

Begründung zum Bebauungsplan Marienthal 27

vom 08.06.2006

1. Grundlage und Verfahrensablauf

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

Das Planverfahren wurde eingeleitet durch den Aufstellungsbeschluss W 9/2001 vom 23. Oktober 2001 (Amtl. Anz. S. 4058) mit der Änderung vom 14. März 2005 (Amtl. Anz. S. 616). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Mai 2003 und 22. März 2005 (Amtl. Anz. 2003, S. 1921, 2005, S. 617) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden dadurch jedoch nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die geltende Vorschrift des bisher geltenden § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB über die Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen wurde beachtet.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass

Das beabsichtigte Plangebiet umfasst einen Teil des seit Ende des 19. Jahrhunderts erschlossenen und bebauten Villengebiets von Marienthal. Dieses steht aufgrund baulicher Entwicklungen und des bestehenden Planungsrechts bereits seit einigen Jahren unter dem Druck einer städtebaulichen Umstrukturierung. In den letzten Jahren sind in verstärktem Maße Mehrfamilienhäuser errichtet worden, die in Art und Umfang keinen Bezug zur vorhandenen Bebauung erkennen lassen und das Stadt- und Landschaftsbild in erheblicher Weise beeinträchtigen. Diese Entwicklung wird dadurch begünstigt, dass im Baustufenplan Wandsbek-Marienthal keine Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen festgesetzt ist.

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

2.2 Städtebauliche Zielvorstellung

Der Stadtteil Marienthal ist Teil der Verwaltungseinheit Wandsbeker Kerngebiet. Das Plangebiet umfasst einen Teil des seit Ende des 19. Jahrhunderts erschlossenen und bebauten Villengebiets, das von dem Bauunternehmer Carstenn nach dem Vorbild englischer Gartenvorstädte entwickelt wurde. Dementsprechend dient es dem Wohnen; nur in wenigen Teilbereichen gibt es andere Nutzungen. Im Plangebiet sind Haustypen aus den verschiedenen Bebauungsepochen vom ausgehenden 19. Jahrhundert bis zur Gegenwart zumeist in gemischter Anordnung entstanden. In einzelnen Bereichen prägen herausragende Bauensembles oder Einzelgebäude von besonderer städtebaulicher und geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung das Orts- bzw. Landschaftsbild.

Die gewachsene städtebauliche Struktur des großzügig begrünten Wohngebiets, das überwiegend von straßenparallelen Einfamilienhäusern geprägt ist, soll planungsrechtlich gesichert werden. Zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische Bebauung soll eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Außerdem werden Ein- bzw. Zweigeschossigkeit in offener Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern und eine maximal zulässige überbaubare Grundfläche, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, festgesetzt. Dies dient gleichzeitig dem Ziel, eine maßstäbliche städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der noch intakten Einfamilienhausstruktur zu ermöglichen. In geeigneten Bereichen soll eine maßvolle rückwärtige Bebauung planungsrechtlich gesichert werden. Damit soll der Nachfrage nach gartenbezogenem Wohnraum in durchgrüneten gehobenen Wohnquartieren in zentralen Lagen entsprochen werden, um eine Abwanderung von ansiedlungswilligen Bürgern in die Umlandgemeinden zu verhindern. Weiterhin sollen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets, auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, Erhaltungsbereiche nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB festgesetzt werden.

Im Plangebiet Marienthal 27 sollen das Wandsbeker Gehölz und die Marienanlage entsprechend dem Bestand gesichert werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und Grünflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet überwiegend das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ sowie für den Bereich südwestlich des Wandsbeker Gehölzes zwischen Rennbahnstraße und Stoltenbrücke zusätzlich „Grünqualität sichern, parkartig“ dar. Das Wandsbe-

ker Gehölz, die Grünfläche An der Marienanlage sowie ein Streifen entlang der Bundesautobahn sind als „Parkanlage“ dargestellt; das Wandsbeker Gehölz ist außerdem als „Landschaftsschutzgebiet“ sowie „Stadtteilpark“ dargestellt. Teile des Wandsbeker Gehölzes und des Wohngebiets westlich der Ernst-Albers-Straße sind als Schutzbereich des oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers markiert. Entlang der Rennbahnstraße, der Rodigallee/Jüthornstraße, der Bahnanlage und der Bundesautobahn ist die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt entsprechend die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ bei hohem Anteil an Grünflächen (11a) dar, für den Bereich südwestlich des Wandsbeker Gehölzes zwischen Rennbahnstraße und Stoltenbrücke mit dem Zusatz „mit parkartigen Strukturen“. Das Wandsbeker Gehölz wird als „naturnaher Laubwald“ (8a) und die Grünfläche An der Marienanlage sowie der Streifen entlang der Bundesautobahn als „Parkanlage“ (10a) dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Verbindliche Bauleitplanung

Der **Baustufenplan Wandsbek-Marienthal** in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist im Plangebiet überwiegend Wohnbauflächen in zweigeschossiger offener Bauweise als besonders geschütztes Wohngebiet ohne Begrenzung der Wohnungsanzahl aus. Die Festsetzung „besonders geschützt“ bedeutet, dass diese Gebiete der Eigenart nach näherungsweise den „Reinen Wohngebieten“ gemäß Baunutzungsverordnung vergleichbar sind. Diese Festsetzung gilt nicht parallel zur Rennbahnstraße, parallel zur Autobahn A 24, nördlich der Rauchstraße, Kreuzungsbereich Rodigallee/Jüthornstraße/ Alphonsstraße sowie im Eckbereich Jüthornstraße/ Bovestraße (Flurstück 2504 der Gemarkung Marienthal). Entlang der Rennbahnstraße ist Wohngebiet in dreigeschossiger geschlossener Bauweise festgesetzt. In der Oktaviostraße sind Flurstück 2240 und teilweise Flurstück 1369 als Fläche für besondere Zwecke (Altersheim) vorbehalten.

Das Wandsbeker Gehölz sowie der Platz „An der Marienanlage“ sind als Grünflächen (Außengebiet) ausgewiesen. Im Kreuzungsbereich Rodigallee/Kielmannseggstraße sind straßenseitig Läden festgesetzt. Im südlichen Teilstück der Blöcke zwischen Nöppts und Autobahn sowie Kielmannseggstraße und Autobahn ist Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt.

Der **Teilbebauungsplan TB 72** vom 2. Dezember 1952 (Amtl. Anz. S. 1037) weist für die Flurstücke 833, 705, 706 und 691 der Gemarkung Marienthal teilweise von jeder Bebauung freizuhaltende Flächen und Baulinien aus. Für die Flurstücke 692 bis 694, 696, 700, 702 und 704 werden Baulinien ausgewiesen.

3.2.2 Baumschutzverordnung

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

3.2.3 Landschaftsschutz

Das Wandsbeker Gehölz liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Wandsbek, Jenfeld und Marienthal vom 21. Februar 1967 (HmbGVBl. S. 36), zuletzt geändert am 18. November 2003 (HmbGVBl. S. 534). Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

3.2.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

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

3.2.5 Altlastenhinweiskataster / Kampfmittelräumung

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

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Gutachten / Untersuchung

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

Im Jahr 2003 wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen festgestellt. Durch die Schallschutzmaßnahmen sollen Immissionskonflikte zwischen der Bundesautobahn A 24, den Straßenzügen Jüthornstraße, Bovestraße, Rodigallee und Rennbahnstraße sowie der Bahnstrecke Hamburg – Lübeck mit der Wohnbebauung vermieden werden.

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

3.3.2 Vorgesehene Bahnanlagen

Die genaue Klärung der Flächenbedarfe für eine zusätzliche zweigleisige S-Bahn-Trasse und einem möglichen zweigleisigen Ausbau der Gütergleisanlage bleibt einem zukünftigen Planfeststellungsverfahren vorbehalten.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Es spiegelt sich deutlich die Entwicklung des gesamten Villengebiets von Marienthal im Geiste einer Gartenstadt nach englischem Vorbild hin zu einem Wohnort mit zentraler Lage wider. In einigen Straßenzügen existieren noch heute bedeutsame Bauen-

sembles und Einzelgebäude, welche die Besonderheiten des Quartiers sichtbar dokumentieren (siehe Ziffer 5.5 Erhaltungsbereich).

