

## Begründung

Archiv

### zum Bebauungsplan Iserbrook 22

VOM

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

20. Juni 1996

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß A3/92 vom 16. März 1992 (Amtlicher Anzeiger Seite 549) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 24. Oktober 1989, 29. Januar 1993 und 16. Mai 1994 (Amtlicher Anzeiger 1989 Seite 2181, 1993 Seite 249, 1994 Seite 1245) stattgefunden. Nach den öffentlichen Auslegungen wurde der Bebauungsplan jeweils in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs im Rahmen von eingeschränkten Bürgerbeteiligungen ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

#### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

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

Landstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben; außerdem ist eine Schnellbahnlinie mit Haltestelle dargestellt.

Die durch Ausweisung von Mischgebieten gegebene Abweichung von der vorgenannten Darstellung im Flächennutzungsplan hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, da die Mischgebietsflächen der bestandsgemäßen Sicherung von Betrieben auf einer von der Größenordnung untergeordneten Fläche dienen. Der dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegte Schwellenwert für abweichende Flächennutzungen wird eingehalten.

### 3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere für die tiefen Grundstücke und großen Blockinnenräume die Möglichkeit einer Zweitbebauung auf rückwärtigen Grundstücksteilen geschaffen werden, um diese verkehrsgünstigen Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen. Ferner ist es notwendig im Bereich der Sülldorfer Landstraße Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung auszuschließen, um eine Verdrängung der dort ansässigen Handwerksbetriebe und Läden zu verhindern. Mit der Festlegung von Erhaltungsbereichen nach § 172 des Baugesetzbuchs soll in Teilbereichen des Plangebiets die städtebauliche Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt gesichert werden.

### 4. Angaben zum Bestand

Das Gebiet wird durch straßenparallele Randbebauung mit ein- und zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt. In zwei Bereichen sind auch Reihenhäuser vorhanden. Auf dem Flurstück 396 (westlich der Straße Hasenhöhe) sowie auf den Flurstücken

391 und 2406 (südlich der Straße Espenreihe) befinden sich zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Im nordöstlichen Plangebiet, südlich Sülldorfer Landstraße sind überwiegend gewerbliche Nutzungen vorhanden und zwar ein Postamt (Flurstück 1448), sechs Arztpraxen (Flurstücke 1316, 1448, 3657), drei SB-Märkte (Flurstücke 1317, 1444, 1447), ein Modegeschäft (Flurstück 2406), eine Fußpflegepraxis (Flurstück 4213), ein Haushaltwarengeschäft (Flurstück 4213) ein Schmuckgeschäft (Flurstück 1447); ein Süßwarengeschäft (Flurstück 1447), ein Backwarengeschäft (Flurstück 1447) ein Kosmetikgeschäft (Flurstück 1448), eine Apotheke (Flurstück 1449), zwei Sparkassen (Flurstücke 1448, 1450), ein Kraftfahrzeugbetrieb mit Werkstatt (Flurstück 1443), ein Restaurant (Flurstück 1444), eine Änderungsschneiderei (Flurstück 1321), eine Kohlenhandlung (Flurstück 1319), ein Fischgeschäft (Flurstück 4051), eine Lottoannahmestelle (Flurstück 4051), ein Blumengeschäft (Flurstück 1319), ein Eissalon (Flurstück 1315), ein Elektro-, und Klempnerinstallateur (Flurstück 1315) und ein Kurbad (Flurstück 1316).

An der Espenreihe (Flurstück 2406) befinden sich eine Gaststätte, eine Änderungsschneiderei, ein Strickwarengeschäft, zwei Friseursalons, ein Modegeschäft, eine Imbißstube, ein Backwarengeschäft und ein Blumengeschäft.

Entlang der Schenefelder Landstraße befinden sich ein Zeitungsgeschäft (Flurstück 1451), eine Bäckerei mit Backstube (Flurstück 1455), ein Zoogeschäft (Flurstück 1469), ein Architekturbüro (Flurstück 1577), ein Friseursalon (Flurstück 1515), ein Hotel (Flurstück 1511) und ein Büro für Telefax-Systeme (Flurstück 1506); entlang der Simrockstraße (Flurstück 1438) ein Fuhrunternehmen, ein Friseursalon und ein Tabakwarengeschäft (Flurstück 1431), ein Blumengeschäft, ein Sonnenstudio (Flurstück 1425), ein Heizungs- und Schwimmbadbaubetrieb (Flurstück 1424), eine Schlosserei (Flurstück 1410), eine Zeitungsvertriebsstelle (Flurstück 1408) und eine Metallhandels- und Aktenvernichtungsfirma (Flurstück 1491).

Entlang der Straße Bredkamp sind eine Krankenversicherungsvertretung (Flurstück 1326), ein Dachdecker-Büro (Flurstück 1306), eine Schlosserei (Flurstück 1344) und ein Steuerberater (Flurstück 4081) vorhanden.

An der Sülldorfer Landstraße im nordwestlichen Plangebiet (Flurstück 396) befinden sich ein Elektrogeschäft, eine Gaststätte, ein Textilgeschäft und eine ärztliche Beratungsstelle.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets (Flurstücke 2769, 2796) ist eine öffentliche Grünfläche vorhanden.

