

Begründung  
zum Bebauungsplan Fuhlsbüttel 25

**Verzeichnis**

Verzeichnis .....	1
1. Grundlage und Verfahrensablauf .....	2
2. Anlass der Planung .....	2
3. Planerische Rahmenbedingungen .....	3
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	3
3.1.1. Flächennutzungsplan .....	3
3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- u. Biotopschutzprogramm..	3
3.1.3. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	3
3.2. Andere planerische Tatbestände .....	3
3.3. Angaben zum Bestand.....	3
4. Planinhalt und Abwägung.....	4
4.1 Reines Wohngebiet.....	4
4.2 Stellplätze und Garagen.....	6
4.3 Erhaltungsbereich .....	6
4.4 Denkmalschutz .....	9
4.5 Straßenverkehrsflächen .....	11
4.6 Oberflächenentwässerung .....	12
4.7 Baumschutz -und Begrünungsmaßnahmen.....	12
4.8 Lärmschutzmaßnahmen .....	13
4.9 Bauschutzbereich .....	14
5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft .....	14
6. Maßnahmen zur Verwirklichung .....	14
7. Aufhebung bestehender Pläne ,Hinweis auf Fachplanungen.....	14
8. Flächen- und Kostenangaben .....	14

## Begründung

### zum Bebauungsplan Fuhlsbüttel 25

#### 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). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Der Bebauungsplan enthält außerdem Festsetzungen zur Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 75, 79).

Das Planverfahren wurde unter der ursprünglichen Bezeichnung Fuhlsbüttel 24 durch den Aufstellungsbeschluss N 4/97 vom 24. Februar 1997 (Amtl. Anz. S. 505) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die zwei öffentlichen Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 20. Juni 1997 mit der Berichtigung vom 19. August 1997, vom 2. Mai 2002 und vom 13. August 2003 (Amtl. Anz. 1997 S. 1521, 1937, 2002 S. 1876 und 2003 S. 2435) stattgefunden. Nach der öffentlichen Plandiskussion wurde der nördliche Teil des Plangebiets von Fuhlsbüttel 24 abgetrennt und mit der Bezeichnung Fuhlsbüttel 25 und dem Aufstellungsbeschluss N 7/ 02 vom 2. Mai 2002 (Amtl. Anz. S. 1876) fortgeführt.

#### 2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Sicherung der Gartenstadtanlage „Alsterhöhe“ getroffen werden. Die vorhandene städtebauliche Struktur der Anlage aus Blockrandbebauung von Einzelhäusern und Hausgruppen ist von historisch städtebaulicher Bedeutung und soll durch die Festsetzung von Erhaltungsbereichen gemäß § 172 BauGB gesichert werden. Die Gartenstadtanlage "Alsterhöhe" ist in drei Bauabschnitten 1908-11, 1923-28 und 1938-39 erbaut worden. Zum Schutz vor städtebaulich störenden ungeordneten Veränderungen (Anbauten, Garagen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten etc.) sollen durch enge Baukörperausweisung und gestalterische Festsetzungen die Spielräume für die weitere bauliche Entwicklung der Anlage eingeengt werden.

Zwischen Heinrich-Traun-Straße, Gnadenbergweg, Resedenweg und Brombeerweg befindet sich im Blockinneren eine oberirdische Stellplatzanlage, die zur Sicherung der Stellplatzversorgung der Gartenstadtanlage planungsrechtlich abgesichert werden soll.

Die Wohnanlage Gnadenbergweg 1 bis 35 soll unter Denkmalschutz gestellt werden.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Der Brombeerweg ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

##### **3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu „gartenbezogenes Wohnen, parkartige Grünqualität sichern“ und die milieübergreifenden Funktionen Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Einbinden der Hauptverkehrsstraße (Brombeerweg) sowie für einen Teilbereich Landschaftsachse dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt entsprechend die Biotopentwicklungsräume „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen (11a) und parkartigen Strukturen sowie Hauptverkehrsstraßen (14 e) dar.

##### **3.1.3. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

Der Bebauungsplan Fuhlsbüttel 11 vom 25. November 1966 (HmbGVBl. S. 250) weist zweigeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 aus.

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel gemäß Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827).

#### **3.2. Andere planerische Tatbestände**

Für das Plangebiet wurde im Juli 1998 eine lärmtechnische Untersuchung erstellt.