Baulich bestimmend ist das freistehende Einfamilienhaus. Die Architekturen zeigen über viele Jahrzehnte hin immer wieder neue Formensprachen, wobei von der ersten Siedlungsphase bis in das erste Nachkriegsjahrzehnt hinein die kleismaßstäbliche Villa ein Gestaltungsprinzip darstellt, das dem Quartier den Grundcharakter verleiht. In der dann nachfolgenden Zeit treten einfach gestaltete Siedlungshäuser und vermehrt auch Mehrfamilienhäuser auf. Trotz der Unterschiede in der Geschossigkeit (ein- und zweigeschossig), den Dachformen und dem Bauvolumen wirkt das Erscheinungsbild eines gehobenen Wohngebiets bis auf die Straßenbereiche, die bereits mit großen unmaßstäblichen Mehrfamilienhäusern durchsetzt und im Stadtbild gestört sind, noch überwiegend einheitlich.

Bedeutsames Merkmal der Siedlung ist außerdem die starke Durchgrünung. Dadurch entsteht für die einzelnen Blöcke eine nachbarschaftliche Zugehörigkeit zum Wandsbeker Gehölz, das sich von Norden nach Osten durch Marienthal erstreckt. Öffentliches Grün an Straßen und Plätzen sowie privates Gartengrün prägen das Quartier.

Das Plangebiet liegt östlich des Ring 2 (Rennbahnstraße, Robert-Schumann-Brücke) und grenzt im Süden an die Bundesautobahn A 24. Im Norden stößt es an die Bahnanlage Hamburg-Lübeck und an größere Gemeinbedarfsflächen (Schule, Krankenhaus) sowie Bereiche mit Geschosswohnungsbau. Das Wandsbeker Gehölz als zentrale Grünanlage dieses Gebiets teilt den gesamten Bereich des Plangebiets in ein nordöstliches und ein südwestliches, nur über die Jüthorn- und Kielmannseggstraße verbundenes Gebiet.

Innerhalb des Plangebiets gibt es ein hierarchisches Netz von Erschließungsstraßen. Rennbahnstraße, Jüthornstraße, Bovestraße und Rodigallee bilden die Haupteerschließung. Davon gehen kleinere Wohnsammelstraßen ab, welche die einzelnen Siedlungsbereiche erschließen. Über die Haupteerschließungsstraßen wird das Gebiet durch mehrere Buslinien an den ÖPNV angebunden. Zusätzlich besteht mit der Haltestelle Wandsbek im Norden des Wandsbeker Gehölzes ein Anschluss an das Hamburger S-Bahn-Netz.

Das Plangebiet lässt sich in vier unterschiedlich charakterisierte Siedlungsgebiete unterteilen, die durch das Baualter der Häuser und durch spezifische Straßenräume zu unterscheiden sind und Quartiere bilden.

Das nordöstliche Quartier wird geprägt von einer homogenen Gebäudestruktur von Einfamilienhäusern mit teilweise villenartigen Zuschnitten aus den 1920er und 1930er Jahren, deren typische Backsteinarchitektur ganze Straßenzüge dominiert. Die Rauchstraße und die Schimmelmanstraße bilden, als Alleen mit großkronigen Bäumen, die beiden übergeordneten Straßen, zu denen rechtwinklig schmalere Querstraßen mit kleinkronigem Baumbestand liegen.

Entlang der Rauchstraße und der Rodigallee sind in der Nachkriegszeit und verstärkt seit den 1980er Jahren Geschosswohnungsbauten auf zusammengelegten Grundstücken entstanden, wobei die sonst kleinteilige Grundstücksparzellierung unterbrochen wird und durch großvolumige Gebäude erkennbare Störungen im homogenen Straßenbild entstanden sind.

Die bebauten Blockinnenbereiche beiderseits des Bornkamps südlich der Schimmelmannstraße sind zentral durch Stichstraßen der Rodigallee und des Mittelkamps erschlossen. Der Block nördlich Rauchstraße/westlich Kielmannseggstraße weist teilweise rückwärtige Bebauung mit einer Erschließung über Pfeifenstiele auf.

Die südlichen Grundstücke des Blocks Alphonsstraße, Rodigallee und Kielmannseggstraße sind Teil eines kleinen Nahversorgungsbereiches mit entsprechenden gewerblichen Nutzungen.

Die Randzone entlang des Wandsbeker Gehölzes bildet einen weiteren charakteristischen Siedlungsraum. Die überwiegend großen Grundstücke von oftmals beträchtlicher Tiefe schieben sich in den Wald hinein und führen an vielen Stellen zu einer Verschmelzung des Waldes mit den Grundstücken.

Im nördlichen Bereich, angrenzend an die Bahnlinie, befinden sich drei kleine Stichstraßen (Waldfrieden, Gehölzweg, Marienring), die eine äußerst homogene Bebauung mit Einfamilienhäusern aufweisen. Diese schmalen Straßen weisen nur wenig Baumbestand auf. Das Straßenbild dominieren in kurzer Distanz zur Straße liegende Häuser.

Entlang der Rodigallee und der Oktaviostraße liegen einzelne Siedlungsbereiche mit einer zum Teil starken Durchmischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern. An der Oktaviostraße nördlich der Einmündung Nöppts tritt vermehrt Hinterlandbebauung der Grundstücksflächen angrenzend an das Wandsbeker Gehölz auf.

Auf der nördlichen Seite der Oktaviostraße, einer Allee mit großkronigen Bäumen, gibt es eine große Vielfalt von Grundstücksbreiten und damit einhergehend größere Unterschiede in der Proportion der dortigen Gebäude. Verbindend ist hier eine starke Durchgrünung der Grundstücke mit großkronigen Bäumen, die für eine Harmonisierung im Straßenbild sorgen.

Der Bereich beiderseits der Einmündung der Kielmannseggstraße südlich Rodigallee ist Teil eines kleinen Nahversorgungsbereiches mit teilweise gewerblichen Nutzungen.

Westlich der Oktaviostraße schließt sich ein Quartier an, dessen Siedlungsbild durch ein orthogonales Straßensystem aus Alleen mit großkronigen Bäumen geprägt ist. Die Blockinnenräume weisen eine intensive Begrünung auf. Die Bebauung um die Marienanlage bildet den ältesten Teilbereich und zentralen Ausgangspunkt für die spätere Bebauung und kann als eigentlicher Kernbereich des Marienthaler Villengebiets bezeichnet werden. Im gesamten Gebiet, schwerpunktmäßig an Straßenkreuzungen, finden sich zahlreiche massive Mehrfamilienhäuser, wie diese ab den 1970er Jahren in diesem Quartier bevorzugt gebaut wurden. Die großen Blockinnenbereiche, ehemals baumbestandene Flächen mit einem waldartigen Charakter, werden vermehrt durch rückwärtige Bebauungen geprägt. An der Oktaviostraße 72 befindet sich ein größeres Gebäude, das für kirchliche Gemeinbedarfszwecke genutzt wird.

Das nordwestliche Quartier nördlich der Jüthornstraße besteht aus den Blöcken zwischen Robert-Schumann-Brücke, Bahntrasse und Schatzmeisterstraße sowie allen an Rennbahnstraße und Jüthornstraße bis Kreuzung Schatzmeisterstraße

belegenen Grundstücken. Der Bereich weist eine uneinheitliche Bebauung aus verschiedenen Epochen mit wechselnder Maßstäblichkeit der Gebäude auf. Dominiert ist jedoch die Einfamilienhausbebauung der Nachkriegszeit.

Die Topographie stellt sich im Teilbereich nördlich der Straße Nöppts und westlich der Bovestraße annähernd eben dar. Die übrigen Teilbereiche steigen von Westen nach Osten leicht an.

Innerhalb der Straßenflächen Gehölzweg, Seydeckreihe, Schatzmeisterstraße (zwischen Seydeckreihe und Ziesenißstraße), Ziesenißstraße und dem nördlichen Wandsbeker Gehölz unterhalb der Bahnanlage ist ein unterirdisches 110-kV-Hochspannungskabel der Elektrizitätswerke vorhanden.

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

Der Gehölzgraben durchzieht das Plangebiet in Süd-/Nordrichtung als teilweise verrohrtes Gewässer II. Ordnung.