Im Westen wird das Plangebiet zum Teil von Bahnanlagen (Schnellbahnlinie Blankenese - Wedel) begrenzt.

Das gesamte Plangebiet ist durch Anpflanzungen sowie natürlich entstandenen Gehölzaufwuchs stark durchgrünt. Eine Vielzahl der Bäume hat einen Stammdurchmesser von mehr als 25 cm. Es handelt sich dabei um markante Großbäume wie Zeder, Kastanie, Buche etc.. In den Blockinnenbereichen befinden sich außerdem Obstbäume sowie Gebüschstrukturen aus einheimischen Gehölzen entlang der Grundstücksgrenzen.

Auf den Flurstücken 372, 396, 1289 und 1314 befinden sich HEW-Netzstationen. Auf den Flurstücken 640, 372 und 1446 (Sülldorfer Landstraße) verläuft eine Fernwärmeleitung, die erhalten bleiben soll.

Im Plangebiet bestehen Hinweise auf Munitionsverdacht. Bei Neubauten oder größeren Eingriffen in den Untergrund sind die zuständigen Fachdienststellen des Bezirksamtes Altona bzw. der Baubehörde zu beteiligen, um Sondierungsmaßnahmen vorzunehmen.

## 5. Planinhalt

### 5 1 Reines Wohngebiet

Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird unter Berücksichtigung des Bestandes reines Wohngebiet in offener Bauweise für eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Für die Blockinnenbereiche werden im südlichen Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen, da dort auf Grund des schmalen Zuschnitts der Grundstücke eine Einzelhausbebauung nicht zu realisieren wäre. Auf den nördlich angrenzenden Blockinnenflächen zwischen Bredkamp und Schenefelder Landstraße sind nur Einzelhäuser zulässig, weil auf Grund der größeren Grundstücksbreite freistehende Einfamilienhäuser möglich sind.

Die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei in den Blockrandbereichen soll den prägenden Einfamilienhauscharakter des Gebiets auf Dauer sichern. Demgegenüber wird für die Blockinnenbereiche die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine begrenzt. Hiermit soll die Nutzung der Blockinnenflächen möglichst gegenüber den Randbereichen abgestuft und somit der Versiegelungsgrad durch die Erschließungswege und die Zahl der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze begrenzt werden. Außerdem soll eine deutlich geringere Baumasse in den Blockinnenbereichen gegenüber der das Straßenbild prägenden straßenparallelen Blockrandbebauung gewährleistet werden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Einwendungen auf die Festsetzung der Wohnungszahlbeschränkung zwischen Sülldorfer Landstraße und Espenreihe (Flurstücke 373-380) verzichtet. Die Ausweisung ist hierbei an die inzwischen fertiggestellten Neubauten von Geschosswohnungen und dem Gebäudebestand angepaßt worden. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde auf den Flurstücken 1303-1306 auf Grund einer Einwendung statt einer Baukörperausweisung eine Flächenausweisung vorgenommen. So

wird für die tiefen Grundstücke eine flexiblere Anordnung der rückwärtigen Bebauung ermöglicht. Auf dem Flurstück 1303 ist eine erhaltenswerte Rotbuche vorhanden (siehe auch Ziffer 5.9). Um diese zu schützen, wurde die an dieser Stelle festgesetzte Baugrenze nach Westen verschoben. Die vorgenommenen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sie konnten unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Die zweigeschossigen Reihenhäuser westlich der Straße Bredkamp (Flurstücke 1278 und 2406) werden in geschlossener Bauweise dem Bestand entsprechend in den Bebauungsplan übernommen. Der vorhandene Schlossereibetrieb auf dem Flurstück 1344 (Bredkamp 68), über den keine Nachbarschaftsbeschwerden vorliegen, ist in die Ausweisung des reinen Wohngebiets einbezogen. Eine planungsrechtliche Sicherung des Betriebes über den Bestandsschutz hinaus ist im Hinblick auf das Wohnumfeld und die vorhandene und planerisch gewollte reine Wohnnutzung insbesondere auf Grund des störenden Betriebsablaufs städtebaulich nicht vertretbar. Eine isolierte Ausweisung z.B. als Mischgebiet ist auf Grund der umliegenden reinen Wohnnutzung nicht zu vertreten. Der Bestandsschutz für die vorhandene Nutzung ermöglicht dem Eigentümer, sein Gebäude weiterzunutzen, instandzusetzen und in engen Grenzen auch bauliche Veränderungen vorzunehmen. Gegenüber der bisherigen Ausweisung von reinem Wohngebiet im Bebauungsplan Iserbrook 8 vom 28. März 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 125) ergeben sich keinerlei Änderungen in der Zulässigkeit der Nutzung. Durch die Ausweisung von bebaubaren Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich für Einzel- und Doppelhäuser ergeben sich erweiterte Nutzungsmöglichkeiten gegenüber dem Bebauungsplan Iserbrook 8, der nicht überbaubare Flächen vorsah.