#### **3.3. Angaben zum Bestand**

Zwischen Hummelsbüttler Landstraße und Resedenweg sind überwiegend eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit reiner Wohnnutzung vorhanden. Am Gnadenbergweg ist eine eingeschossige Doppelhausgruppe mit

reiner Wohnnutzung vorhanden. Entlang des Primelweg, südlich Resedenweg und nördlich Heinrich-Traun-Platz, sind zwischen Primelweg und Heinrich-Traun-Straße zweigeschossige Reihenhäuser mit reiner Wohnnutzung vorhanden. An der Heinrich-Traun-Straße zwischen Brombeerweg und Resedenweg, südlich Resedenweg sowie am Brombeerweg zwischen Gnadenbergweg und Heinrich-Traun-Straße ist eine zweigeschossige Doppelhausgruppe mit reiner Wohnnutzung vorhanden.

Im Blockinneren zwischen Resedenweg, Gnadenbergweg, Brombeerweg und Heinrich-Traun-Straße befindet sich eine eingeschossige Garagenanlage mit 84 Stellplätzen.

An der Ecke Brombeerweg/ Heinrich-Traun-Straße befindet sich ein zweigeschossiges Mehrfamiliengebäude mit reiner Wohnnutzung.

Auf dem parkartig gestalteten Heinrich-Traun-Platz wird ein eingeschossiges Gebäude von der HEW als Netzstation genutzt.

Im gesamten Plangebiet ist umfangreicher Baumbestand vorhanden.

## **4. Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Reines Wohngebiet**

Westlich Primelweg, auf den Flurstücken 2859, 2860 und 2861, ist ein- und zweigeschossige baukörperähnliche Ausweisung in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die engen bestandsorientierten zweigeschossigen Festsetzungen sollen zusammen mit der Festsetzung eines Erhaltungsbereichs den Bestand aus Reihenhäusern und Doppelhäusern in seiner städtebaulichen Struktur sichern. Die 3m und 4m tiefen eingeschossigen Erweiterungen, sowie der gegenüber § 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), unterschrittene Wert der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes durch die GRZ von 0,3 orientiert sich an dem Bestand und soll den vorhandenen städtebaulichen Maßstab wahren und auf eine der städtebaulichen Struktur angepassten Form beschränken.

Zwischen Resedenweg, Heinrich-Traun-Straße, Heinrich-Traun-Platz und Primelweg auf den Flurstücken 2855, 2856, 2857 und 2858, ist ein- und zweigeschossige baukörperähnliche Ausweisung in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die engen zweigeschossigen Festsetzungen sollen zusammen mit der Festsetzung eines Erhaltungsbereichs den Bestand aus Reihenhäusern und Doppelhäusern in seiner städtebaulichen Struktur sichern. Die 3m und 4m tiefen eingeschossigen Festsetzungen sowie die Festsetzungen der Grundflächenzahl soll Anbauten auf eine der städtebaulichen Struktur angepassten Form beschränken.

Für das Gebäude Resedenweg 20 ist die eingeschossige Ausweisung nicht an der Südseite wie bei den westlichen Nachbarn angeordnet, sondern an der Ostseite des vorhandenen Gebäudes. Eine Fortsetzung der südlichen Anbaumöglichkeit ist nicht möglich, da bei einer südlichen Anordnung sich die Abstandsflächen mit den Abstandsflächen der östlichen und südöstlichen Nachbargebäude überschneiden würden. Mit der östlichen Anbauanordnung werden die Abstandsflächen berück-

sichtigt und damit dem Gebäude Resedenweg 20 unter Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen eine Anbaumöglichkeit geschaffen.

An der Hummelsbüttler Landstraße und an der Nordseite des Resedenweg zwischen Primelweg und Heinrich-Traun-Straße auf den Flurstücken 2832, 2833, 2834 und 2835 ist eingeschossige 13m tiefe Ausweisung und für das Gebäude Hummelsbüttler Landstraße 124 bestandsorientierte zweigeschossige baukörperähnliche Ausweisung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. An der Hummelsbüttler Landstraße und an der Nordseite des Resedenweg zwischen Heinrich-Traun-Straße und Gnadenbergweg auf den Flurstücken 2852, 2853, und 2854 ist eingeschossige 14 m tiefe Ausweisung und für die Gebäude Hummelsbüttler Landstraße 146, 158 und 160 bestandsorientierte zweigeschossige baukörperähnliche Ausweisung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Tiefen der überbaubaren Flächen sind zusammen mit der Grundflächenzahl so festgesetzt, dass im Zusammenhang mit dem Erhaltungsbereich die städtebauliche Struktur, aus hauptsächlich eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, mit ausreichenden Blockinnenräumen gesichert wird und daneben noch Flächen für Anbauten mit einer Tiefe von mindestens 3m realisiert werden können.