4. Umweltbericht

Für das Vorhaben besteht nach dem UVPG keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe Ziffer 3.2.4).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Wohngebiete

Marienthal ist generell nicht einheitlich mit gleichartigen Häusern bebaut. Die Anzahl der bestehenden Wohneinheiten pro Gebäude innerhalb der Baublöcke ist teilweise sehr uneinheitlich. Trotz dieser bestehenden Unterschiedlichkeit ist aufgrund der Vielzahl villenartigen Haustypen noch ein überwiegend homogenes Siedlungsbild vorhanden. Wegen dieser Rahmenbedingungen mussten verschiedene Kategorien hinsichtlich der Regelung des Maßes der baulichen Nutzung und differenzierte Abstufungen in der zulässigen Anzahl der Wohnungen gebildet werden. Generelle Zielsetzung ist die vorhandene Struktur zu erhalten und eine maßvolle Weiterentwicklung unter Würdigung des Bestandes zu ermöglichen. Gleichzeitig soll eine weitere Umstrukturierung durch Maßstab sprengende Mehrfamilienhäuser verhindert werden.

Den Festsetzungen liegen dementsprechend folgende Prinzipien zugrunde, die unter Würdigung der jeweiligen Bestandssituation auch die Zielsetzung einer maßvollen Entwicklung berücksichtigen:

- Abgesehen von Hinterlandbebauung werden regelhaft 2 Wohnungen je Gebäude festgesetzt. In Bereichen in Zentrumsnähe und in gut erschlossenen Bereichen in der Nähe von Sammelstraßen werden 3 Wohnungen je Gebäude zugelassen. Mehrfamilienhäuser mit einer Begrenzung auf 5 oder 6 Wohnungen je Gebäude werden an Standorten festgesetzt, die bereits durch Mehrfamilienhäuser vorgeprägt sind und wo eine entsprechende Fortentwicklung

städtebaulich vertretbar ist. Bei Hinterlandbebauung werden entsprechend der Vorprägung 1 Wohneinheit je Gebäude, in wenigen so vorgeprägten Bereichen auch 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

- Die Anzahl der Geschosse (überwiegend 2 Vollgeschosse) wird aus dem Baustufenplan Wandsbek-Marienthal übernommen. Eingeschossige Ausweisungen werden dort getroffen, wo eine entsprechende Bauweise deutlich im Bestand vorherrscht und dies aus Gründen des Milieuschutzes auch künftig angemessen ist. Weiterhin wird für rückwärtige Bereiche entsprechend der jeweiligen Vorprägung überwiegend Eingeschossigkeit festgesetzt. Im Baublockinnenbereich östlich der Rennbahnstraße und südlich der Jüthornstraße wird bestandsgemäß eine zweigeschossige Bauweise zugelassen.
- Es werden regelhaft Einzelhäuser in offener Bebauung zugelassen, weil dies der Siedlungsstruktur weitestgehend entspricht und angemessen ist. In einem Bereich nördlich der Bundesautobahn an der Kielmannseggstraße sowie wenigen Grundstücken an der Oktaviostraße werden gemäß Bestand Reihenhäuser und in zwei Bereichen bestehende Doppelhäuser durch Festsetzung gesichert.
- Es werden für die unterschiedlichen Bereiche Bauzonen festgesetzt (vordere Baugrenze, hintere Baugrenze) und in Bereichen, die für hintere Bebauung geeignet sind, Abstände zwischen Hinter- und Vordergebäude.
- Grundflächen für bauliche Anlagen werden als Höchstmaß in Quadratmetern je Baugrundstück festgesetzt. Da diese Festsetzungsart für die Bebauungsdichte keinen Zusammenhang zwischen Haus- und Grundstücksgröße herstellt, wie dies bei der Grundflächenzahl der Fall ist, können unverhältnismäßig lange straßenparallele Gebäude hierdurch ausgeschlossen werden. Ausnahmen bilden Grundstücke, auf denen Mehrfamilienhäuser unter Ausnutzung der im Baustufenplan Wandsbek-Marienthal zulässigen Grundfläche entstanden sind und auf Grund deren Ortslage eine strukturelle Weiterentwicklung städtebaulich vertretbar ist. Hier wird eine an dem Bestand orientierte Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.
- Sofern in einheitlich bebauten Baublöcken einzelne Mehrfamilienhäuser mit einer vom Durchschnitt abweichenden Anzahl von Wohneinheiten und/oder Grundflächengröße entstanden sind, wird für diese Einzelfälle eine den Bestand würdigende Ausweisung vorgenommen.
- Durch Erhaltungsbereiche werden schutzwürdige Gebäudeensembles oder Einzelgebäude festgesetzt, die für das Plangebiet von städtebaulich prägender Bedeutung sind.

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

In Teilbereichen erfolgt eine Umstrukturierung von reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet, und zwar unter Beachtung eines oder mehrerer folgender Kriterien:

- Prägung des Bestands durch typische Nutzungen eines allgemeinen Wohngebiets

- Städtebauliche Zielsetzung der Nutzungsmischung an zentralen Verkehrsachsen unter besonderer Würdigung der Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen.

Es handelt sich um den Bereich direkt angrenzend zur Rennbahnstraße, beidseitig der Jüthornstraße und der Rodigallee sowie Kielmannseggstraße 68 und Oktaviostraße 72. Der Abschnitt Jüthornstraße zwischen Einmündung Ernst-Albers-Straße und Bovestraße grenzt mit zwei Seiten an das Wandsbeker Gehölz und wird deshalb nicht als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Einzelnen handelt es sich um die Grundstücke Am Husarendenkmal 49, Rennbahnstraße 194, Jüthornstraße 56, Schatzmeisterstraße 38 (ohne Blockinnenbereiche), Schatzmeisterstraße 39, Ernst-Albers-Straße 4, Jüthornkamp 9, Schatzmeisterstraße 28, Schatzmeisterstraße 29, Jüthornstraße 61. Im Kreuzungsbereich Rodigallee/Kielmannseggstraße waren gemäß bisherigem Planungsrecht straßenseitig Läden festgesetzt. Um die Nahversorgung zu sichern, wird diese Nutzung entsprechend dem Bestand übernommen. Insofern wird für den Kreuzungsbereich Rodigallee/Kielmannseggstraße allgemeines Wohngebiet festgesetzt (Flurstücke 1064 und 1086 sowie Flurstücke 1087, 1088, 1091 und 1093 sowie Flurstücke 1386 bis 1390 sowie Flurstück 1434). Ebenso für die Grundstücke Rodigallee 1 bis Bornkamp 1, Bornkamp 2a bis Osterkamp 50, Osterkamp 51 bis Rodigallee 43, Rodigallee 6 bis Rodigallee 28. Das Flurstück 2240 (Oktaviostraße 72) ist im Baustufenplan Wandsbek-Mariantal als „Fläche für besondere Zwecke vorbehalten“ ausgewiesen. Um die vorhandene gebietsbezogene Gemeinbedarfsnutzung zu sichern, aber auch Wohnen zu ermöglichen, wird hier allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der in Marienthal verstärkt auftretende Umnutzungsdruck des Dienstleistungssektors auf die Wohnbereiche soll gezielt in die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gelenkt werden. Dadurch werden die Wohnnutzungen in dem restlichen Teil des Plangebiets entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, das gehobene Wohngebiet in seinem Erscheinungsbild zu erhalten, gestärkt.

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

Als grundsätzliche Voraussetzung gilt, dass eine Unterordnung dieser Nutzungen unter den jeweiligen Gebietscharakter erfolgt und eine Zentrengefährdung, die insbesondere durch eine Ballung derartiger Nutzungen entsteht, ausgeschlossen ist. Größere Läden und die damit einhergehenden Stellplatzanlagen würden hinsichtlich der Größenausdehnung und dem Maß der Störung für die angrenzenden Wohnnutzungen durch Lärm und andere Emissionen sowie wegen des störenden städtebaulichen Erscheinungsbildes dem Ziel der Strukturentwicklung eines gehobenen Wohngebiets zuwiderlaufen. Mit dem Ausschluss von Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen soll der angestrebte Wohngebietscharakter nicht durch Baulichkeiten beeinträchtigt werden, die mit ihren spezifischen Be-

triebs- und Verkehrsabläufen zu Störungen der Wohnruhe und zu einer deutlichen Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes führen.

Städtebauliches Ziel ist es weiterhin, die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten entsprechend der jeweiligen Vorprägung im allgemeinen Wohngebiet mit 3 bzw. 5 festzusetzen, um im Hinblick auf die zentrale Lage und Bedeutung der Bereiche eine Verdichtung der Nutzungen zu ermöglichen und hier dem Bedarf nach entsprechenden Wohnungen gerecht zu werden.

