Straßen ausreichend weit entfernt liegt und trotzdem vom Saseler Parkweg aus bequem zu erreichen ist. Vom Saseler Park werden Randstreifen für Straßenverbreiterungen in Anspruch genommen; dabei wird der Baumbestand nach Möglichkeit erhalten. Der nördliche Abschnitt des Saseler Parkweges wird als Wanderweg in die Parkanlage einbezogen. Das Gelände des Kindertagesheimes bleibt optisch Bestandteil des Saseler Parks.

Die als Sportplatz ausgewiesene Grünfläche wird um eine Teilfläche des Flurstücks 837 erweitert, um einen Anbau an das bestehende Vereinshaus zu ermöglichen. Im Bebauungsplan ist der Standort dieser Baulichkeit festgelegt; nähere Bestimmungen sind in § 2 Nummer 3 getroffen.

...

Die Parkanlage auf dem Saseler Markt soll nach Aufgabe der öffentlichen Bücherhalle und Abbruch des Gebäudes unter Einbeziehung der die Grünfläche durchquerenden Straßenfläche zu einer attraktiven Grünanlage mit Sitzgruppen und Zonen für Spielen und Freizeit gestaltet werden. Die Anregung, einen Dorfteich anzulegen, konnte dabei keine Berücksichtigung finden.

Für die im Plangebiet befindlichen erhaltenswerten Bäume gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Ein bestimmendes Ziel der Planung ist es, die zum Gesamtbild des Saseler Ortskern gehörenden Baumgruppen und Einzelbäume möglichst vollständig zu erhalten. Wo die Beseitigung einzelner Bäume nicht vermieden werden kann, sollen neue Bäume innerhalb der Verkehrsflächen und im Bereich des Saseler Parks und des Saseler Marktes angepflanzt werden.

Ein befriedigender Ausgleich für Bäume, die im Zuge des Straßenausbaus beseitigt werden müssen, kann sich erst im Laufe der Jahre einstellen, da es nicht möglich ist, mit Neuanpflanzungen einen biologisch wirksamen Ersatz zu schaffen. Die Planung nimmt jedoch weitgehend Rücksicht auf den Baumbestand und sieht zahlreiche Neuanpflanzungen vor.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Sasel vom 4. November 1952 (Amtlicher Anzeiger Seite 975), erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61), mit der Änderung vom 8. November 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 445),

des Bebauungsplans Bramfeld 40/Wellingsbüttel 7/Sasel 13 vom 14. Juli 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungs-

blatt Seite 207) und

des Bebauungsplans Sasel 4 vom 18. November 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 222) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa $156\,720\text{ m}^2$ groß. Hiervon werden für Straßen- und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung etwa $40\,540\text{ m}^2$ (davon neu etwa $16\,770\text{ m}^2$), für Gemeinbedarfsflächen etwa $12\,850\text{ m}^2$ (davon neu etwa $12\,150\text{ m}^2$) benötigt. Von den neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen entfallen auf ein Kindertagesheim etwa $5\,750\text{ m}^2$, auf die Freizeitanstalt Sasel etwa $5\,150\text{ m}^2$, auf die Unterkunft der Freiwilligen Feuerwehr etwa $1\,250\text{ m}^2$ und auf die Altentagesstätte etwa 700 m^2 . Für Parkanlagen werden etwa $29\,230\text{ m}^2$ benötigt, (davon neu etwa $2\,430\text{ m}^2$) und für einen Sportplatz etwa $12\,350\text{ m}^2$ (davon neu etwa 480 m^2).

Die neu ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen müssen zu einem geringen Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Bei Durchführung der Straßenbauarbeiten ist ein zweigeschossiges Gasthaus mit Nebengebäuden zu beseitigen.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Saseler Chaussee und des Straßenzuges Stadtbahnstraße - Saseler Markt - Berner Weg, durch die Verlegung der Einmündung Kunaustraße, durch den Ausbau des Saseler Parkweges, die Anlage der Parkplätze, durch die Gestaltung der Marktfläche und den Bau des Marktmeisterhauses und der öffentlichen Toiletten entstehen. Darüber hinaus ergeben sich Kosten durch den Teilabbruch des Schulgebäudes an der Kunaustraße, durch den Abbruch der öffentlichen Bücherhalle, durch die Umgestaltung der verbleibenden Schulgebäude, durch die Einrichtung einer neuen Unterkunft der Freiwilligen Feuerwehr sowie durch die Herrichtung der Parkanlagen.

...

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein vorgesehenes Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

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

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit Eigentümern der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer, Wohnungsmieter und gewerblichen Nutzer sowie für die dort Beschäftigten möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen und Grundstücke von bisherigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß auch hier nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und

im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren bzw. Entschädigungen leisten. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Wandsbek.