In dem Block südlich des Resedenwegs, östlich der Heinrich-Traun-Straße mit den Flurstücken 1327, 2867, 2868, 2869, 2871, 2872, 2873, 2874, und 2875, nördlich des Brombeerwegs mit den Flurstücken 2862, 2876, 2863, 2877, 2864, und 2878, sowie westlich Gnadenbergweg mit den Flurstücken 2870, 2881, 2882, 2866, 2879 und 2865 ist bestandsorientierte ein- und zweigeschossige baukörperähnliche Ausweisung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die engen zweigeschossigen Festsetzungen sollen zusammen mit der Festsetzung eines Erhaltungsbereichs den Bestand aus Doppelhäusern in seiner städtebaulichen Struktur sichern. Die 4m tiefen eingeschossigen Erweiterungen sollen zusammen mit der Festsetzung der Grundflächenzahl Anbauten auf eine der städtebaulichen Struktur angepassten Form beschränken.

Die engen bestandsorientierten eingeschossigen baukörperähnlichen Ausweisungen westlich Gnadenbergweg zwischen Resedenweg und Brombeerweg, sollen zusammen mit der Festsetzung des Erhaltungsbereichs und der Festsetzung des Denkmalschutzes den Bestand aus Reihenhäusern und einem Doppelhaus in seiner städtebaulichen und historischen Struktur sichern.

Westlich des Gnadenbergwegs sollen auf den Flurstücken 2870, 2881, 2882 und 2879 die 3m tiefen eingeschossigen Erweiterungen zusammen mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und den Festsetzungen in § 2 Nr. 3 Wintergärten und Terrassenüberdachungen auf eine der städtebaulichen Struktur und dem Denkmalschutz angepassten Form beschränkt werden. Eine massive Einhausung einzelner kleinteiliger denkmalgeschützter Reihenhauspargellen soll dadurch unterbunden werden und das leichte Erscheinungsbild der Reihenhäuser erhalten bleiben.

Auf Flurstück 2879 wird zum Schutz des südlich nahe Haus Gnadenbergweg 1 am Brombeerweg vorhandenen erhaltenswerten Baumes die eingeschossige Erweiterung auf den nördlichen Teilbereich beschränkt.

Das im Eckbereich Brombeerweg/ Heinrich- Traun- Straße auf Flurstück 1327 vorhandene Mehrfamilienhaus wird in seinem Bestand gesichert und in seiner räumlichen Ausdehnung begrenzt.

Um für die eingeschossigen Anbauten im Plangebiet angemessene Spielräume in der Gestaltung zu ermöglichen, ist auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet worden.

Um dennoch unter den Nachbarn bei eingeschossigen Anbauten eine in den Abmessungen einheitliche Bautiefe und Gestaltung zu erzielen, ist in § 2 Nummer 2 festgesetzt, dass auf den mit "(A)", "(B)", und "(C)" bezeichneten Flächen die baulichen Anlagen innerhalb eines Doppelhauses, einer Hausgruppe oder Gebäudezeile, aufeinander abzustimmen sind. Dabei sind die stilprägenden, baulichen Elemente (Haus- und Dachform, Dach- und Wandmaterialien, Farbgebung, Fassadengliederung sowie Fensterformate) zu berücksichtigen. Zusammen mit den Festsetzungen der Erhaltungsbereiche in § 2 Nummer 1 soll damit bei Gebäuden in gleicher Stilepoche, das gestalterische und stilistisch harmonische Erscheinungsbild der Gartenstadtanlage „Alsterhöhe“ insgesamt gewahrt werden.

In § 2 Nummer 3 ist festgesetzt, dass auf den mit "(B)" bezeichneten Flächen und im Bereich des Denkmalschutzes innerhalb der eingeschossigen überbaubaren Erweiterungsflächen nur Wintergärten und Terrassenüberdachungen zulässig sind. Damit soll eine massive Einhausung einzelner kleinteiliger Reihenhauspärzellen unterbunden werden und ein leichtes Erscheinungsbild der Reihenhäuser erreicht werden.

## **4.2 Stellplätze und Garagen**

Im Blockinnenbereich zwischen Resedenweg, Gnadenbergweg, Brombeerweg und Heinrich-Traun-Straße auf Flurstück 2880 ist eine eingeschossige Garagenausweisung mit Zufahrten vom Gnadenbergweg festgesetzt.

Damit soll die bestehende Garagenanlage, deren nordöstlicher Teil als Denkmal festgesetzt ist, in ihrer räumlichen Ausdehnung auf das bestehende Maß gesichert und im geringen Umfang erweitert werden. Mit der Erweiterung der Garagenanlage soll der starke Stellplatzbedarf, der in dem unterversorgten Quartier herrscht, entlastet werden.

Damit keine zusätzliche Lärmbeeinträchtigung der südöstlich angrenzenden Nachbarn am Brombeerweg erfolgt, ist die Erweiterung der Garagenanlage als abschirmende Grenzbebauung an der Südostgrenze anzuordnen.