5.1.2 Reines Wohngebiet

Die Nutzung des überwiegenden Teils des Plangebiets als reines Wohngebiet entspricht dem Bestand. Nur in wenigen Ausnahmefällen sind teilgewerbliche Nutzungen im Dienstleistungsbereich, die gemäß der Baunutzungsverordnung in reinen Wohngebieten zulässig sind, vorhanden. Diese vorhandene Struktur gilt es zu erhalten.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische Bebauung zu verhindern, wird eine höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Die maximal zulässige Anzahl von 1 bis 5 Wohneinheiten je Gebäude orientiert sich in Abhängigkeit des Bestandes, der Nachbarschaft, der Lage des Grundstücks in Bezug zu zentralen Verkehrsachsen und Knoten des ÖPNV. Für die durch Einfamilienhäuser geprägten Bereiche wird zur Sicherung der Bauungsstruktur eine „Zweiwohnungsklausel“ festgesetzt. Um die als städtebauliche Fehlentwicklung zu bewertende Durchmischung von Einzel- und Mehrfamilienhäusern zukünftig zu verhindern, sind Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten nur noch dort zulässig, wo sie bereits an Zahl und Größe den Siedlungscharakter bestimmen oder wo aufgrund der zentralen Lage eine maßvolle Erhöhung ermöglicht werden soll.

In den Bereichen, wo Mehrfamilienhäuser das Stadtbild erheblich beeinträchtigen, wird für die betreffenden Grundstücke in Anlehnung an die bestehende Vorprägung eine „Mehrfamilienhaus-Klausel“ in Form von zulässigen 5 Wohnungen je Gebäude festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude unterliegen dem Bestandschutz. Mit diesen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der noch intakten Einfamilienhausstruktur geschaffen und das Bedürfnis nach Wohnen in grünen Quartieren gesichert.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der reinen Wohngebiete sind Wohngebäude nur auf den mit „D“, „G“ und „H“ bezeichneten Flächen zulässig. Neben vorhandener Bebauung, die sich im Wesentlichen parallel zu den Straßen entwickelt hat, wird eine geordnete Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile in den Baublöcken, wo bereits eine Prägung vorhanden ist oder wo sich dies auf Grund der städtebaulichen Eignung anbietet, festgesetzt. Der Abstand von 25 m zwischen vorderer und hinterer Bebauung dient dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen und einer aufgelockerten Bebauungsdichte. Dieser Abstand gilt auch, wenn im vorderen Grundstücksbereich ein neues Gebäude errichtet werden soll und im rückwärtigen Bereich eine Bebauung vorhanden ist.

Bei Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich sollten Neubau- und Erschließungsmaßnahmen in besonderem Maße vorhandene Maßstäblichkeit, Materia-

lien, Einfriedigungen sowie öffentliche und private Grünräume berücksichtigen. Durchbrüche von Baumgruppen sind möglichst zu vermeiden, Alleen und prägende Vorgartenbereiche sind weitgehend zu erhalten.

Die vorhandenen Siedlungsbereiche mit Reihenhausbebauung mit der Flächenbezeichnung „F“ werden als ein- oder zweigeschossige Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit je Gebäude und einer maximal überbaubaren Grundfläche pro Baugrundstück von 70 m² bestandsgemäß festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überwiegend zweigeschossige Ausweisung in offener Bauweise im Baustufenplan Wandsbek-Marienthal hat zur Entwicklung des städtebaulichen Erscheinungsbildes von Marienthal geführt. Nur in wenigen Teilbereichen ist im Baustufenplan eingeschossige offene Bauweise (nördlich der Bundesautobahn im Bereich Ernst-Albers-Straße und Kielmannseggstieg) bzw. dreigeschossige geschlossene Bauweise (an der Rennbahnstraße im Bereich zwischen Jüthornstraße und Am Husarendenkmal) festgesetzt. Da die zweigeschossige Ausweisung zusammen mit der offenen Bauweise prägendes Merkmal für die Strukturfortschreibung ist, wird unter Berücksichtigung des Bestandes überwiegend eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zugelassen. Die im Bestand eingeschossigen Bereiche der Straßen Westerkamp, Bornkamp, Mittelkamp und Osterkamp werden im Vergleich zur zweigeschossigen Ausweisung nach bisherigem Planungsrecht nur eingeschossig festgesetzt, da sich in diesen Bereichen deutlich eine eingeschossige Bauweise ausgeprägt hat und für die vergleichsweise kleinen Grundstücke eine verdichtete Bauweise unangemessen wäre. Um überdimensionierte Häuser zu verhindern, werden in der offenen Bauweise in der Regel nur Einzelhäuser zugelassen.

Abweichend davon sind Reihenhäuser und in seltenen Fällen Einzel- und Doppelhäuser dort zulässig, wo im Bestand solche vorhanden sind. Von der offenen Bauweise wird in folgenden Fällen abgewichen:

Zweigeschossige Reihenhäuser werden im Baublock Ernst-Albers-Straße/Ahornstraße/Oktaviostraße (Flurstücke 2039 bis 2047) zugelassen. Eingeschossige Reihenhäuser werden südlich der Stichstraßen Kielmannseggstraße 117a bis 117 (Flurstücke 2277 bis 2281, 2230, 2359) und 115a bis 115d (Flurstücke 2282 bis 2285), südlich Kielmannseggstraße zwischen Gehölzgraben und Ernst-Albers-Straße (Flurstücke 2136, 2213 bis 2229) und Oktaviostraße 93/ 95/ 97/ 99 (Flurstücke 1283 bis 1286) zugelassen.

Einzel- und Doppelhäuser werden Oktaviostraße 44 bis 50 (Flurstücke 1103 bis 1107), Oktaviostraße 103 und 105 (Flurstücke 1288 und 1289), Oktaviostraße 109 und 111 (Flurstücke 3252 und 3312) sowie Osterkamp 28 und 30 (Flurstücke 1546 und 1547) zugelassen.

Die vorhandene geschlossene, dreigeschossige Bebauung an der Rennbahnstraße zwischen Jüthornstraße und Rennbahnstraße 104 wird bestandsgemäß, wie bereits im Baustufenplan, als geschlossene Bauweise mit maximal drei zulässigen Vollgeschossen ausgewiesen. Begründet wird dies mit der exponierten Lage an der Verkehrsachse Ring 2. Durch eine geschlossene Bauweise wird der

Straßenraum wirkungsvoll gefasst und der Vorteil hinsichtlich der Lärmschutzwirkung einer geschlossenen Bebauung genutzt.

Für die Bebauung auf den Flurstücken 531, 532, 535 bis 537, 541, 542, 550, 1065 bis 1070, 1083, 1084, 1162 bis 1165, 1261 bis 1264, 1370 bis 1372, 1375 bis 1377, 1766 bis 1773, 1778 bis 1785, 3117 und 3137 der Gemarkung Marienthal ist eine einseitige Grenzbebauung mit einem eingeschossigen Eingangsvorbau in der gleichen Lage des vorhandenen Eingangsvorbau in einer Länge von maximal 8 m innerhalb der Abstandsfläche zulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Auf diesen nur 10 m bis 12 m schmalen Grundstücken wurde in unterschiedlichen Epochen ein Haustyp errichtet, dessen Eingangsvorbau einseitig entlang der Grenze des Nachbargrundstücks verläuft.

Dieser Haustyp prägt das Erscheinungsbild einiger Teilbereiche von Marienthal. Um diese erhaltenswürdigen Situationen zu sichern und um eine wirtschaftliche Neubebauung dieser Grundstücke zu ermöglichen, wird die einseitige Grenzbebauung mit einem eingeschossigen Eingangsvorbau in einer Länge von maximal 8 m zu dem Nachbargrundstück planungsrechtlich ermöglicht. Mit der Regelung sollen insbesondere auch Härten vermieden werden, die dadurch entstehen würden, wenn im Falle einer Neubebauung auf beiden Seiten des Gebäudes die sonst übliche Abstandsfläche einzuhalten wäre.

In den Wohngebieten ist auf den mit „A“ bezeichneten Flächen eine am Bestand orientierte Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Dabei handelt es sich um Bereiche, die von Mehrfamilienhäusern unter Ausnutzung der im Baustufenplan höchstzulässigen Grundfläche entstanden sind.