Der auf dem Flurstück 149 (Simrockstraße 124) vorhandene Metallhandels- und Aktenvernichtungsbetrieb, über den keine Nachbarschaftsbeschwerden vorliegen, ist ebenfalls in die Ausweisung des reinen Wohngebiets einbezogen worden. Eine planungsrechtliche Sicherung des Betriebes über den Bestandsschutz hinaus ist im Hinblick auf das Wohnumfeld und die vorhandene und planerisch gewollte reine Wohnnutzung, den Erhaltungsbereich und auf Grund des stören-

den Betriebsablaufs städtebaulich nicht vertretbar. Der Bestandsschutz für die vorhandene Nutzung ermöglicht dem Eigentümer, sein Gebäude weiterzunutzen, instandzusetzen und in engen Grenzen auch bauliche Veränderungen vorzunehmen. Gegenüber der bisherigen Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet im Bebauungsplan Iserbrook 8 ergibt sich für diesen Betrieb keine Veränderung hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit. Die Änderung der Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet in reines Wohngebiet erfolgt im Zusammenhang mit der Festlegung eines Erhaltungsbereichs für die als zweigeschossige Doppelhäuser errichteten Wohngebäude (siehe auch Ziffer 5.5). Im Rahmen der Abwägung ist dem Erhalt dieser Gebäude gegenüber der Sicherung des Betriebes, der im städtebaulichen Gesamtzusammenhang der Eigenart des Gebiets widerspricht, Vorrang eingeräumt worden. Die Festlegung der Bautiefen von 12 m bzw. 15 m für die Straßenrandbebauung berücksichtigt weitestgehend den Bestand. Im Hinblick auf die Schaffung von rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten und einem städtebaulich genügend breiten Abstand zwischen Alt- und Neubebauung soll die Bebauungstiefe der vorhandenen Straßenrandbebauung begrenzt bleiben.

Für die rückwärtigen Bereiche der Wohngebiete zwischen Schenefelder Landstraße und Simrockstraße sowie Simrockstraße und Bredkamp ist eine eingeschossige Bebauung mit einer hinter der in § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung genannten Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung zurückbleibenden Geschoßflächenzahl von 0,3 und einer maximalen Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> je Gebäude, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, ausgewiesen, um die Dichte der Bebauung in vertretbarem Rahmen zu halten, Beeinträchtigungen durch Verschattung zu vermeiden und den Versiegelungsgrad des Bodens im Hinblick auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Im Hinblick auf die festgesetzte Grundflächenzahl ist eine volle Ausnutzung der ausgewiesenen Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> für Gebäude einschließlich Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummern 1 und 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), nur dann möglich, wenn das dazugehörige Grundstück oder die dazugehörigen Grundstücksteile minde-

stens 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche aufweisen; dieses bedeutet, daß nicht in allen Fällen die maximale Grundfläche ausgenutzt werden kann. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 für die Blockrandbebauung ist im wesentlichen bestandsorientiert.

Die festgesetzte Grundfläche der baulichen Anlagen darf für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung jeweils bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 5). Mit dieser die nach § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung gegebenen Überschreitungsmöglichkeiten einschränkende Regelung soll die Versiegelungsfläche minimiert und der Freiflächenanteil maximiert werden.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Für die Bauflächen entlang der Straßen Schenefelder Landstraße, Westseite Simrockstraße bis zum Flurstück 1406 und Ostseite Simrockstraße bis Heisterbusch sowie nördlich der Straße Heisterbusch wird im Hinblick auf den Bestand allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dabei sind bei einer Beschränkung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Wohnungszahlbeschränkung berücksichtigt den Bestand. Im Hinblick auf die geplante Bebauung von Blockinnenbereichen soll die Altbebauung entlang der Straßen nicht verdichtet werden. Die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll den Einfamilienhauscharakter des Gebiets auf Dauer sichern. Eine die Maßstäbe der bestehenden Siedlung sprengende Bebauung wird dadurch verhindert. Die Bereiche entlang der Simrockstraße sind durch eine zusammenhängende einheitliche Bebauung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern geprägt. Die mit Bäumen bestandene Simrockstraße prägt ebenfalls diesen Raum. Dieser Gebietscharakter soll erhalten werden. Entlang der Schenefelder Landstraße sollen außerdem im Hinblick auf vorhandene Verkehrslärmimmissionen Verdichtungen ausgeschlossen werden.



Das auf dem Flurstück 1438 (Simrockstraße 170) vorhandene Fuhrunternehmen für Güternah- und Umzugsverkehr, über das keine Nachbarschaftsbeschwerden vorliegen, ist in die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets einbezogen worden. Auf Grund der geringen Grundstücksgröße ist nicht zu erwarten, daß auf dem Grundstück Fahrzeugverkehr in größerem Umfang stattfindet. Eine planungsrechtliche Sicherung des Betriebes über den Bestandsschutz hinaus ist im Hinblick auf das Wohnumfeld und die vorhandene und planerisch gewollte Wohnnutzung, und auf Grund des Betriebsablaufs städtebaulich nicht vertretbar. Der Bestandsschutz für die vorhandene Nutzung ermöglicht dem Eigentümer, sein Gebäude weiterzunutzen, instandzusetzen und in engen Grenzen auch bauliche Veränderungen vorzunehmen. Gegenüber der bisherigen Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet im Bebauungsplan Iserbrook 8 ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen zum Nachteil des Betriebes. Durch die Ausweisung von bebaubaren Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich für Einzelhäuser ergeben sich erweiterte Nutzungsmöglichkeiten gegenüber dem Bebauungsplan Iserbrook 8, der nicht überbaubare Flächen vorsah.