In § 2 Nummer 4 ist festgesetzt, dass in den Vorgärten Stellplätze und Garagen unzulässig sind.

Mit dieser Festsetzung sollen die Vorgärten, die für das städtebauliche Gesamtbild der Gartenstadt „Alsterhöhe“ von prägender Bedeutung sind geschützt werden. Die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen in den Vorgärten würden zu erheblichen Umgestaltungen des städtebaulichen Gesamtbildes führen und mit der Zielsetzung der Erhaltung der städtebaulichen Struktur nicht vereinbar sein.

## **4.3 Erhaltungsbereich**

In § 2 Nummer 1 ist geregelt, dass in den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereiche bezeichneten Gebiete 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 bedürfen, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild 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.

Mit dieser Festsetzung eines Erhaltungsbereichs im Plangebiet wird die zwischen Primelweg und Gnadenbergweg vorhandene Gartenstadtanlage "Alsterhöhe" in ihrer städtebaulich historischen Struktur planungsrechtlich geschützt.

Neben den Gebäuden wird die historische Struktur auch durch die Freiräume geprägt. Dies sind zum einen die alten Straßen, differenziert in kleine Wohnstraßen ohne Straßenbäume (Primelweg, Resedenweg) und die Heinrich-Traun-Straße als Hauptstraße der Siedlung mit alten großen Straßenbäumen.

Als Straßen von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind hier der Primelweg, der Resedenweg und der Heinrich-Traun-Platz hervorzuheben. Diese Straßenverkehrsflächen sind deshalb in den Erhaltungsbereich mit aufgenommen worden.

Prägend sind zum anderen die Gärten der Siedlung, die weitgehend als Wohngärten mit kleinteiliger Struktur, Blumenbeeten und Obstbäumen gestaltet sind. Besonders die Vorgärten, die kaum durch Baulichkeiten und Flächenbefestigungen beeinträchtigt sind, tragen wesentlich zum beschaulichen Bild der Siedlung bei. Sie sind typischerweise mit Laubhecken und einfachen Holzzäunen zur Straße eingefriedet. Die Hecken sind durch die Verordnung zum Schutz der Bäume und Hecken gesichert und dürfen nur mit Genehmigung gerodet werden.

Die Anlage ist in drei Phasen erbaut worden.

Der erste Bauabschnitt zwischen Hummelsbüttler Landstraße und Resedenweg wurde in den Jahren 1908-11 errichtet und ist im Planbild mit dem Buchstaben "(A)" gekennzeichnet.

Der zweite Bauabschnitt südlich Resedenweg, westlich und östlich des Primelweg (im Planbild mit dem Buchstaben "(B)" gekennzeichnet), sowie westlich und östlich der Heinrich-Traun-Straße vom Resedenweg bis zum Brombeerweg, und nördlich Brombeerweg (im Planbild mit den Buchstaben "(C)" gekennzeichnet), ist in den Jahren 1923-28 erbaut worden.

Der dritte Bauabschnitt, westlich Gnadenbergweg Ecke Brombeerweg, ist in den Jahren 1938-39 errichtet worden. Dieser Abschnitt ist im Planbild als Denkmal gekennzeichnet.

Im Einzelnen zeichnen sich die Bauabschnitte durch folgende städtebaulich gestalterischen Merkmale aus.

Die erste Bauphase (1908-1911), im Planbild mit dem Buchstaben "(A)" gekennzeichnet, ist durch 1- und 2-geschossige Einzel-, Doppel- und Gruppenhäuser (mit 2-4 Wohnungen) unterschiedlicher Größe mit starker Einzelhausprägung gekennzeichnet. Stilistisch sind sie dem „Heimatstil“ der damaligen Zeit zuzuordnen und

weisen stark individualisierte Gebäudeformen auf. Durch die gleichen sparsamen Stilelemente mit nur wenig Schmuckelementen (z.B. Fensterläden) , durch die geneigten unterschiedlichen Dachformen zum Teil mit Zwerchgiebeln und durch die gleichen Materialien, (Putz) in unterschiedlicher Farbgebung (teilweise mit Holzverschalung im Giebel) sowie rote Ziegeldachdeckung (Doppel-S), sind die Gebäude als städtebaulich zusammenhängendes Gartenstadt-Ensemble erkennbar. Einen Sonderfall stellen die Gebäude Hummelsbüttler Landstraße 150-154 und Primelweg 2 bis 8 dar. Diese Gebäude sind in rotem Ziegel, teilweise mit Fachwerkeinschüben errichtet. Die traufenständigen Satteldächer mit Zwerchgiebeln sind mit roter Ziegeldachdeckung (Doppel-S) gedeckt. Trotz der abweichenden Materialien sind diese Gebäude zusammen mit den Putzbauten als städtebaulich zusammenhängendes Ensemble zu bewerten.