In den Wohngebieten ist je Baugrundstück auf den mit „B“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 200 m², auf den mit „C“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 160 m² und auf den mit „D“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 120 m², jeweils als Höchstmaß, zulässig. In den Wohngebieten ist je Baugrundstück auf den mit „E“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 140 m², auf den mit „F“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 70 m², auf den mit „G“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 280 m² und auf den mit „H“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 200 m², jeweils als Höchstmaß, zulässig. Für Anlagen die kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienen, können Ausnahmen zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Festsetzungen werden zur Wahrung der bestehenden städtebaulichen Struktur getroffen.

Künftige Neubauten fügen sich hinsichtlich Volumen und Maßstab in die bestehende Bebauungsstruktur ein und der Anteil an nicht versiegelten Freiflächen wird in Anlehnung an die vorhandene Grünstruktur gesichert. Dadurch sind weiterhin ausreichende Flächenanteile zur Versickerung des Oberflächenwassers auf privaten Grundstücken vorhanden. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird durch diese Festsetzung nicht ausgeschöpft.

In den Wohngebieten wird die vordere Baugrenze in einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 3). In besonderen Bereichen, wie bei den kleineren Straßen

Gehölzweg, Waldfrieden und teilweise im östlichen Gebiet von Marienthal, z.B. die Straßen Westerkamp, Bornkamp und Mittelkamp, sollte von dieser Ausnahme Gebrauch gemacht werden, damit auch zukünftig die vorhandenen faktischen Baufluchten für den Straßenraum prägend erhalten bleiben.

Die Regelung der Bautiefe durch Festsetzung einer vorderen und hinteren Baugrenze soll eine Begrenzung der Gebäudetiefe in Anlehnung an die vorhandenen baulichen Anlagen und Baufluchten sicherstellen. Darüber hinaus lässt diese Ausweisung in geringem Maße auf einzelnen Grundstücken städtebaulich vertretbare Entwicklungspotenziale zu. Die Ausnahmemöglichkeit soll der Anpassung an städtebaulich erhaltenswerte, spezielle örtliche Gegebenheiten dienen.

5.3 Ausschluss von Nebenanlagen

In der Planzeichnung erfolgt für den Bereich einer ca. 40 m breiten Zone nördlich entlang der Bundesautobahn A 24 auf den Grundstücken in Baugebieten ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen. Vorhandene Wohnhäuser, die nach dem Baustufenplan Wandsbek-Marienthal Baurecht hatten, sind ausgenommen. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die Darstellung eines Grünstreifens entlang der Bundesautobahn sowie der Vorschrift des § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 20. Februar 2003 (BGBl. I S. 287), geändert am 22. April 2005 (BGBl. I S. 1128, 1137), wonach in einem Abstand von 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einer Bundesautobahn bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen. Abweichend von der Festsetzung sollen Anlagen der Oberflächenentwässerung und Lärmschutzwände als Ausnahme ermöglicht werden (vgl. § 2 Nummer 9).

5.4 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Gewässergrundstücke des Gehölzgrabens in den Baublöcken zwischen Bundesautobahn A 24 und Jüthornstraße werden als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Flurstücke das Gewässer II. Ordnung funktional aufnehmen können.

5.5 Erhaltungsbereich

Marienthal gehört zu den qualitätsvollen Villengebieten in Hamburg, die ihre Prägung in der Gründerzeit erhielten. Ab 1860 entwickelte der Investor und Bauunternehmer Johann A. W. Carstenn, der später in Berlin-Lichterfelde besonders aktiv wurde, nach englischem Beispiel das Villengebiet Marienthal. Freistehende Einfamilienvillen auf großzügig bemessenen Grundstücken bildeten den Schwerpunkt der Quartiersentwicklung. Als Beispiel privat initiierten Städtebaus hat das Villengebiet Marienthal eine große stadtgeschichtliche Bedeutung.

Im Siedlungscharakter spiegeln sich zwei Phasen wider. Zu Beginn der Aufschließung zum Villengebiet von 1860 bis etwa 1873 herrschen geometrische Anlagen mit rechtwinkligen Straßenrastern vor, in die städtebauliche Sonderformen - wie z.B. die diagonal in vier Grundstücksblöcke eingeschnittene Grünfläche „An der Marienanlage“ - eingefügt sind. In der zweiten Phase ab etwa 1885 bis 1914 orientiert sich die Gestaltung der Siedlung viel enger an den landschaftlichen Gegebenheiten, so dass einige Straßen dieses Gebiets auch einen geschwungenen Verlauf aufweisen.

Die Besiedlung erfolgte sukzessive, je nach Wirtschaftslage mit Unterbrechungen, bis hinein in die Jahrzehnte nach dem zweiten Weltkrieg. Die Bausubstanz des Marienthaler Villengebiets ist in ihren Stilelementen deshalb vielfältig. Bau- und Stadtgeschichte der unterschiedlichen Epochen vom ausgehenden 19. Jahrhundert bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts mit unterschiedlichen Architektursprachen sind erhalten. Hinsichtlich Gebäudevolumen und Fassadengestaltung wird die städtebauliche Gestalt vom kleinmaßstäblichen Milieu vorstädtischen Bauens bestimmt. Dies wird durch die starke Durchgrünung der Wohnbereiche in besonderer Weise unterstrichen. Damit sind hochwertige Quartiere entstanden, die trotz Zentrumsnähe den Charakter des Wohnens im Grünen ausstrahlen.

Das Villengebiet Marienthal ist trotz vielfacher gestalterischer Einbrüche nach wie vor als unverwechselbare, qualitätsvolle städtebauliche Einheit erkennbar. Dabei versinnbildlichen nicht großflächig zusammenhängende Siedlungseinheiten die ursprüngliche Gartenstadtidee, sondern in dieser Hinsicht sind prägende, besonders erhaltenswerte Bereiche heute unzusammenhängend in einem Flickenteppich mit unterschiedlich qualitativ erkannten Stadtbildern gestreut aufzufinden.

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat bereits 1985 im Milieuschutzbericht die Schutzwürdigkeit des Gebiets erkannt. Das Bebauungsplan-Gebiet ist dort als erhaltenswertes Milieugebiet dargestellt. Doch der gesamtstädtische Siedlungsdruck bedroht den typischen Charakter dieser geschlossenen Siedlungseinheit. Daher werden zur Erhaltung des Ortsbildes Erhaltungsbereiche ausgewiesen.

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und 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).

In einzelnen Bereichen des Plangebiets sind herausragende Bauensembles und Einzelgebäude von besonderer städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung entstanden, die erhaltenswert sind. Diese Siedlungsbereiche zeichnen sich insbesondere durch die Verknüpfung und das harmonische Miteinander von Bebauung und umliegenden Freiflächen aus.

Darüber hinaus wird das Erscheinungsbild bestimmt durch die überwiegend verwendeten, für die jeweilige Bauepoche typischen Baumaterialien und Haustypen. Hervorzuheben ist vor allem ein zum Teil guter originaler Zustand der Ursprungsbauten, die einzeln oder durch ihre Ansammlung städtebaulich auffällig sind. Daher sind diese Siedlungsstrukturen vor milieubeeinträchtigenden Veränderungen

zu schützen und in ihrem Zusammenhang zu erhalten. Vor diesem Hintergrund sind Erhaltungsbereiche im Plan festgesetzt worden.

Das Alter der Bebauung ist nach Augenschein bestimmt worden und lässt sich nicht immer eindeutig einer Zeit zuordnen, da die Übergänge zwischen den Bau-epochen fließend sind. So weisen manche Gebäude, die vor dem 1. Weltkrieg entstanden sind, vereinzelt bereits Elemente des „neuen Bauens“ auf, während andere Gebäude, die erst nach 1919 errichtet wurden, von dem Haustyp her der Reformarchitektur zuzurechnen sind. Auch ist bei Gebäuden der späten 1930er bis zu den frühen 1950er Jahre eine Zuordnung nach Augenschein nicht immer eindeutig möglich.

