

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Jenfeld 14

Archiv

12. Juli 1983

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 2/82 vom 29. März 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 645) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. April 1982 und 20. Oktober 1982 (Amtlicher Anzeiger Seiten 698 und 1865) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbau-, Grün- und Wasserflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus ca. 150 Wohnungen unter Berücksichtigung des angrenzenden Naherholungsgebiets Jenfelder Moor geschaffen werden. Insbesondere die noch hohe Zahl der wohnungssuchenden Haushalte und die Notwendigkeit, die begrenzten Baulandreserven in Hamburg angemessen zu nutzen, sind Anlaß für die vorliegende Planung. Durch die gute Erschließung, die in der nahen Umgebung vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen, die bestehenden und vorgesehenen Freiräume und Grünbereiche und die Nähe von Arbeitsstätten

ergibt sich für das Plangebiet eine besonders attraktive Wohnlage. Wesentlicher Bestandteil der Planung sind deshalb gestalterische Anforderungen an die neue Bebauung und wegen der Nähe des Jenfelder Moores Festsetzungen, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung berücksichtigen.

4. Angaben zum Bestand

Das Flurstück 1489 wurde ursprünglich weitgehend durch Kleingärten genutzt. Die Flächen sind inzwischen geräumt und liegen zur Zeit brach. Der Uferbereich südlich des Gehölzrandes ist Teil des Naherholungsgebiets Jenfelder Moor. Die Wasserfläche ist von einer naturnahen Parkanlage mit zum Teil wertvollem Baumbestand umgeben.

5. Planinhalt

Die Festsetzung von reinem Wohngebiet für zwei- und dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise berücksichtigt die landschaftlichen Gegebenheiten. Gleichzeitig wird durch eine maßvolle Verdichtung der Zielsetzung Rechnung getragen, arbeitsstättennahe Wohnungen zu schaffen. Zwischen vier räumlich gegliederten Hausgruppen sollen landschaftsgestalterisch angelegte Grünzonen als naturhafte Überleitung zum Jenfelder Moor entstehen. Drei der vorgenannten hofartigen Hausgruppen sind jeweils so konzipiert, daß zum Jenfelder Moor giebelständige zweigeschossige Reihenhäuser angeordnet sind. Im Westen der jeweiligen Hausgruppe ist eine giebelständige reihenhausartige zweigeschossige Bebauung festgesetzt, deren Gestaltung derjenigen der südlich vorgelagerten Bebauung als sog. Duplex-Typen (= zwei Wohneinheiten je Hauseinheit) entspricht. Der Abschluß der Hausgruppen in östlicher Richtung wird durch jeweils einen dreigeschossigen Baukörper städtebaulich betont.

...

Um die Differenzierung der Gesamtsilhouette als Überleitung zum Jenfelder Moor in der beabsichtigten städtebaulichen Form zu erreichen, sind die Anzahl der Geschosse, die Dachneigung und die Firstrichtung vorgeschrieben. Zugleich wird damit die Absicht verfolgt, die städtebauliche Struktur der westlich und östlich angrenzenden Einfamilienhaus-Wohngebiete aufzunehmen. Die vorgeschriebene Dachneigung von 45 Grad wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Bedenken und Anregungen in 37,5 Grad für die zweigeschossigen Baukörper (Reihenhäuser und sogenannte Duplex-Typen) geändert, weil dadurch den bestehenden Bauabsichten besser Rechnung getragen wird.