Für Teilflächen des Flurstücks 396 (Sülldorfer Landstraße 39 und 41), für eine Teilfläche des Flurstücks 2406 (Espenreihe 15) im nordwestlichen Plangebiet sowie für die Flurstücke 1424 und 1425 im rückwärtigen Bereich (Simrockstraße 177a) wird unter Berücksichtigung des Bestandes (Läden und kleine nicht störende Gewerbebetriebe) allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger überwiegend offener Bauweise festgesetzt. Damit werden den bestehenden, innerhalb des allgemeinen Wohngebiets zulässigen Nutzungen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Auf die Ausweisung „Sondergebiet Läden“ an den Straßen Espenreihe und Sülldorfer Landstraße im bisherigen Bebauungsplan Iserbrook 8 wird verzichtet, um die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke zu erweitern. Auch für das Hotel auf Flurstück 1511 (Schenefelder Landstraße 139) wird auf der rückwärtigen Grundstücksfläche eine eingeschossige Erweiterung vorgesehen, die als Einzelhaus mit seitlichen und rückwärtigen Grenzabständen errichtet werden soll. Damit soll auch eine Einfügung in die rückwärtige Bebauung, die als Einzel- und Doppelhäuser geplant ist, erfolgen.

### 5.3 Mischgebiet

Mit der Ausweisung von Flächen südlich der Sülldorfer Landstraße als Mischgebiet werden die dort vorhandenen Nutzungen im Bestand gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Der Bebauungsplan Iserbrook 8 sieht für diese Flächen Gewerbegebiet vor. Bei den vorhandenen Nutzungen handelt es sich um Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnnutzungen und einem kleinen KFZ-Betrieb auf dem Flurstück 1443 (Simrockstraße 180). Diese Nutzungen dienen in großem Umfang der Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Iserbrook. Die Änderung der Ausweisung Gewerbegebiet in Mischgebiet ist daher sachgerecht. Der KFZ-Betrieb mit dazugehöriger Werkstatt ist nicht zu den das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben nach § 6 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zu zählen. Die Reparaturwerkstatt verursacht Lärm, so daß auf Grund des störenden Betriebsablaufs eine planungsrechtliche Sicherung über den Bestandsschutz hinaus nicht möglich ist. Der Bestandsschutz ermöglicht dem Eigentümer, sein Gebäude weiterzunutzen, instandzusetzen und in engen Grenzen auch bauliche Veränderungen vorzunehmen. Der Betrieb fügt sich nicht in die Umgebung ein, insbesondere nicht in die südlich und westlich angrenzende Einfamilienhausbebauung. Eine Sicherung des Betriebes durch eine Gewerbegebietsausweisung scheidet aus den vorgenannten Gründen aus. Eine Bauweise wurde für das Mischgebiet nicht festgesetzt, um einen ausreichenden Spielraum in der Anordnung von Baulichkeiten zu belassen. Mit Rücksicht auf die südlich angrenzenden Wohngebiete wird für den zweigeschossigen Teil entlang der Sülldorfer Landstraße eine Traufhöhe (Höhe der Außenwände eines Gebäudes zwischen der Geländeoberfläche und der Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut) von maximal 8 m über Gelände und für den rückwärtigen Bereich eine Traufhöhe von 5 m über Gelände sowie für die dreigeschossige Bebauung eine Traufhöhe von 12 m bzw. 9 m über Gelände vorgeschrieben.

In den Mischgebieten sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig. Außerdem sind in dem überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Mischgebiet zwischen Simrockstraße

und Schenefelder Landstraße Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. In dem Mischgebiet zwischen Bredkamp und Simrockstraße werden Ausnahmen für die in Satz 2 bezeichneten Einrichtungen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 4). Die Regelung in § 2 Nummer 4 ist notwendig, um einer Verdrängung der städtebaulich erwünschten Nutzungen wie kleingewerblichen Handwerksbetrieben, Läden und Dienstleistungen entgegenzuwirken. Die Gefahr einer Verdrängung ist insbesondere dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen in der Lage sind, hohe Grundstückspreise oder Mieten zu zahlen. Damit wäre eine Konkurrenzsituation gegeben, der die Gewerbetreibenden nicht gewachsen wären. Ein so eingeleiteter Verdrängungswettbewerb hätte nicht nur wirtschaftliche, sondern auch im starkem Maße städtebauliche Konsequenzen, die nachhaltige Auswirkungen hätten. Es ist zu befürchten, daß durch eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebiets eintreten würde. Das Gebiet erfüllt Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung des Stadtteils Iserbrook. Zusammen mit den außerhalb des Plangebiets liegenden kirchlichen und schulischen Einrichtungen handelt es sich um das Zentrum von Iserbrook. Das Gebiet ist durch die Kreuzung von zwei Hauptverkehrsstraßen und durch mehrere Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs gut erschlossen. Es liegt im städtebaulichen Interesse, diese Gebietsfunktion zu erhalten und nicht durch Nutzungen, die nach § 2 Nummer 4 ausgeschlossen werden, zu gefährden.

Mit Rücksicht auf die umgebenden Nutzungen und die noch vorhandene kleinteilige Struktur des Gebiets wird für das Mischgebiet eine zwei- und dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Dementsprechend liegen die Geschößflächenzahlen von 1,0 und die Grundflächenzahlen von 0,6 für den zweigeschossigen Bereich und die Geschößflächenzahl von 1,2 und die Grundflächenzahl von 0,6 für den dreigeschossigen Bereich unter den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung

oder erreichen sie, womit ausreichend Entwicklungsspielraum auch für gewerbliche Nutzungen ermöglicht wird.