Der erste Teilbereich der zweiten Bauphase (1923-1928), im Planbild mit dem Buchstaben "(B) gekennzeichnet, ist durch eine 2-geschossige Reihengruppe gekennzeichnet. Stilistisch sind die Gebäude dem „Modernen Bauen“ der 20er Jahre zuzuordnen. Die Gruppe weist eine einheitliche Gebäudeprägung durch gleiche sparsame Stilelemente, traufenständige Satteldächer (teilweise auch Walmdächer am Zeilenende ) mit Zwerchgiebeln zum Straßenbereich sowie gleiche Materialien wie rotblauer Klinker und rote Ziegeldachdeckung (Doppel-S) auf. Die Reihengruppierung ist orthogonal ausgerichtet und bildet die nördliche und westliche Raumkante des Heinrich-Traun-Platzes.

Der zweite Teilbereich der zweiten Bauphase (1923-1928), im Planbild mit dem Buchstaben "(C) gekennzeichnet, ist durch Doppelhäuser geprägt, die sich südlich Resedenweg, östlich und westlich der Heinrich-Traun-Straße und nördlich Brombeerweg befinden. Diese Gebäudegruppe bildet einen stadträumlich großzügigen offenen Blockrand. Die entlang der Heinrich-Traun-Straße perlenkettenartig angeordneten Doppelhäuser bilden zusammen mit den großen Straßenbäumen das städtebauliche Rückgrad der Ensemble „Alsterhöhe“, an der die Topographie des urzeitlichen Alstertals gut ablesbar wird. Die Gruppe weist eine einheitliche Gebäudeprägung durch gleiche sparsame Stilelemente, Walmdächer sowie Eingangsüberdachungen im Bereich des Brombeerweges und gleiche Materialien wie rotblauer Klinker und rote Ziegeldachdeckung (Doppel-S) auf. Am Brombeerweg sind die Gebäude zurückgesetzt, sodass die alten mächtigen Knickeichen in den Vorgärten erhalten bleiben und den Abschluss der Siedlung am Alstertal bilden.

Reihenhäuser und Doppelhäuser dieser zweiten Bauphase bilden um den Heinrich-Traun-Platz ein zusammenhängendes dichtes städtebauliches Ensemble mit jeweils einheitlichen straßenraumbezogenen Gruppierungen von unterschiedlichem städtebaulichen Charakter.

Städtebaulicher Mittelpunkt dieser Gruppierung und des geplanten Erhaltungsgebietes ist der früher als Schmuckplatz repräsentativ, gestaltet und achsialsymmetrisch aufgebaute Heinrich-Traun-Platz mit einem als Netzstation genutzten Gebäude. Diese eingeschossige Gebäude hat ein nach Osten weit ausladendes säulengestütztes Flachdach und ist in rotblauem Klinker hergestellt. Das Gebäude mit der nach Osten gerichteten vestibulartigen Überdachung bildet zusammen mit dem Heinrich-Traun-Denkmal, einer ca. 2m hohen rechteckigen Säule mit expressionistischer Tierfigur (Rehkitz) und der zugeordneten Rasenfläche und den raumbegrenzenden Straßenbäumen ein besonders erhaltenswertes Ensemble.



Die Gebäude und Gartenanlagen der ersten und zweiten Bauphasen sind zum Teil bereits verändert. Nur wenige Fenster in den Gebäuden weisen noch die alte Fensterteilung auf. Bei den Eingangstüren ist der Anteil der ursprünglichen Gestaltung noch etwas größer. Die Dächer sind zum Teil durch Dachgauben und Dachflächenfenster verändert. Dennoch bleibt die im Plangebiet umgrenzte Gartenstadtanlage „Alsterhöhe“ als städtebaulich zusammenhängende Anlage erkennbar und ist in ihrer Struktur von starker städtebaulicher Bedeutung.

Die dritte Bauphase (1938-1939) (Gnadenbergweg) ist durch eingeschossige Reihenhäuser mit starker Doppelhausprägung gekennzeichnet. Die Gebäudegruppe wird mit dem Bebauungsplan unter Denkmalschutz gestellt.

#### **4.4 Denkmalschutz**

In § 3 ist festgesetzt, dass das Ensemble Gnadenbergweg 1 bis 35 auf den Flurstücken 2870 und 2879 bis 2882 der Gemarkung Fuhlsbüttel, nach § 6 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt wird.