Marienring 1 bis 7 sowie Schatzmeisterstraße 1, 3, 5, 6, 9, 11, 13 und 15

Der Baublock zwischen der Schatzmeisterstraße und dem Wandsbeker Gehölz, in dem auch die Stichstraße „Marienring“ liegt, besteht bis zur Belegenheit Schatzmeisterstraße 11 überwiegend aus Einfamilienhäusern des Spitzgiebeltyps der 1920/30er Jahre sowie südlich angrenzend bis zur Belegenheit Schatzmeisterstraße 27 aus Gründerzeitvillen. Dieser Bereich um den Marienring weist eine sehr homogene Bebauung mit überwiegend giebelständigen Einfamilienhäusern aus der Vorkriegszeit auf. Das Straßenbild wird von den Häusern, die wie Perlen an dem platzähnlichen Marienring aufgereiht sind, dominiert. Zwei ältere zweigeschossige Gründerzeitvillen im Anschluss an die verhältnismäßig niedrige Bebauung im Bereich Marienring sind städtebaulicher Auftakt der südlich anschließenden Erhaltungsbereiche, die insbesondere von gründerzeitlicher Villenbebauung geprägt sind.

Schatzmeisterstraße 13, 15, 23, 25, 27 und 26 sowie Jüthornkamp 9 bis 12, 17 und 4

Dieser Bereich besteht ganz überwiegend aus Villen der Gründerzeit auf schmalen Grundstücken. Obwohl die Gebäude teilweise stark überformt sind, ist ein straßenübergreifendes Ensemble erlebbar. Die Fassaden fast aller Gebäude sind typisch für die Entstehungszeit, hell verputzt und weisen oft unterschiedliche Ausprägungen der zeittypischen Gestaltungsmittel der Massenkombination und Fassadengliederung auf. Die unterschiedlichen Stilrichtungen um 1910 sind ablesbar. Trotz einiger überformter Objekte, die in den Erhaltungsbereich integriert sind, ist dieser Bereich prägend für das Marienthaler Villengebiet und muss vor Fehlentwicklungen im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen sowie vor Abgängen erhaltenswerter Bausubstanz geschützt werden.

Jüthornstraße 78, 80, 82 und 84

Dieser Bereich besteht aus drei fast im Originalzustand erhaltenen, zweigeschossigen Gründerzeitvillen mit einseitigen Risaliten und zum Teil Schmuckgauben. Das Grundstück mit dem stark überformten Gebäude Jüthornstraße 80 wird als Bestandteil des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs mit in den Erhaltungsbereich eingeschlossen.

Am Husarendenkmal 53

Der Bereich um die Marienanlage gilt als zentraler Ausgangsort der Villenbebauung am Ende des 19. Jahrhunderts. Ein besonderes städtebauliches Gewicht besitzt diese in sehr gutem Zustand erhaltene, zweigeschossige Gründerzeitvilla. In ihrem stilgerechten reinen Zustand ist sie ein städtebaulich besonders prägendes Element für die Bebauung in diesem Straßenabschnitt sowie für die südlich gegenüberliegenden Bereiche mit gut erhaltenen historischen Gebäuden. Sie ist aus baukünstlerischen Gründen schützenswert.

Am Husarendenkmal 56 und 58, An der Marienanlage 9 bis 15, Luisenstraße 1, 3 und 5 sowie Nöpps 11

In seiner städtebaulichen Qualität herausragend ist der Bereich An der Marienanlage, der durch die Einheit von überwiegend historischer Villenbebauung, Vorgartengrün und der benachbarten Parkanlage geprägt ist.

Der Bereich setzt sich aus sieben Villen der Zeit um 1890 zusammen. Die sehr gut im historischen Stil erhaltene Villa Nöpps 11 fällt durch ihre ungewöhnliche Form der Giebelspitze auf.

Um hohen gestalterischen Ansprüchen, die den historischen Nachbargebäuden angemessen sind, auch bei Grundstücken mit an sich nicht erhaltenswerten Häusern zukünftig Rechnung zu tragen, schließt der Erhaltungsbereich die Grundstücke An der Marienanlage 9, 10 und 12 mit ein.

Luisenstraße 12, Nöpps 31, 33 und 40 sowie Ernst-Albers-Straße 26

Das kleine rote, giebelständige Gebäude Luisenstraße 12 bildet mit dem straßenseitigen Zaun und dahinterliegender mächtiger Hecke eine harmonische Einheit. Es ist ein typisches Einfamilienhaus, das den gehobenen architektonischen Anspruch des Marienthaler Villengebiets repräsentiert und prägend auf die Nachbarbebauung wirkt. Nöpps 31 ist eine typische „Hamburger Kaffeemühle“ aus der Zeit um 1930. Das benachbarte Gebäude, Nöpps 33, hat als beispielhaftes Haus aus der Mitte des 20. Jahrhunderts und aufgrund des Renommées seines Architekten baugeschichtlichen Wert und wird deshalb in den Erhaltungsbereich integriert, um es vor Abgang und Veränderung zu schützen. Das Wohnhaus Nöpps 40 wirkt durch die Ornamente beim Eingangsbereich sehr expressionistisch. Das Haus ist Beispiel eines hochwertig gestalteten, eingeschossigen Einfamilienhauses und repräsentiert eine Bebauung, die ab etwa 1920 das Marienthaler Villengebiet geprägt hat. Die „Villa Hirsekorn“ in der Ernst-Albers-Straße 26 ist ein baukünstlerisch besonders wertvolles Beispiel einer repräsentativen Villa. Die differenzierte äußere Gestaltung mit auffälligem Säulenportikus spricht für den hohen gestalterischen Stand dieser Villa, die um 1900 entstanden ist und auch als Einzelgebäude prägenden Einfluss auf das Marienthaler Stadtbild hat.

Nöpps 56, 58 und 60, Behrensstraße 5 und 7, Nöpps 62 sowie Behrensstraße 2 und 4

Diese Erhaltungsbereiche umfassen sechs stattliche Villen beiderseits der Behrensstraße und werden durch zwei etwas bescheidenere giebelständige Wohnhäuser aus Rotklinker am Nöpps ergänzt. Die Gesamtanlage des Grundstücks

Nöppts 56, Einfriedung und Gartenanlage sowie Wohngebäude, entspricht weitgehend dem typischen Siedlungshaus um 1930. Der Neubau Nöppts 58 fügt sich in seiner Materialwahl und Fassadengestalt ein. Die Gesamtanlage des Grundstücks Nöppts 60 ist ein herausragendes Beispiel der so genannten „Kaffeemühlen“. Die Symmetrie der hochwertig gestalteten Fassade des Gebäudekubus mit Walmdach spiegelt sich in der Gartengestaltung wider. Der gleiche Grundtyp befindet sich direkt angrenzend in der Behrensstraße 5. Das große, giebelständige Wohnhaus aus Rotklinker mit Satteldach und Fachwerkgiebel in der Behrensstraße 7 ist dem norddeutschen Heimatstil zuzuordnen. Die Villen auf der gegenüberliegenden Straßenseite aus der Zeit um 1910, Nöppts 62 sowie Behrensstraße 2 und 4, sind weitgehend authentische Häuser des Heimatstils und prägen in gestalterisch hochwertiger Weise das Stadtbild.

Oktaviostraße 12, 14 und 18

Das Haus Oktaviostraße 12, die regional ländliche Stielelemente aufweisende Villa Oktaviostraße 18 und dazwischen das weißgeschlammte Wohnhaus im Heimatstil sind historische Häuser, an denen Überschneidungen von Stilelementen verschiedener Epochen und unterschiedliche Architektursprachen abgelesen werden können. Es handelt sich hier um haltenswerte Gebäude mit besonders prägendem Einfluss auf die Nachbarschaft als Villengebiet.

Oktaviostraße 24

Das Gebäude Oktaviostraße 24 wurde 1944 als Wohnhaus erbaut. Es handelt sich um ein in Blockbauweise errichtetes Holzhaus. Diese Bauweise ist ebenfalls bei den „Norwegerhäusern“ in Hamburg-Duvenstedt und Hamburg-Ohlstedt anzutreffen. Das Norwegerhaus Oktaviostraße 24 ist aus geschichtlichen Gründen als Beispiel staatlicher Wohnungsbaupolitik im 2. Weltkrieg und als besonderer Bautyp denkmalschutzwürdig. Die gestalterische Besonderheit des Gebäudes hat über seinen geschichtlichen Wert hinaus auch städtebauliche Bedeutung. Es reagiert in seiner baulichen Gestaltung in ganz spezieller Weise auf das angrenzende Wandsbeker Gehölz.