#### **5.4 Besondere Anforderungen an Baukörper**

Mit den Flächenausweisungen in Blockinnenbereichen wird ein planerischer Spielraum eingeräumt, der einerseits im Hinblick auf die gegebene Grundstückssituation erforderlich ist, andererseits ergibt sich hieraus aber auch die Notwendigkeit, Festsetzungen zu treffen, die auf das äußere Erscheinungsbild abzielen, um eine städtebauliche Homogenität sicherstellen zu können.

Es wird daher folgende Festsetzung für die in der Planzeichnung mit "(A)" bezeichneten Flächen der Wohngebiete getroffen (vgl. § 2 Nummer 6):

- Es sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 45 Grad zulässig; für die Dachdeckung sind nur rote Dachpfannen zu verwenden.  
Putzbauten sind in hellen Farbtönen auszuführen; bei Verblendung mit Vermauersteinen sind rote Ziegelsteine zu verwenden.

Mit dieser Regelung wird Einfluß auf die äußere Gestaltung der Neubebauung genommen, wobei eine einheitliche Materialwahl und Farbgestaltung bei individueller Bebauung eine Homogenität der rückwärtigen Bebauung auch im Hinblick auf die vorhandene Bebauung sichern soll. Die Dächer sollen dem im Gebiet vorherrschenden Neigungswinkel angepaßt werden.

#### **5.5 Erhaltungsbereiche**

Die Gebäude Sülldorfer Landstraße 19 - 37 sind als Mietshäuser konzipiert; sie sind zweigeschossig, wobei das zweite Geschoß sehr niedrig gehalten ist und nicht die übliche Höhe aufnimmt. Sie haben an den Giebelseiten bis zur Traufe eine durchgehende Holzverbretterung, die Traufseiten sind durch langgezogene

flache Dachausbauten (Gauben) charakterisiert. Der Brüstungsbereich des zweiten Obergeschosses wird durch eine langgezogene Gurtausbildung markiert. Besonders interessant ist bei diesen Gebäudegruppen, bei denen es sich um ein zusammenhängendes Gebäudeensemble handelt, daß sie in ihrem ursprünglichen Zustand vorzufinden sind und noch keinerlei Überformung aufweisen, allenfalls sind die Fenster erneuert worden. Die ursprünglich typische Sprossenaufteilung bei allen Gebäuden dieser Zeit fehlt. Die Mehrzahl aller Fenster ist beidseitig zur Traufseite orientiert. Damit stehen die Fenster innerhalb der Gebäudegruppierung im gegenseitigen Blickfeld, was jedoch durch die dazwischenliegende Gartengestaltung verträglicher wird, so daß die Gebäude einen hohen Wohnwert bieten.

Sämtliche Gebäude an der Sülldorfer Landstraße sind giebelständig angeordnet, die Eingänge liegen auf den Traufseiten; die Zugänge erfolgen von der Sülldorfer Landstraße.

Die Gebäude Bredkamp 110/122 sind in der gleichen Formensprache gehalten, jedoch sind sie nur eingeschossig. Das Gebäude Bredkamp 110 ist als Einzelhaus ausgebildet, wobei die an den Giebelseiten noch intakte und vorhandene Verbretterung gegen eine frühere Umformung vom Doppelhaus zum Einzelhaus spricht. Auch bei diesem Gebäudeensemble am Bredkamp sind bereits die meisten Fenster erneuert worden. Auf eine kleinteilige Sprossenteilung ist verzichtet worden, jedoch sind die Türeingänge noch im Originalzustand erhalten. Es handelt sich dabei um eine Ausbildung mit mittiger Füllung, in die der Briefkasten eingelassen ist, und einem Glasoberlicht, mit kassettenartiger Sprossenteilung. Sämtliche Häuser weisen bis auf die Verbretterung in den Giebelseiten Putzflächen auf, die durchgängig hellgelb (pastellartig) getüncht sind. Nur das letzte Einzelgebäude ist leicht rosa gehalten.

Den Abschluß dieses Ensembles bilden die Häuser an der Espenreihe 14 bis 18, die mit den Gebäudegruppen an der Sülldorfer Landstraße und der Hasenhöhe 166/178 im Zusammenhang stehen. Sie haben alle die gleiche Fassadengestal-

tung, sind zweigeschossig, haben Giebelverbretterungen bis zum Sturzbereich der Fenster im zweiten Obergeschoß und sind hellrosa oder hellgelb getüncht. Den Ausschlag für die Festlegung im Bebauungsplan nach § 172 des Baugesetzbuchs gibt das zusammenhängende Gebäudeensemble, das in die Anfänge der 30er Jahre baulich einzuordnen und als respektables Beispiel für den Heimatstil zu werten ist, wobei nicht nur städtebauliche Aspekte, sondern auch die soziale Komponente Bedeutung haben. Es handelt sich hierbei insgesamt um eine relativ einfache Bauweise, die auch mit wenigen Gestaltungselementen auskommt und somit der ursprünglichen Bauidee gerecht wird, billigen Wohnraum zu schaffen und dabei den bestmöglichen Wohnwert zu ermöglichen.