Nachdem das Zentralgefängnis um 1870 bereits einen gewissen Entwicklungsschub in das ländliche Umfeld Fuhlsbüttels gebracht hatte, war die Voraussetzung für die Erschließung des Gebietes die Eröffnung der Bahnstrecke nach Ohlsdorf 1906, die die verkehrliche Anbindung an Hamburg schuf. Einen weiteren Entwicklungsschub brachte dann die nach Langenhorn weitergeführte Hochbahn, 1912/16 erbaut. Die bauliche Entwicklung in Fuhlsbüttel setzt also mit dem Anfang des Jahrhunderts ein. Sie hatte bereits 1913 eine so große Dichte erreicht, dass Fuhlsbüttel als "Vorort" in das städtische Gefüge einbezogen wurde. Das in Rede stehende Areal ist nicht unattraktiv an der Alster gelegen, deren Tal vor der Jahrhundertwende u.a. als Ausflugsgebiet in das Blickfeld geraten war und das durch die im Gespräch befindliche Alsterregulierung weiter südlich dann mit dem Stadtgebiet näher verbunden werden sollte.

##### Die Siedlung "Alsterhöhe":

Der Bauverein zu Hamburg, durch seine zwar nicht sehr zahlreichen, aber für die Reform des Wohnungsbaues um so bedeutsameren Unternehmungen in der Innenstadt in der wilhelminischen Zeit bekannt, versuchte in Fuhlsbüttel eine Gartenstadt zu begründen. Ein Gelände zwischen Brombeerweg und Hummelsbüttler Straße wurde angekauft.

In einem ersten Bauabschnitt wurden 1908/09 zweiundzwanzig Wohnhäuser errichtet.

Das Bauvorhaben wurde durch den Ersten Weltkrieg unterbrochen.

In einem zweiten Bauabschnitt erstellte der Bauverein dann nach dem Kriege 1923-28 weitere Bauten im westlichen und südlichen Teil des Areals.

Da die Bauten stark verändert sind, kommt Denkmalschutz für sie nicht in Frage.

##### Siedlungsteil Gnadenbergsweg:

Nach dem Großhamburggesetz 1937/38 ergab sich schließlich die Möglichkeit, den Ostbereich des Geländes, durch das die hamburgisch-preußische Grenze zwischen

Fuhlsbüttel und Hummelsbüttel lief, so zu arrondieren, dass an den Weiterbau gedacht werden konnte. Die Planung war schon seit längerer Zeit ausgearbeitet. Am Gnadenbergweg entstanden nun noch einmal vier Baukörper mit insgesamt achtzehn Wohnungen, aufgeteilt zu einmal zwei, einmal vier und zweimal je sechs Einheiten. Die Bauten wurden 1938/39 ausgeführt, d.h. unmittelbar vor Beginn des Zweiten Weltkrieges. Die Gebäude enthalten Vier-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Bad und Abstellraum sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, sind also vergleichsweise großzügig bemessen. Die Pläne stammen von Oberbaurat a.D. Brunke, der im Vorstand des Bauvereins war.

Die beiden größeren Bauten sind gegenüber dem Doppelwohnhaus und dem südlich liegenden Vierfamilien-Reihenhaus etwas zurückgesetzt. Die Vorgärten sind damit gefasst, ein Konzept, das die Bauten zur Einheit verbindet und ihnen trotz des bescheidenen Volumens etwas Großzügiges verleiht. Dies fällt gegenüber den Aufteilungen der Vorgartenbereiche bei den Bauten der 20er Jahre in der Siedlung positiv auf und darf als moderne Lösung interpretiert werden.

Von Zeitgenossen, wie von dem bekannten Architekturkritiker Rolf Spörhase, dem Sprecher des Bauvereins, wurde der behaglich-wohnliche Effekt dieser Planung hervorgehoben. Die Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes und die Ergänzung durch Pflanzungen, die den räumlichen Charakter des Ensembles verdeutlichen sollten, werden als zusätzliches Positivum angeführt. Dazu kommen die Gärten hinter den Häusern, in der abfallenden Höhenlage gestaffelt, die ein abwechslungsreiches Bild vermitteln.

Ergänzt wird die Anlage durch die hinter den Häusern 21 bis 31 angelegten beiden Garagenzeilen. "Durch geschickte Geländeausnutzung wurde eine Garagenanlage so in das Ganze eingebettet, dass sie im Gesamtbild völlig zurücktritt". Im Siedlungsbau der 1930er Jahre sind sie etwas besonderes. Sie scheinen den in den dreißiger Jahren propagierten "Volkswagentraum" zu berücksichtigen. Gerade im Vergleich zu anderen Siedlungsbauvorhaben der 1920er und 30er Jahre im ländlichen Bereich, die häufig noch Kleintierstallungen als Nebengebäude auf den Grundstücken aufweisen, wird der an den Bedürfnissen der Großstadt ausgerichtete Charakter des Bauvorhabens deutlich. Die Garagen nehmen die in der Nachkriegszeit einsetzende Motorisierung der Gesellschaft gleichsam vorweg. Damit ist die Anlage gleichzeitig ein sprechendes Beispiel für die Kontinuität alltagskultureller Phänomene in der Vor- und Nachkriegszeit.