Ahornstraße 23, Oktaviostraße 7 und 9

Die klassizistische Villa in der Ahornstraße 23 ist Repräsentant für den Bautyp einer stattlichen bürgerlichen Villa. Zusammen mit den in der Nähe stehenden Villen aus der Zeit um 1900, Oktaviostraße 7 und 9, repräsentieren und prägen diese Gebäude das Quartier als Villengebiet und müssen deshalb vor Abgang und unangemessenen Veränderungen der äußeren Gestaltung geschützt werden.

Oktaviostraße 48/50, Oktaviostraße 29 bis 39, Oktaviostraße 45, Kielmannseggstraße 85, 87 bis 99, 88 bis 92, 102, 100 und 98, Oktaviostraße 60 bis 66 sowie Oktaviostraße 47 bis 53

Diese Erhaltungsbereiche umfassen auf Grund des Bestandes an stadtbildprägenden Gebäuden blockübergreifend den Bereich um die Straßenkreuzung Kielmannseggstraße/Oktaviostraße. Trotz sehr verschiedener Stilrichtungen der überwiegend historischen Häuser, ist ein Quartier mit homogener Gesamtwirkung des Stadtbildes erkennbar. Die städtebaulich gestalterische Harmonie muss vor weiteren störenden Einflüssen geschützt werden. Für die drei strukturell stören-

den Mehrfamilienhäuser der Nachkriegszeit, Oktaviostraße 52, 54 und 41, ist eine solche Schutzwürdigkeit nicht begründbar. Diese werden deshalb von einem Erhaltungsbereich ausgeschlossen.

Oktaviostraße 77 und 83 bis 99

In diesem Erhaltungsbereich sind drei unterschiedliche Gebäudetypen vertreten. Zwei davon sind die in weitgehendem Originalzustand erhaltenen kubischen Häuser, Oktaviostraße 83 und 91, wobei Oktaviostraße 83 neben einer Stadtbild prägenden Bedeutung auch aus baukünstlerischem Grund erhaltenswert ist. Die drei benachbarten Gebäude sind giebelständige Siedlungshäuser, wobei das Haus Oktaviostraße 77 eine herausragend gestaltete Giebelfassade aufweist. Das in seinem symmetrischen Aufbau erhaltene Reihenhaus Oktaviostraße 93 bis 99, aus der Zeit um 1930, stellt den dritten Gebäudetyp des Erhaltungsbereichs dar, durch den eine starke städtebauliche Prägung des Bereichs der südöstlichen Oktaviostraße bewirkt wird. Obwohl zweimal durch neuere, unmaßstäblich wirkende Mehrfamilienhäuser unterbrochen, überwiegt das harmonische Stadtbild, das vor weiteren störenden Einflüssen geschützt werden muss.

Gehölzweg 5 bis 21 und 6 bis 21 sowie Bovestraße 24 und 26

Die ursprüngliche Bebauung am Gehölzweg und der direkt angrenzenden Häuser an der Bovestraße südlich der Bahnanlage stammen aus der Zeit um 1910 und sind der Reformarchitektur zuzurechnen. Zeittypisch sind die Dachformen, Mansarde- oder Walmdächer (selten Satteldächer), reduziert verwendete historisierende Fassadendetails sowie die Putzdekorationen. Überwiegend sind die Häuser einseitig mit einem zurückliegenden Treppenhaus ausgeführt. Es finden sich häufig an den Gebäuden Gliederungselemente aus Fachwerk oder Fachwerkimitationen sowie Holzverkleidungen im Giebelbereich. Die historischen Häuser dieses Bereichs sind in weitestgehend originalem Zustand und prägen diesen Bereich in besonderer Weise als historisch gewachsenes Villengebiet. Grundstücke mit weniger erhaltenswerten Gebäuden (Gehölzweg 7, 9, 15 und 19 sowie 10, 12, 14 und 16) werden in den Erhaltungsbereich einbezogen, um ein harmonisches Einfügen von künftigen Neubauten auf diesen Grundstücken zu gewährleisten.

Bovestraße 36 bis 40 sowie Waldfrieden 6, 8 und 5 bis 13

In diesem Erhaltungsbereich stehen hauptsächlich zweigeschossige, kubische Villen mit Walmdach, die auch als „Hamburger Kaffemühlen“ bezeichnet werden. Die traditionell norddeutsch in dunkelrotem Klinker gehaltenen Fassaden sowie wenige wiederkehrende Gestaltungselemente, Eckfenster sowie Einfassungen von Fenstern und Türen durch Klinkerversätze, sind baustiltypisch. Das vorhandene Gleichmaß der grundlegenden Architektur sowie der Aufreihung der Häuser an einer sich krümmenden Straße, bewirkt einen besonders homogen ausgeprägten Bereich mit zeittypischer Bebauung innerhalb des Marienthaler Villengebiets. Die Häuser müssen deshalb vor Abgang und unharmonischen Veränderungen geschützt werden.

Alphonsstraße 13 bis 19

Wohnhäuser mit roten Verblendfassaden sowie ausgeprägte straßenseitige Gärten bilden hier einen homogenen Bereich zeittypischer Bebauung mit schützenswertem Stadtbild.

Alphonsstraße 1 bis 11, Kielmannseggstraße 57 und 59 sowie Schimmelmanstraße 12

Dieser Erhaltungsbereich weist Villen in weitestgehendem Originalzustand auf, die eine frühe Bebauungsphase des östlichen Marienthaler Siedlungsgebietes um 1910 repräsentieren. Die pastellfarbene verputzten Villen besitzen eine lebendige Komposition ihrer Baumassen und viele schmückende Fassadendetails. Aufgrund des prägenden Einflusses dieser Villen auf das Marienthaler Villengebiet müssen sie deshalb vor Abgang und unmaßstäblicher Veränderung geschützt werden.

Kielmannseggstraße 35 und 40 bis 50 sowie Schimmelmanstraße 19 bis 23, 27 bis 31, 35 bis 39 und 22 bis 28 sowie Westerkamp 1 und 2

Diese Erhaltungsbereiche mit Häusern überwiegend in roter Backsteinarchitektur aus der Zeit um 1930 sind dem Haustyp der „Hamburger Kaffeemühle“ zuzuordnen. Das Doppelhaus Kielmannseggstraße 50 / Schimmelmanstraße 19 besitzt im Gegensatz zu den anderen Villen eine geringere Gestaltungsqualität. Das Eckgrundstück ist für die Prägung einer harmonischen Umgebung unverzichtbar und wird deshalb in den Erhaltungsbereich mit eingeschlossen. Bis auf Schimmelmanstraße 39 handelt es sich bei den auf der Nordseite der Schimmelmanstraße gelegenen Häusern um kubische Bautypen, die insbesondere auf Grund ihrer Reihenbildung ein homogenes und dominantes Stadtbild ausprägen, das vor unharmonischen Veränderungen geschützt werden muss.

Bornkamp 16 bis 26 und 11 bis 21

Besondere Prägung erhält das Stadtbild des Bornkamps in diesem Erhaltungsbereich - bis auf den hochwertig gestalteten kubischen Bautyp Bornkamp 16 - durch streng giebelständig angeordnete Siedlungshäuser. Das Stadtbild ist dadurch sehr einheitlich geprägt. Die Grundstücke auf der westlichen Seite des Bornkamps, teilweise weniger hochwertig gestaltete Gebäude, werden ebenfalls als Erhaltungsbereich vorgesehen, um beidseitig der Straße ein harmonisches und hochwertiges Stadtbild sicherzustellen.

Kielmannseggstraße 64, Schimmelmanstraße 22 bis 28, Bornkamp 1a, 1 bis 5, Rodigallee 17, 17a, 17b, 17c und 23 sowie Rodigallee 3, 5 und 11 bis 15

Kielmannseggstraße 64 ist eine kleine Villa aus der Zeit um 1900, die städtebaulich das Häuserensemble auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Kielmannseggstraße 57 und 59) ergänzt. Aufgrund der das Stadtbild prägenden Bedeutung dieser historischen Gebäude müssen diese vor Abgang und unangelegener Veränderung geschützt werden. Die kubische Villa in der Schimmelmanstraße 28 verfügt über detailreich gestaltete Fassaden. Typisch für das Stadtbild dieses Erhaltungsbereichs ist die ebenfalls kubische Villa Schimmelmanstraße 22.