Die Gebäude Bredkamp 55, 69-75 und 89 sind stilistisch und baugeschichtlich dem o.g. Ensemble zuzuordnen. Sie bilden in der Giebelständigkeit zur Straße eine städtebaulich geschlossene Gruppierung und weichen nur durch einzelne Stilelemente von den Wohnzeilen Espenreihe, Hasenhöhe, Sülldorfer Landstraße ab. Auffällig ist dabei die Verkleidung der Giebeldreiecksflächen mit Pfannen aus Ton im Gegensatz zu den Holzverkleidungen des Pendants.

Das Gebäude Hasenhöhe 162 ist eingeschossig und weicht von der übrigen Bebauung ab. Es ist davon auszugehen, daß es in den 50er Jahren ersetzt worden ist. In seiner Kleinmaßstäblichkeit und seinen architektonischen Merkmalen (runde Eingangsstufen, Fenster um die Ecke geführt) wird es als typisches Gebäude der 50er Jahre eingestuft. Das Gebäude Hasenhöhe 164 ist ebenfalls im Stil der 50er Jahre errichtet; es weist jedoch einige Überformungen auf. Beide wurden nicht mit in den Erhaltungsbereich einbezogen, da sie als typische Bauten der 50er Jahre nicht mit dem übrigen Ensemble in Einklang zu bringen sind.

Davon zu unterscheiden sind die durchgehend als Doppelhäuser ausgeführten Gebäude im südlichen Abschnitt des Plangebiets (Simrockstraße östliche Seite und zu einem kleinen Teil auch westlich der Simrockstraße). Es handelt sich dabei um zweigeschossige Gebäude mit einem flachgeneigten Satteldach mit kleinen Krüppelwalmausbildungen an den Stirnseiten. Interessant ist das Spiel

der Putzfaschen und Gurte um die Fenster (zur Betonung) und zur Markierung der Geschosse. Neben der Dachform ist dies das einzig Charakteristische. So ist auch dieses Ensemble weniger von der architektonischen Leistung her zu beurteilen als von der städtebaulichen Aufgabenstellung. Die Häuser sind z.T. angestrichen; die ursprünglichen Fenster sind nicht mehr vorhanden, was das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigt. Die Gebäude Simrockstraße 140/156 sind traufenständig, die Gebäude Simrockstraße 104/138 sind giebelständig orientiert. Auch hier sind die ursprünglichen Sprossenfenster nicht mehr vorhanden, ebenso sind die natürlichen Dachüberstände - z. T. noch unverändert erhalten - bei einigen Gebäuden nachträglich entfernt worden, was zu einer deutlichen Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes führt. Interessant auch hier und einziges Schmuckelement auf der Giebelfassade ist die Putzfaschenbildung im Bereich der Fenster und Brüstungen zwischen den Fenstern in Erd- und Obergeschoß. Dieses Ensemble ist bereits überformt worden, ist aber doch insgesamt städtebaulich bedeutsam und trotz aller Veränderungen, die die Häuser im Laufe der Jahre erfahren haben, ein markantes Beispiel für Wohnungsbau im Kleinsiedlungswesen, wobei auch hier der sozialen Komponente besondere Bedeutung zugesprochen werden muß. Das Ensemble ist zeitlich in die späten 30er Jahre einzuordnen. Das Gebäude Simrockstraße 148 weicht als Einzelhaus von der übrigen Bebauung des Ensembles ab. Zudem wurden hier im Vergleich zu den benachbarten Gebäuden im Laufe der Jahre gravierende Änderungen vorgenommen, so daß eine deutliche Überformung, die mit dem Stil der übrigen Bebauung nicht mehr im Einklang steht, erkennbar ist. Daher wurde dieses Gebäude nicht in den Erhaltungsbereich einbezogen.

Im südlichen Bereich der Simrockstraße wurde der ausgewiesene Erhaltungsbereich (Flurstücke 1399 - 1402) nach der ersten öffentlichen Auslegung infolge einer Einwendung um die Flurstücke 1397, 1398, 1403 und 1404 entsprechend der vorhandenen Baukörper erweitert. Das Gebäude Simrockstraße 117 gehört nicht zu der Gruppe der einheitlich errichteten Doppelhäuser und ist deshalb aus dem Erhaltungsbereich ausgeklammert worden.

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 29. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1994 Seite 301, 1995 Seiten 17, 66), in der jeweils geltenden Fassung, eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt 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 (vgl. § 2 Nummer 1).

## 5. 6 Lärmschutz

Auf Grund einer 1993 durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung sind wegen der erheblichen Lärmbelastung durch den Fahrzeugverkehr auf der Sülldorfer Landstraße, der Schenefelder Landstraße und durch die Bahnanlage für die angrenzenden Wohngebäude Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind. Eine Verlegung der Trassen scheidet aus, weil in diesem besiedelten Bereich entsprechende Alternativen nicht verfügbar sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (etwa die Anlage von Wällen oder Wänden) sind wegen der in diesem räumlich begrenzten Abschnitt nur gering verfügbaren Flächen und aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten. Insofern verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden, um den Einwirkungen des Straßen- und Bahnverkehrslärms wirksam begegnen zu können.