Die geringfügig niedrigere Dachneigung beeinträchtigt nicht das städtebaulich beabsichtigte einheitliche Erscheinungsbild. Vorhandene Entwässerungsleitungen im Osten und Westen des Plangebiets wurden nach der öffentlichen Auslegung in die Planzeichnung aufgenommen. Diese Änderungen wurden unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen; Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Unter der gleichen Voraussetzung wurden auf Grund vorgebrachter Bedenken und Anregungen für eine Reihenhausezeile eine zweigeschossige geschlossene Bebauung festgesetzt sowie die Baugrenzen aller zweigeschossigen Gebäudezeilen von 12,0 m auf 14,0 m erweitert, wodurch sich die Zahl der Wohneinheiten von ca. 140 auf 152 erhöht. Insgesamt ermöglicht der Plan den Bau von 64 Geschößwohnungen, 24 Reihenhäusern und 32 sog. Duplex-Typen. Mit der Festsetzung von Baukörpern soll sichergestellt werden, daß das städtebauliche Konzept bei der Realisierung der Planung eingehalten wird.

Die Neubebauung wird das nördliche Uferbild des Jenfelder Moores auf ca. 350 m Länge beeinflussen und auch auf das vorhandene Einfamilienhausgebiet am Kuehnstieg wirken. Bei maßvoll verdichteter Bauweise sollen die neuen Gebäude so an die kleinteilige Baustruktur dieses Einfamilienhausbereichs anschließen, daß eine gemeinsame Maßstäblichkeit der vier Hausgruppen sowie deren einzelner Baukörper untereinander erreicht wird. Den Terrassenseiten aller Wohngebäude werden private Mietergärten mit

möglichst ebenerdigen direkten Zugängen von den Wohnungen zugeordnet. Die zweigeschossigen Gebäude erhalten Geräteschuppen, die vom Wohngebäude abgerückt und mit diesem durch einen Holz-Sichtschutzzaun verbunden sind. Dadurch sollen privat genutzte hofartige Innenbereiche geschaffen werden, die gleichzeitig einer allgemeinen Auflockerung und als Übergang zum Landschaftsgrün dienen. Für eine gartenarchitektonisch straffe Gestaltung der Innenhofanlagen sind räumlich gegliederte alleearartige Baumpflanzungen festgesetzt. Die einzelnen Höfe sollen damit ihre besondere Eigenart erhalten und durch die auf den mit a bezeichneten Flächen zu errichtenden Pergolen optisch gefaßt werden (vgl. § 3 Nummer 8). Innerhalb der Baugrundstücke werden die privaten Kinderspielflächen untergebracht und durch Erdmodellierungen zu den angrenzenden Mietergärten abgeschirmt. Insgesamt sollen die Baukörper eine gute Einbindung in das vom Jenfelder Moor geprägte Gebiet mit seinem naturhaften Gesamtbild erhalten. Deshalb sind in § 3 gestalterische Anforderungen enthalten, die in den Nummern 1, 3 und 4 Festsetzungen über die Ausbildung der Baukörper und in den Nummern 2, 5 und 6 Festsetzungen über die Gestaltung und zu Baustoffen treffen. Bei den Gebäuden sollen die einzelnen Giebel abwechslungsreich und individuell gestaltet werden, um eine Fassadenaufreihung zu vermeiden. Dabei soll die gestalterische Eigenständigkeit der hier vorgesehenen Bebauung insgesamt sowie der einzelnen Hausgruppen untereinander erkennbar bleiben. Durch diese Maßgaben soll der Quartierscharakter entsprechend unterstrichen werden. Für einzelne Teile der Fassaden und Dachbereiche können neben den vorgeschriebenen Baustoffen auch andere Baustoffe (z.B. Holz, Beton, Kupfer) zugelassen werden, um zu abwechslungsreicheren Fassaden beizutragen. Die Verwendung von Ziegelmauerwerk soll dabei jedoch vorherrschen, so daß ein geordnetes Gesamtbild sichergestellt ist.

Um im Wohngebiet Belästigungen von Kraftfahrzeugen zu vermeiden, sind die Stellplatzanlagen jeweils in Zuordnung zu den Hausgruppen unmittelbar an der Kuehnstraße festgesetzt worden. In Zuordnung zu den Stellplatzanlagen und den Hauszugängen sind Standplätze für Müllgefäße festgesetzt worden. Damit werden Belästigungen, die von diesen Einrichtungen ausgehen können, vermieden. Zur Abschirmung beider Anlagen sind zu den Wohnhöfen hin Palisadenwände

in einer Höhe von 1,80 m und zu den übrigen Bereichen in einer Höhe von 1,30 m festgesetzt. Die zu begrünenden Holzpalisaden dienen als Sicht- und Lärmschutz (vgl. § 3 Nummer 7).