Die Siedlungshäuser Schimmelmannstraße 24 und 26 weisen niedrigere Gebäudehöhen auf und treten deshalb im Straßenraum weniger dominant in Erscheinung. Ihre prägende Bedeutung für das Ortsbild besteht in der höherwertigen architektonischen Qualität ihrer Straßenfassaden. Diese Grundstücke ergänzen den Erhaltungsbereich. Die Reihe zweigeschossiger Flachdachvillen im Bornkamp ist dem mehrfach beschriebenen kubischen Haustyp aus der Zeit um 1930 zuzuordnen. Ergänzt wird dieser Erhaltungsbereich um ein zur Rodigallee hin traufständiges Doppelhaus mit Satteldach und zwei massiv hervorspringenden, zweigeschossigen seitlichen Risaliten.

Die kleineren Siedlungshäuser im Bereich der Kehre Rodigallee 17 bis 17c bilden ein eigenständiges städtebauliches Ensemble. Die besondere Prägung beruht auf einer streng traufständig um die Wendekurve ausgerichteten Anordnung der Häuser. Nach Westen schließt sich ein Bereich mit fünf zweigeschossigen, streng kubischen Haustypen aus der Zeit um 1930 an. Die traditionell norddeutsch in dunkelrotem Klinker gehaltenen Fassaden bestechen durch geradlinige Schlichtheit und wenige, wiederkehrende Gestaltungselemente. Stiltypisch sind die oft verwendeten Einfassungen von Fenstern und Türen durch vorkragende Mauerwerksbänder, Grenadierschichten und andere dekorative Fassadenelemente. Besonders charakteristisch sind weiß lackierte Sprossenfenster, die einen Kontrast zur dunklen Backsteinfassade bilden. Sowohl der architektonische Ausdruck der Häuser sowie deren Aufreihung an der Straße bewirken eine typische Prägung des Stadtbildes in diesem Abschnitt der Rodigallee, das erhaltenswert ist und vor baulichen Abgängen und unharmonischen Veränderungen geschützt werden muss.

5.6 Erschließung

Auf die Ausweisung von Verkehrsflächen wird verzichtet, weil keine gravierenden verkehrlichen Missstände vorliegen, die in absehbarer Zeit den Ausbau der Straßen erfordern.

5.7 Grünflächen

Das „Wandsbeker Gehölz“ und die Grünanlage „An der Marienanlage“, einschließlich der zugehörigen Wasserflächen in Form von wasserführenden Gräben und Teichen, werden gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan und im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm bestandsgemäß als „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

Nördlich des Zirpenweges wird ein 15 m breiter Streifen vom Baugebiet ausgenommen und als private Grünfläche festgesetzt. Es wird damit sichergestellt, dass dieser Bereich künftig von Bebauung freigehalten wird und als gärtnerisch begrünter Bereich erhalten bleibt. Damit wird auch sichergestellt, dass insbesondere Erschließungen der Grundstücke vom Zirpenweg aus zukünftig unterbleiben.

5.8 Wasserflächen

Die vorhandene Wasserfläche im Bereich der Grünfläche an der Straße „An der Marienanlage“, der Gehölzgraben im Bereich der Parkanlage zwischen Jüthornstraße und Bahnanlage sowie die Gräben und Teiche in der Parkanlage

östlich Kielmannseggstraße sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

5.9 Bundesautobahn A 24

Die Bundesautobahn (BAB) A 24 verläuft außerhalb des Plangebiets. Eine Lärmsanierung entlang der BAB A 24 ist geplant. Da die Lärmsanierung als freiwillige Leistung des Bundes erfolgt, soweit Haushaltsmittel vorhanden sind, ist die Terminierung der Baudurchführung unter entsprechendem Vorbehalt zu sehen. Für an die Bundesautobahn angrenzende Bereiche innerhalb des Plangebiets wird sich nach der Realisierung des Lärmschutzes die Verlärmung reduzieren.

5.10 Lärmschutz

Nur in vereinzelten, besonders geschützten Lagen wird nachts der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) für Wohngebiete nicht überschritten; im Einflussbereich der Bundesautobahn A 24, der Straßenzüge Jüthornstraße, Bovestraße, Rodigallee und Rennbahnstraße sowie der Bahntrasse Hamburg – Lübeck werden tags und nachts die Grenzwerte für Wohngebiete überschritten.

Die Ausweisung der Wohngebiete im Plangebiet ist trotz dieser Lärmkonflikte städtebaulich vertretbar. Zunächst entspricht es dem mit der Planung angestrebten Ziel, dass lediglich eine Sicherung der bereits vorhandenen Wohnbebauung erfolgt, Neuausweisungen erfolgen nicht. Im Vordergrund des Regelungszieles steht die Strukturentwicklung des vorhandenen Villengebiets, für das im Sinne einer Bestandsplanung die Wohngebiets-Festsetzungen zur Sicherung der gewachsenen Nutzungsstrukturen fortgeführt werden.

Zur Minderung des historisch gewachsenen Lärmkonflikts werden im Plan verschiedene Festsetzungen getroffen, u.a. die Regelung einer geeigneten Grundrissgestaltung, bauliche Lärmschutzmaßnahmen in Form von Maßnahmen an den Gebäuden, eine gezielte Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude sowie der Ausschluss von Nebenanlagen für die Grundstücke entlang der BAB A 24.

Darüber hinaus ist – der Forderung des im Jahre 2003 durchgeführten Lärmgutachtens entsprechend – Lärmschutz in Form der standardisierten Lärmschutzklausel festgesetzt: In den Wohngebieten sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen und ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude zu schaffen (vgl. § 2 Nummer 8).

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) 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 bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

Des Weiteren ist mittelfristig die Verwirklichung einer Lärmschutzwand entlang der BAB 24 geplant; Dies bleibt jedoch einem künftigen Planfeststellungsverfahren vorbehalten.

5.11 Oberflächenentwässerung

Entsprechend der Baugrundübersicht bestehen die Böden des Plangebiets im westlichen Teil aus gemischtkörnigen Sanden, meist mitteldicht bis dicht gelagert. Sie sind gut wasserdurchlässig.

In den östlichen Bereichen des Plangebiets werden Grundmoränen (Geschiebelehm und Geschiebemergel) angegeben. Hier können eingeschlossene Sandlinsen und auch flächenhaft verbreitete Sandlagen vorkommen. Diese Bodenbeschaffenheiten lassen nur eine sehr verzögerte Versickerung zu. In diesen Bereichen ist bei der Bauantragstellung ein entsprechender Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu liefern.

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

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

Um die Versiegelung der Grundstücke generell möglichst gering zu halten und um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu optimieren, sollen auf den privaten Grundstücksflächen die Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden (vgl. § 2 Nummer 6).

5.12 Landschaftsschutz

Das Wandsbeker Gehölz durchzieht das Plangebiet von Norden nach Osten. Es liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Wandsbek, Jenfeld und Marienthal vom 21. Februar 1967 (HmbGVBl. S. 36), zuletzt geändert am 18. November 2003 (HmbGVBl. S. 534). Innerhalb dieses Geltungsbereichs befinden sich die folgenden zwei Teilbereiche, die nach dem Baustufenplan Wandsbek-Marienthal als bebaubare Wohngebiete ausgewiesen wurden und zwischenzeitlich bebaut sind. Im Bebauungsplan Marienthal 27 werden diese Teilbereiche als Wohngebiet übernommen. Im Einzelnen sind es die Bereiche Oktaviostraße 22 (Flurstück 1119), Oktaviostraße 24a (Flurstück 1118), Oktaviostraße zwischen Nr. 24 und Nr. 26 (Flurstück 3369), Oktaviostraße 30/30a (Flurstück 1115), Oktaviostraße 34/34a/34b (Flurstück 1112) und Kielmannseggstraße 69 (Flurstück 1093).

Eine Prüfung der Darstellungen im Bebauungsplan Marienthal 27, die dem Landschaftsschutz unterliegen, hat ergeben, dass eine Änderung nicht erforderlich ist. Die geplante Ausweisung ist mit dem Landschaftsschutz vereinbar, vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bisher im Baustufenplan überwiegend als Wohngebiet ausgewiesen und ist heute in den Bereichen, die ursprünglich (bei der Aufstellung des Baustufenplans 1953/55) als Außengebiet vorgesehen waren, ebenfalls bebaut. Daher werden mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans keine bedeutenden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, ein Ausgleich wird nicht erforderlich.

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

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Wandsbek-Marienthal in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 1.105.666 m² groß. Hierin sind etwa 222.664 m² Parkanlagen (FHH) und Grünflächen (FHH) enthalten; davon entfallen etwa 6.685 m² auf Bäche und Teichflächen.

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