Dazu ist in § 2 Nummer 2 festgesetzt, daß in den Wohngebieten innerhalb eines Abstands bis zu 50 m entlang der Sülldorfer Landstraße, der Schenefelder Landstraße und der Bahnanlage durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 27. September 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen gelten die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121 ).

## **5.7 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 19. Oktober 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2978, 2999). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

## 5.8 Öffentliche Grünfläche

Die im nordwestlichen Plangebiet vorhandene Parkanlage wird dem Bestand entsprechend als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie dient auch dazu, die vorhandene Bahnanlage (in Hochlage auf einem Bahndamm) optisch zum benachbarten Wohngebiet abzuschirmen; gleichzeitig nimmt sie die vorhandene Fußwegverbindung von der Bushaltestelle an der Sülldorfer Landstraße zum südlichen Einzugsbereich des Wohngebietes auf.

## 5.9 Schutz der Bäume

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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Da das Plangebiet insbesondere durch die Begrünung der Gartenflächen geprägt ist und die vorhandenen Bäume auch den städtebaulichen Charakter mitbestimmen, ist für den Erhalt der Bäume eine Vorschrift in § 2 Nummer 7 Satz 1 aufgenommen worden, nach der für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen sind. Durch diese Festsetzung soll die Durchgrünung des Gebiets auch weiterhin sichergestellt werden. Außerdem ist in § 2 Nummer 7 Satz 2 festgesetzt, daß außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig sind.

Diese Festsetzung erfolgt allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288).

Auf dem Flurstück 1303 (Bredkamp 95) befindet sich eine Rotbuche mit einem Kronendurchmesser von 15 m und einem Stammdurchmesser von ca. 70-80 cm. Da es sich laut einer auf Grund einer Einwendung zur zweiten öffentlichen Auslegung durchgeführten Bestandsaufnahme um einen wertvollen, erhaltenswerten Baum handelt, wird er mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume in der Planzeichnung festgesetzt. Statt einer Baukörperausweisung wird für die rückwärtige Bebauung eine Flächenausweisung vorgenommen, um auf den Baumbestand Rücksicht nehmen zu können. Diese Änderung des Bebauungsplans ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung, so daß sie ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden konnte. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

#### 5.10 Schutz des Wasserhaushalts

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone III („weitere Schutzzone“) des Wasserschutzgebiets Boursberg (Verordnung vom 13. Februar 1990 - Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt Seite 17). Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung des Schutzgebiets vorgenommen worden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Danach ist u.a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist grundsätzlich vom Grundstück abzuleiten oder über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern. Des weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt usw. unzulässig. Entsprechend den Festlegungen in der Verordnung kann die zuständige Behörde im Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen erlassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers nicht zu befürchten ist. Zum Schutz des Grundwasserhaushalts insbesondere im Hinblick auf das Wasserschutzgebiet und zur Entlastung der Mischwassersiele soll das Oberflächen-

wasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen vor Ort zurückgehalten bzw. nur verzögert abgeleitet werden. Dieses läßt sich bei der weiteren Bebauung durch die getrennte Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser auf den Grundstücken realisieren. Das anfallende Niederschlagswasser soll jeweils auf den Grundstücken in Mulden - Teichanlagen systemen - zurückgehalten bzw. auf Grund der im Plangebiet vorliegenden Untergrundverhältnisse zur Versickerung gebracht werden, so daß auf eine Ableitung über die Siele verzichtet werden kann.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Auf diese Weise soll ein größtmöglicher Anteil an versickerungswirksamer Fläche erhalten bleiben. Sofern im Mischgebiet von baulichen Nutzungen Gefährdungen des Grundwassers zu erwarten sind, müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter dem Aspekt des vorliegenden Grundwasserschutzes für Stellplätze Versiegelungen entsprechend dem Merkblatt der Umweltbehörde zur Anlage von Stellplätzen gefordert werden. Ferner wird durch eine sparsame Flächenbefestigung der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht. Der offene Bodenaufbau bewirkt außerdem durch die geringe Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas. Weiter bietet sich für die Einzel- und Doppelhäuser die Brauchwassernutzung im Sanitär- und Gartenbereich an. Durch diese Maßnahmen wird der Gefahr der Veränderung des Grundwasserhaushalts entgegengewirkt. Sie dienen gleichzeitig dem Schutz des stark durchgrüntes Plangebiets, dessen Erhalt vom Grundwasserhaushalt direkt abhängig ist. Diese Festsetzung erfolgt allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

## 5.11 Bahnanlagen

An der westlichen Plangebietsgrenze verlaufen zum Teil Bahnanlagen (S-Bahnstrecke nach Wedel). Diese werden dem Bestand entsprechend als oberirdische Bahnanlagen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf den Flurstücken 1273 - 1279, 1284 und 1285 sowie 2796 wird entlang der vorhandenen Bahnanlagen auf Wohnbauflächen bzw. Parkanlagen eine Vormerkung für vorgesehene oberirdische Bahnanlagen getroffen. Hiermit soll langfristig die Möglichkeit offen gehalten werden, die Strecke zweigleisig auszubauen und damit deren Leistungsfähigkeit zu verbessern.