Auch den Außenanlagen kommt in gestalterischer Hinsicht besondere Bedeutung zu. Die zwischen den Hausgruppen liegenden Freiräume sollen deshalb im Gegensatz zu den Innenhöfen weitgehend von baulichen Einrichtungen und Anlagen freigehalten werden und den Bezug zum offenen Landschaftscharakter herstellen. Für diese Flächen sind daher Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, ausgeschlossen worden. Wie in den öffentlichen Grünflächen sollen in diesen Bereichen die Wege - im Gegensatz zu den Wegeflächen auf den Innenhöfen - nicht geradlinig, sondern geschwungen geführt werden. Außerdem soll durch Bodenmodellierungen der offene Landschaftscharakter unterstrichen werden. Es ist vorgesehen, die Vegetation in diesen Bereichen als wenig pflegeaufwendige, naturhafte Grünfläche zu erhalten beziehungsweise herzurichten.

Die bauordnungsrechtliche Vorschrift, nach der nicht überbaute Grundstücksteile gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, wird durch die in § 2 Nummern 3 bis 5 enthaltenen Festsetzungen konkretisiert. Die dort vorgeschriebenen Maßnahmen sind für das ökologische Gleichgewicht am Jenfelder Moor, insbesondere zur Erhaltung des Grundwasserhaushalts und des Baumbestandes erforderlich. Dieser Zielsetzung dient auch die Festsetzung in § 2 Nummer 2, nach der Gebäude so auszubilden sind, daß alle Bauteile oberhalb des Grundwassers liegen; Ausnahmen können für Gründungsmaßnahmen wie Fundamente und Pfähle zugelassen werden. Die Festsetzung ist erforderlich, weil der Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet zwischen 0,4 m am See und 2 m an der Kuehnstraße beträgt. Das Grundwasser wirkt durch seinen hohen Säuregehalt gegenüber Beton aggressiv. Durch die mögliche Lösung von

Kalkanteilen aus Gebäudefundamenten würde der Säuregehalt des Grundwassers verändert. Dadurch könnte sich in einigen Bereichen die Instabilität des Baugrundes erhöhen, die ohnehin bereits durch eine diagonal das Plangebiet durchziehende Gyttja-Schicht (= moorige Bodenschicht) vorhanden ist. Keller im Grundwasser würden unter Umständen ständige Pumpmaßnahmen zur Folge haben, die zu einer Beeinträchtigung der Vegetation führen könnten.

Die etwa 30 m breiten Flächen zwischen der neuen Bebauung und dem Jenfelder Moor werden als öffentliche Parkanlage bestimmt. Im Westen und Osten des Baugebiets bilden breite Grünflächen die Verbindung zur Kuehnstraße. Der im gesamten Grünbereich vorhandene umfangreiche Bestand an Einzelbäumen und Baumgruppen wird durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten gesichert. Es ist vorgesehen, das Seeufer des Jenfelder Moores durch ingenieur-biologische Maßnahmen vor Erosions- und Trittschäden zu schützen. Dabei soll eine abwechslungsreiche Bepflanzung mit geeigneten Röhricharten und Gehölzen angestrebt werden. Im östlichen Grünzug ist ein Wanderweg erhalten, der jenseits der Kuehnstraße nach Norden führt. Außerdem sollen weitere Wegeverbindungen in den Grünflächen angelegt werden, die auch zu den Innenhöfen der Haugruppen führen.