Die Garagen zeichnen sich durch eine gute Erhaltung aus. Sie wurden geschickt in den 1950er Jahren ergänzt.

Der Erhaltungszustand auch der Wohnbauten ist vorzüglich, die notwendigen Erneuerungen sind behutsam durchgeführt, so dass sich ein authentisches Bild der Baukultur der 30er Jahre ergibt, die in diesem Beispiel von den besten Traditionen des Siedlungsbaus der 20er Jahre geprägt ist. Dafür steht auch der Name Carl Brunke, der zusammen mit Schumacher etwa in der Dulsbergsiedlung hervorragende Arbeit geleistet hat, die heute überregional gewürdigt wird.

Der letzte Bauabschnitt der Siedlung Alsterhöhe, die Bauten am Gnadenbergweg, ist als schutzwürdige Ensemble im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu werten. Als historisches Dokument der Arbeit des Bauvereins verdeutlicht er die reformerischen Bestrebungen innerhalb der Bauaufgabe Wohnungsbau, die hier während der NS-Ära bis an den Beginn des Zweiten Weltkrieges herangeführt wurden.

In der Ausstattung mit Garagen wird der urbane Charakter der Bauten deutlich. Die abgrenzungslose Einbettung der Bauten in den umgebenden Raum erinnert von

ferne an Beispiele der 50er Jahre, wie etwa die Hermkes-Siedlung in Flottbek, in der freilich konsequenter dasselbe Prinzip verwirklicht wurde, und stellt sich hinsichtlich der stadträumlichen Konzeption als zukunftsweisend dar.

Neben den Bauten selbst sind demgemäß auch die Umgebung, d.h. das Vorfeld sowie die Hausgärten, als Freiraum, der die Wirkung der Bauten sichert, nebst den Garagen - soweit sie aus der ersten Bauschicht stammen - mit der heckengesäumten Einfahrt als konstituierende Teile des Ensemble anzusehen.

Das Ensemble bildet eine charakteristische Eigenheit des Stadtbildes. Deswegen, sowie aus historischen Gründen besteht an der Erhaltung ein öffentliches Interesse.

Die in der Planzeichnung umgrenzte Wohnanlage Gnadenbergweg 1-35 auf den Flurstücken 2870 und 2879 bis 2882 der Gemarkung Fuhsbüttel wird daher als Ensemble dem Denkmalschutz unterstellt. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist das Ensemble nach § 5 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste einzutragen.

Damit finden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unmittelbare Anwendung, insbesondere wird ein Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzamtes für alle Veränderungen an dem Ensemble begründet.

Eine Genehmigung zur Veränderung des Ensemble bzw. von deren Bestandteilen kann versagt werden, wenn Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Ferner ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, das Denkmal in einem denkmalgerechten Zustand zu erhalten und dem Denkmalschutzamt einen Eigentumswechsel anzuzeigen.

#### **4.5 Straßenverkehrsflächen**

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind für das Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert und werden weitgehend entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Zur Verbesserung der Fußgängersituation und zur besseren Einsichtnahme in die Straßeneinmündungsbereiche sind geringfügige Erweiterungen der Verkehrsflächen erforderlich.

Es sind neue Eckabschrägungen und Eckabschrägungserweiterungen in den Einmündungsbereichen Heinrich-Traun-Straße, Primelweg, Resedenweg Gnadenbergweg und am Heinrich-Traun-Platz festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll eine verbesserte Einsichtnahme in die Straßeneinmündungsbereiche erreicht werden und damit die Verkehrssicherheit insbesondere für die Fußgänger erhöht werden.

Da insbesondere der südliche Fußweg im Gnadenbergweg zwischen Hummelsbüttler Landstraße und Resedenweg mit teilweise nur 0,7m nicht breit genug ist, sind Erweiterungen der Verkehrsflächen in diesem Bereich um 1m auf eine Breite von ca. 1,7m festgesetzt.

Auch zwischen Brombeerweg und Am Gnadenberg, im südöstlichen Teilbereich des Gnadenbergweges, ist eine Erweiterung der Verkehrsflächen festgesetzt. Hier wird die Planausweisung dem in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Gehweg angepasst. Insgesamt wird mit diesen Festsetzungen eine einheitlich durchgängige und neue südliche Straßenbegrenzungslinie im Bereich des westli-

chen Gnadenbergweg zwischen Hummelsbüttler Landstraße und Brombeerweg erreicht, die einen verkehrssicheren 1,7m breiten Fußweg ermöglichen soll.