## 5.12 Straßenverkehrsflächen, Stellplätze und Garagen

Die Sülldorfer Landstraße als Hauptverkehrsstraße sowie die vorhandenen Wohnsammelstraßen und Wohnwege werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen in den Plan übernommen. Die Schenefelder Landstraße soll vom Einmündungsbereich Darbovenstieg nach Norden bis zu deren Aufweitung in Höhe des Flurstücks 4217 um 1,5 m bis 2 m auf ca. 15,5 m verbreitert werden. Vorgesehen ist ein beidseitiger Radweg und die Anlage eines Parkstreifens auf der Westseite der Schenefelder Landstraße. Da das südlich angrenzende Planungsrecht eine Straßenbreite von ca. 18 m mit ausreichenden Nebenflächen vorsieht und auch für den im Plangebiet liegenden Bereich der Schenefelder Landstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit beidseitig getrennte Geh- und Radwege vorgesehen werden müssen, kann auf eine Verbreiterung der Schenefelder Landstraße nicht verzichtet werden.

In den Einmündungsbereichen Schenefelder Landstraße/Heisterbusch, Simrockstraße/Heisterbusch, Schenefelder Landstraße / Darbovenstieg sind aus Gründen der Verkehrssicherheit, Eckabschrägungen der Wohnbauflächen festgesetzt. Der südliche Verbindungsweg Bredkamp-Simrockstraße (Flurstück

1352) wird von ca. 3 m auf 4 m verbreitert, um eine Nutzung als Fuß- und Radweg zu ermöglichen.

Das unbebaute Flurstück 1405 dient den Flurstücken 1348 und 1349 als Zuwegung und Stellplatzfläche. Die z.Z. im geltenden Bebauungsplan Iserbrook 8 auf den Flurstücken 2406, 1303 - 1307 westlich Bredkamp ausgewiesene Straßenverkehrsflächen werden nicht mehr benötigt und als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile erfordert keine öffentliche Verkehrsflächen, weil die Belegenheit dieser Bauflächen z. B. über die Bildung sogenannter Pfeifenstielgrundstücke erfolgen kann. Möglich ist auch die Erschließung über Grundstückszufahrten auf dem Grundstück selbst, wenn nach dem Wohnungseigentumsgesetz ein sogenanntes Miteigentum gebildet wird. Um die Anzahl der Gehwegüberfahrten im Straßenraum zu begrenzen und um eine unnötige Versiegelung des Bodens zu verhindern, ist in § 2 Nummer 3 vorgeschrieben, daß zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile gemeinsame Grundstückszufahrten vorgesehen werden sollen. Hierunter ist zu verstehen, daß zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke oder Grundstücksteile die Zufahrten und Gehwegüberfahrten der Stammgrundstücke oder anderer Grundstücksteile desselben Grundstücks benutzt werden sollen.

Die Ausweisung einer Fläche für Stellplätze und eingeschossige Garagen südlich Espenreihe entspricht dem Bestand.

#### 6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die naturräumliche Prägung erfährt das Plangebiet durch die Begrünung der Gartenflächen aus unterschiedlichen Epochen. Die Großvegetation aus den 20er und 30er Jahren ist sowohl im Straßenraum wie auch in vielen rückwärtigen Grundstücken raumbildend. Ökologisch wertvoll sind insbesondere die noch zahlreich vertretenen alten Obstbaumbestände.

Die Planung greift die bereits teilweise durchgeführte Verdichtung baulicher Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auf und führt durch weitere

Verdichtungsmöglichkeiten zur Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, insbesondere durch verlorengelassene Vegetation und Verlust offener natürlicher Bodendecke.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Beeinträchtigungen mindern, indem

- in den rückwärtigen Grundstücksteilen die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen die Obergrenze des § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung unterschreitet und somit potentielle Standorte für künftige Vegetationsflächen gesichert werden (§ 2 Nummer 5),
- die Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (§ 2 Nummer 8) und damit die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers und die Grundwasseranreicherung gewährleistet wird,
- für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind (§ 2 Nummer 7), um auch künftig raumbildende Vegetation im Plangebiet zu halten,
- für die Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen gemeinsame Grundstückszufahrten vorgesehen werden sollen, um die Versiegelung von Flächen gering zu halten (§ 2 Nummer 3).

Die günstige Lage des Gebiets zur Schnellbahnhaltestelle Iserbrook, der Bedarf an Wohnraum, insbesondere für den Neubau von Einfamilienhäusern in günstiger Lage, die gute Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen im Stadtteil Iserbrook sowie die bestehende Ausweisung von Baugebieten rechtfertigen den Verlust von Freiflächen und gehen als städtebauliche Gründe im Rahmen der Abwägung vor.

## 7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Iserbrook 8 vom 28. März 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 125) aufgehoben.

Die Maßnahmen zur Erhaltung des Wasserhaushaltes werden in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 27. Juni 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1440, 1444), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 26. April 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 97), festgesetzt.

Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, können die zu ergreifenden Maßnahmen auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

## 8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 263.500 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 41.020 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 2.520 m<sup>2</sup>), für öffentliche Grünflächen (Parkanlagen) etwa 6.100 m<sup>2</sup> und für Bahnanlagen etwa 3 500 m<sup>2</sup> (davon unverbindliche Vormerkung etwa 1 800 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Straßenverkehrsflächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Flächen sind unbebaut. Weitere Kosten entstehen durch die Herrichtung der Straßenverkehrsflächen.



## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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