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die Kuehnstraße gegeben; sie ist zur Zeit in einer Breite von 18,50 m ausgebaut und besielt. Ihrer Bedeutung als Durchgangsstraße und Zubringer zum nördlich vom Plangebiet liegenden Gewerbegebiet entsprechend ist eine Ausbaubreite von 20,0 m geplant. In dieser Breite sind neben zwei Fahrspuren beidseitige Halte- und Abbiegespuren sowie Rad- und Fußwege enthalten. Die geplante Straßenerweiterung von 1,50 m ist nur auf der Südseite der Kuehnstraße zu Lasten des Flurstücks 1489 vorgesehen.

Entlang der Wohnanlage ist als Sichtschutz zum Gewerbegebiet und zur Abschirmung gegen den Straßenverkehrslärm

ein 5 m breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, weil die Kuehnstraße stark befahren ist und ein Abschirmgrün auf dem Gewerbegebiet im dort geltenden Bebauungsplan Tonndorf 17/Jenfeld 15 nicht vorgeschrieben ist. Das Anpflanzungsgebot wird unterbrochen von den für die Wohnbebauung notwendigen privaten Stellplatzflächen, auf denen Anpflanzungsgebote für einzelne Bäume festgesetzt werden. Zusätzlich sollen noch auf der Straßenverkehrsfläche im anzulegenden Parkstreifen zwischen den Stellplatzflächen jeweils Bäume im Abstand von ca. 10 m gepflanzt werden.

Zum Schutz gegen den Straßenverkehrslärm sollen bei der Grundrißgestaltung der neuen Wohngebäude die lärmempfindlichen Bereiche an den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet und möglichst wenig Gebäudeöffnungen zur Kuehnstraße vorgesehen werden. Weiterhin sollen bauliche Lärmschutzmaßnahmen an den Außenwänden, Fenstern und Türen, sofern sie dem Verkehrslärm ausgesetzt sind, vorgenommen werden. Durch die Anordnung der Palisadenwände bei den Stellplätzen und Standplätzen für Müllgefäße soll insbesondere für die Terrassenbereiche der Geschoßwohnungen in den Wohnhofzonen eine weitere Abschirmung erreicht werden. Die vorgenannten Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage von § 22 der Hamburgischen Bauordnung detailliert festgelegt; maßgebend sind die 1981 als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049). Aktive Lärmschutzmaßnahmen konnten nicht vertreten werden. Das Bauvolumen würde durch Anlage eines Lärmschutzwalls, der im übrigen an dieser Stelle wegen seiner trennenden Wirkung aus stadtbildgestalterischen Gesichtspunkten nicht wünschenswert wäre, erheblich eingeschränkt; andererseits ist ein weiteres Heranschieben der Bebauung an den Grünbereich des Jenfelder Moores wegen des Baumbestandes und des Grundwassers nicht mehr möglich. Eine nur geringfügige Verschiebung der Baukörper hätte z.B. im östlichen Plange-

...

bietsteil bereits die Beseitigung des halben Baumbestandes gefordert.

Aus Gründen der Lufthygiene wird für die Bebauung eine Beheizung mit Sammelheizwerken vorgeschrieben, sofern nicht Einzelfeuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden (§ 2 Nummer 1). Diese Vorschrift ist erforderlich, weil die von Sammelheizwerken ausgehenden Emissionen gegenüber den von Einzelheizanlagen hervorgerufenen Luftbelastungen geringer sind.

Die Oberflächenentwässerung ist durch vorhandene Leitungen und Einleitungsrechte in das Jenfelder Moor gesichert.

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

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Tonndorf-Jenfeld vom 7. November 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 955, 1955 Seite 61) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist einschließlich der anteiligen Wasserflächen des Jenfelder Moores etwa 57 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 4 000 m² (davon neu etwa 600 m²), für Grünflächen etwa 19 600 m² und für Wasserflächen etwa 7 400 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Straßen- und Grünflächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Kuehnstraße, die Herrichtung der Parkanlage und die Ausgestaltung des Uferbereichs entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

C

C