#### **4.6 Oberflächenentwässerung**

Entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, Niederschlagswasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächen-gewässer abzuleiten, soll das durch Bodenversiegelung vermehrt anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Mit einer Versickerung soll zu dem das vorhandenen Mischwassersiele entlastet werden, dass sich in diesem Bereich an der Grenze seiner Belastbarkeit befindet. Eine Festsetzung von Versickerungsflächen erfolgt nicht, da mit dem Bebauungsplan nur geringfügige Nachverdichtungen durch Anbauten ermöglicht werden und somit kein Regelungsbedarf vorhanden ist.

In § 2 Nummer 5 ist festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen die Geh und Fahrwege sowie Stellplatzanlagen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Damit wird einer durchgehenden Versiegelung der Stellplatz-, Wege- und Hofflächen entgegengewirkt und eine Verbesserung der Versickerung des Regenwassers in den Baugebieten erreicht. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

#### **4.7 Baumschutz -und Begrünungsmaßnahmen**

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

In § 2 Nummer 6 ist festgesetzt, dass für die zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Es sind standortgerechte einheimische Laubgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.

Mit dieser Vorschrift soll sichergestellt werden, dass bei Abgang des erhaltenswerten Gehölzbestandes Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, die der Art und Qualität des vorhandenen Gehölzbestandes entsprechen und diesen in seiner Quantität langfristig sichern. Mit dem Ausschluss von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich sollen wachstumsbehindernde Eingriffe an den Bäumen weitgehend vermieden werden.

Es sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden, da diese Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind. Die Festlegung von Mindestgrößen ist notwendig, um ohne lange Übergangszeit landschaftsplanerisch wirksame Strukturen herzustellen.

#### **4.8 Lärmschutzmaßnahmen**

Das Plangebiet ist durch den Fahrverkehr auf dem Brombeerweg und der Hummelsbüttler Landstraße stark lärmbelastet. Eine lärmtechnische Untersuchung vom Juli 1998 hat dazu ergeben, dass die Immissionsbelastungen planerische Schutzmaßnahmen erfordern.

Für die vorhandene Bebauung entlang des Brombeerweges und der Hummelsbüttler Landstraße bleibt die Lärmbelastung unverändert stark. Aufgrund der relativ dichten Bebauung entlang des Brombeerweges und der Hummelsbüttler Landstraße werden die Blockinnenflächen gut abgeschirmt, sodass für jedes Gebäude entlang des Brombeerweges und der Hummelsbüttler Landstraße eine ausreichend geschützte lärmabgewandte Seite nachgewiesen werden kann. Durch die Nutzung der vorhandenen Garagenanlage und der geplanten Garagenerweiterung werden die Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmverordnung (16. BimSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S.1036) nicht erreicht. Um eine bessere abschirmende Wirkung zum Schutz der südöstlich angrenzenden vorhandenen Wohnnutzung am Brombeerweg zu erzielen, sollten die geplanten Garagen an der Südostgrenze angeordnet werden.

Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung geeignet sind, um zu einem unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung zumutbaren und erträglichen Lärmwert zu gelangen. Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine Veränderung in der Trassenführung der Straße zu. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden, sind wegen der nur gering verfügbaren Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung im Zusammenhang mit den Festsetzungen nach § 172 BauGB nicht zu vertreten. Ein wirksamer Schutz gegen Straßenverkehrslärm kann somit nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang des Brombeerweges und der Hummelsbüttler Landstraße erreicht werden.

Um eine vom Straßenlärm möglichst wenig beeinträchtigte Nutzung von Wohn- und Schlafräumen zu ermöglichen, wird in § 2 Nummer 7 vorgeschrieben, dass in den Wohngebieten am Brombeerweg und an der Hummelsbüttler Landstraße die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Durch die getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technische Baubestimmungen -Schallschutz- vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

#### **4.9 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

#### **5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Durch den Bebauungsplan wird der Bestand gesichert und durch Anbauten eine geringfügige Verdichtung auf unversiegelten Flächen ermöglicht, die jedoch deutlich unter dem Versiegelungsgrad nach dem bisher geltenden Planungsrecht liegt. Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen kann die zu erwartende Versiegelung von offenen Bodenflächen gemindert werden, sodass insgesamt keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes gegeben ist.

#### **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

#### **7. Aufhebung bestehender Pläne ,Hinweis auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Fuhlsbüttel 11 vom 26. November.1966 (HmbGVBl. S. 250 ) aufgehoben.

#### **8. Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 68525m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 12300m<sup>2</sup>, davon neu ca. 60m<sup>2</sup>.

Kosten für die Freie und Hansestadt Hamburg werden durch die geringfügigen Erweiterungen der Straßenverkehrsflächen entstehen.